



*gemeente*  
NOORDOOSTPOLDER

# Marknesse Zuid fase 3 *agendaverzoek*

commissie woonomgeving

8 april 2024





gemeente  
NOORDOOSTPOLDER

# Marknesse, Zuid fase 3



# Agenda

- ◆ **Achtergrond**
- ◆ **Onzeker eigendomsrecht**
- ◆ **Acties gemeente**
- ◆ **Huidige stand van zaken**
- ◆ **Communicatie met en vragen van bewoners**
- ◆ **Uw vragen/ opmerkingen**

# Achtergrond

## ◆ Onrechtmatige verkoop 2013

- Megahome BV heeft een financieel conflict met Rabobank
- In verband met dat conflict verkoopt Megahome BV in 2011 de grond aan Nebo BV
- Rabobank vindt deze overdracht onrechtmatig art. 3.45 BW
- Rechtbank keurt overdracht in 2013 af en deze moet teruggedraaid art. 3.84 jo. 3.53 lid BW
- Nebo BV stelt hoger hoger beroep in, maar laat de zaak nog niet behandelen

<https://uitspraken.rechtspraak.nl/#!/details?id=ECLI:NL:RBOVE:2013:2306&showbutton=true&keyword=megahome&idx=6>

# Achtergrond

- ◆ **Rabobank gaat vast over tot veilen van de grond in 2016**
  - Binnen de gemeente is er dringende behoefte aan woningbouw in Marknesse. Sinds lange tijd geen aanbod.
  - De gemeente verkrijgt de grond met de bestemming wonen op 6 mei 2016
  - Notaris Nysingh die de veiling begeleidt, meldt geen onrechtmatigheden

# Achtergrond

- ◆ **Faillissement Megahome BV e.a. 2016**
  - <https://uitspraken.rechtspraak.nl/#!/details?id=ECLI:NL:GHARL:2016:5665&showbutton=true&keyword=megahome&idx=9>  
curator van der Hel wordt aangewezen
- ◆ **Gemeente bereidt verkoop voor**
  - Maakt de grond van fase 1 bouwrijp en brengt in 2016 de eerste kavels in verkoop
  - Geen melding van onrechtmatige verkopen door notarissen
  - In 2018/2019 brengt de gemeente fase 2 in verkoop
  - November 2019: notaris weigert grond te passeren vanwege aanhangige hoger beroep/ instelling rechtsvordering



# Onzeker eigendomsrecht

- ◆ Arrest Den Bosch
  - <https://uitspraken.rechtspraak.nl/#!/details?id=ECLI:NL:GHSHE:2016:1933>
- ◆ Zoeken naar oplossingen
  - Garantstelling / Side Letter voor aspirant kopers
  - Juridische (on) mogelijkheden uitzoeken
- ◆ Beschikkingsbevoegdheid is onzeker
  - Terughoudend/ niet bereid om grond te leveren
  - Geen notarisverklaring = geen hypotheekverstrekking
- ◆ Verkoop van kavels tot nadere orde *on hold* gezet



# Acties gemeente

- ◆ **Schadeloosstelling optanten fase 2**
- ◆ **Aansprakelijkheidsstelling**
  - Gemeente stelt notaris en Rabobank aansprakelijk
- ◆ **Juridisch advies (Bartels, Lisette Goeree| de Haan)**
- ◆ **Poging tot tussenkomen in Hoger Beroep als zelfstandig procespartij**
  - Rabobank, curator en Nebo vragen Hof om verzoek af te wijzen
  - Verzoek in 2020-2024 afgewezen
  - Verzoek om voeging wel toegewezen (gemeente mag alleen volgen, maar is geen zelfstandige partij)

# Acties gemeente

- ◆ Overleg andere gemeenten
- ◆ Overleg met curator
- ◆ Gesprekken met / brieven aan Rabobank en Nebo
  - Juridisch en moreel appel op nazorg
  - Post-contractuele zorgplicht: voortgang
  - Verzoek om financieel schikken in afwachting van...
- ◆ Aktes richting Gerechtshof
  - 2020-2024: 4-5 maal op slaaprol
  - Herhaald verzoek om vervolg/vonnis om zaak in behandeling te nemen
  - 2021-2024: Rabobank, curator en NEBO vragen om aanhouding van de procedure in afwachting van zaak tussen curator en Nebo. Rabobank en Nebo pakken “onze” zaak niet op.

# Huidige stand van zaken

- ◆ Eigen zaak: nog geen uitspraak van het hof
  - In afwachting...
- ◆ Andere rechtszaken
  - Nebo BV versus curator: cassatieverzoek
  - [ECLI:NL:RBOVE:2022:774, Rechtbank Overijssel, C/08/244145 / HA ZA 20-79 \(rechtspraak.nl\)](#)
  - Nebo BV versus Vesteda
  - <https://jure.nl/ECLI:NL:GHARL:2022:3668>
- ◆ Rabobank mocht executeren. Megahome had niet mogen doorverkopen aan NEBO.
- ◆ Acties doorzetten.

# Communicatie met/vragen van bewoners

## ◆ Communicatie

- Informeren / op de hoogte houden
- Afhankelijk van uitkomst uitspraak Hof
- Gemeente blijft zoeken naar mogelijkheden

## ◆ Vragen

- Voortgang
- WOZ
- Aankoop van woning



*gemeente*  
NOORDOOSTPOLDER

# Uw vragen/opmerkingen



*gemeente*  
NOORDOOSTPOLDER

