gemeente
NOORDOOSTPOLDER

AANTEKENEN
Rabobank
t.n.v. [redacted]
Postbus 17100
3500 HG Utrecht

Uw bericht van	Uw kenmerk	Zaaknummer	Datum
		2022022365250	28 februari 2022

Onderwerp	Bijlagen	Inlichtingen
geschil Rabobank/Megahome i.c. bouwkavels Marknesse		dhr. N. van der Ende, 0527-633478

Geachte [redacted],

Stelt u zich eens voor, u bent klant van de Rabobank en u wilt grond kopen van de gemeente om uw droomhuis op te bouwen. Grond die eerder door dezelfde Rabobank is verkocht aan de gemeente. Maar wanneer de datum daar is, krijgt u van de notaris een bericht dat de grond niet geleverd kan worden. Wat is er aan de hand? De notaris passeert de grond niet en de bank financiert de grond niet, omdat dezelfde Rabobank nog een hoger beroep heeft lopen over die grond... Na bijna 10 jaar is dit hoger beroep nog steeds niet van tafel.

Zo laat je klanten toch niet in de kou staan?
Dat past toch niet bij uw coöperatieve missie en visie?

In dit schrijven neem ik u mee in een situatie die zich wel degelijk voordoet, waarbij uw Rabobank betrokken is.

Wat speelt er in Marknesse?
Dit geschil tussen de Rabobank en Megahome dateert al bijna 10 jaar!

De gemeente Noordoostpolder is -onbedoeld- partij in dit geschil geworden, omdat de gemeente op 8 februari 2016 via een veiling een uitbreidingskavel in Marknesse met bestemming wonen, via een executoriale veiling, van de Rabobank gekocht heeft.
De kavel is door ons herverkaveld en in verschillende fases op de (particuliere) markt gebracht. De belangstelling was groot want binnen afzienbare tijd was fase 1 met 38 kavels uitverkocht en zijn we gestart met fase 2. Ook daar ging de verkoop voorspoedig totdat een notaris weigerde de leveringsakte van een perceel grond te passeren. Uiteindelijk bleek dat er door een hoger beroep een onzekere situatie t.a.v. de eigendom van de grond was ontstaan.

Dit onzekere eigendomsrecht is ontstaan uit de volgende situatie.
Kort gezegd komt het erop neer dat Megahome het eigendom net voor het dreigende faillissement had doorverkocht aan een andere dochtervennootschap, nl Nebo Vastgoed B.V. (hierna Nebo). Een rechter die zich over deze zaak gebogen heeft, concludeerde (bij vonnis van 4-9-2013) dat er sprake was van een paulineuse handeling en vernietigde de overdracht naar Nebo . Dit had weer tot gevolg dat de Rabobank (onder andere) het onderhavige perceel kon executeren. Aldus heeft de gemeente Noordoostpolder de betreffende kavel gekocht.

Zoals gezegd is de gemeente de kavel gaan herverkavelen en gaan verkopen aan particulieren en een aantal projectontwikkelaars. Fase 1 is volledig verkocht en de huizen zijn gebouwd en ook bewoond. Bij de uitgifte van fase 2 ging het mis. Een notaris weigerde een leveringsakte te passeren. Doordat destijds door Nebo hoger beroep is ingesteld tegen het vonnis van de rechtbank (en dit hoger

GEMEENTEHUIS Harmen Visserplein 1 | 8302 BW Emmeloord | T +31 (0)527 63 39 11 | www.noordoostpolder.nl
CORRESPONDENTIE Postbus 155 | 8300 AD Emmeloord | F +31 (0)527 61 70 20 | info@noordoostpolder.nl

beroep nog altijd loopt) is de vernietiging van de overdracht van de grond aan Nebo nog altijd niet definitief. Dit zou dus kunnen betekenen dat Megahome geen eigenaar was van de grond en de Rabobank haar executiebevoegdheden niet mocht uitoefenen. Er bestaat dus onzekerheid over het eigendomsrecht.

Er is sprake van urgentie
Sinds die tijd zijn notarissen terughoudend om kavels te passeren, zijn financiers (inclusief de lokale Rabobank) terughoudend in het afgeven van hypotheken voor de financiering van de kavel aankoop en realisatie van een woning.

Gemeente Noordoostpolder heeft in 2019 besloten verder geen kavels in dit project (fase 2 en 3) meer te verkopen en heeft alles 'on hold' gezet. Er waren een aantal gezinnen die al een verkoopovereenkomst hadden maar die dus niet meer konden bouwen omdat zij geen hypotheek meer konden krijgen en de notarissen niet wilden passeren. Met deze gedupeerden hebben we een regeling weten te treffen.

Helaas is de kwestie hiermee voor de gemeente niet ten einde. Afgezien dat er een woningnood is en de gemeente de kavels niet kan verkopen en een nieuwe fase niet kan ontwikkelen speelt er nog iets veel belangrijkers.

Er zitten ruim 46 gezinnen die al een kavel gekocht en een woning gerealiseerd hebben in een ongewenste, onzekere en emotionele situatie. Zij wonen al enige tijd in hun woning (in fase 1) maar kunnen nu niet zondermeer hun woning verkopen. Ook zij lopen tegen hiervoor genoemde probleem aan. Mogelijk dat er allerlei constructies bedacht kunnen worden om verkoop toch mogelijk te maken, maar dit is niet in alle gevallen mogelijk of wenselijk.
Wij hebben als gemeente al diverse brieven ontvangen van deze bewoners die met hun spreekwoordelijke handen in het haar zitten.

Bij dit alles speelt een belangrijke rol dat duidelijkheid over het eigendomsvraagstuk van de grond niet op korte termijn te verwachten is. Uw Rabobank heeft in de betreffende hoger beroep procedure in overleg met de curator van Megahome en Nebo verzocht om de zaak wederom voor een jaar aan te houden. Tot en met september 2022 gebeurt er niets in het hoger beroep. Ook wanneer de procedure wel voortgezet zal worden is de verwachting dat dit nog heel lang zal gaan duren.

Wat vragen wij van u?
Is er dan geen mogelijkheid om in deze periode van woning(bouw)schaarste een oplossing te vinden?

Wat ons betreft wel. Wij zouden ons voor kunnen stellen dat de twee partijen (Nebo en uw Rabobank) samen een overeenkomst treffen die vaststelt dat:

- De kavel- en woningverkoop in Marknesse door kan gaan en zekerheid biedt bij het verkopen van kavels en bestaande en nieuwe woningen;
- De Nebo en de Rabobank op voorhand afspreken dat ze deze casus in Marknesse financieel zullen oplossen. Daarmee bedoel ik dat afgesproken wordt dat bij een vernietiging van het vonnis in eerste aanleg er geen beroep op het eigendomsrecht van de kavels wordt gedaan maar een en ander financieel zal worden opgelost. Mijns inziens is dit in lijn met de inhoudelijke procedure tussen Rabobank, Nebo en Megahome. Deze kwestie betreft immers uitsluitend een financiële kwestie.

Een dergelijke regeling zou met name betekenen dat de 46 gezinnen uit fase 1 in staat zijn om desgewenst een (vervolg)stap te maken in hun woonsituatie. Maar daarnaast zou het ook helpen in het woningtekort in Marknesse; immers, dan kan fase 2 weer uitgegeven worden en fase 3 van start gaan.

Natuurlijk heeft dit aantal woningen maar een geringe invloed op de woningschaarste, maar het gaat in dit geval ook om een signaal. Een signaal van de Rabobank dat onderstreept wat u als organisatie in uw missie / visie zegt na te streven en uit te stralen.

Gelet op de visie die uw Rabobank uitdraagt, heb ik gemeend om u toch onderhavige brief te schrijven en een beroep op u te doen. Wij vragen u om deze uitdaging in Marknesse met daadkracht op te pakken en duidelijkheid te geven in het voordeel van en voor een wat rustiger toekomst van de getroffen bewoners. Onze ideeën over een mogelijke oplossing heb ik u in deze brief doen toekomen. Indien u andere oplossingen ziet dan houden wij ons van harte aanbevolen.

Wij kijken met belangstelling uit naar uw reactie op dit verzoek.

Met vriendelijke groet,
de burgemeester van Noordoostpolder,

[redacted]