



VOORTGANGSMEMO

Aan : De gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum : 11 juni 2020
Onderwerp : bouwkavels Marknesse

Sinds eind 2019 is onduidelijkheid ontstaan over het leveren van bouwkavels in Marknesse aan zowel projectontwikkelaars als particulieren. In deze memo praten we u bij over de huidige stand van zaken.

Inleiding

In februari 2016 heeft gemeente Noordoostpolder via een openbare (online) veiling van de Rabobank grond gekocht uit het faillissement van Megahome. Deze grond was, net voor het uitspreken van het faillissement doorverkocht aan een derde, Nebo Vastgoed. De rechtbank heeft hierop gesteld dat dit niet was toegestaan, er was sprake van een zogenoemde paulianeuze handeling. De grondoverdracht werd vernietigd, waarna de grond vanuit het faillissement door de Rabobank werd verkocht. Echter, tegen de uitspraak van de rechtbank is hoger beroep aangetekend. Dit hoger beroep is nog niet behandeld. Hiermee is het eigendomsrecht onzeker geworden. Gemeente Noordoostpolder was niet op de hoogte van dit hoger beroep.

De situatie kwam aan het licht doordat een notaris geen medewerking wilde verlenen aan het passeren van een akte van levering. En hoewel de kans zeer klein lijkt, dat het hoger beroep anders uitwijst, kan (en wil) gemeente Noordoostpolder nu niet om de eventuele risico's heen. De Haan advocaten begeleidt de gemeente in deze juridische procedure. Het uitgangspunt voor gemeente Noordoostpolder is de geplande leveringen van de grond die nu onder optie is of waar een verkoopovereenkomst voor is opgesteld, zoveel mogelijk doorgang te laten vinden met zo weinig mogelijk risico voor de koper.

Begin maart bent u via een vertrouwelijke memo geïnformeerd over de situatie omtrent het leveren van bouwkavels in Marknesse aan zowel projectontwikkelaars als particulieren. In voornoemde memo is een aantal actiepunten genoemd die de afgelopen maanden zijn opgepakt en uitgewerkt. Hieronder een overzicht.

Vrijwaring

- Eerder dit jaar hebben we, in samenspraak met onze advocaten, meerdere opties bekeken. Uitgangspunt is geweest de kopers tegemoet te komen. De levering van de kavels aan hen diende zo spoedig mogelijk doorgang te vinden. Tevens kijken we naar de risico's die gemeente Noordoostpolder in de toekomst loopt en mogelijk nu al loopt.
- Een van de opties was het afgeven van een zogenaamde vrijwaring, tot maximaal 150 %, van de waarde van de bouwkaavel aan de particulieren c.q. projectontwikkelaar. Het college B&W heeft hiertoe besloten.
- Hierbij is het van belang dat de notaris de kopers zal 'Belehren' (uitleg geeft wat de huidige status en stand van zaken is). Aldus voldoet de gemeente aan haar verplichtingen en de koper weet wat hij koopt.
- Na het uitwerken van dit voorstel, het opstellen van de side-letter en afstemming met notarissen bleek dat een hypotheekverstrekker haar medewerking hier niet meteen aan wilde verlenen. Het algemene beeld is dat financiers kritisch zijn op de aangedragen oplossing en een risico zien. Inmiddels is echter gebleken dat een aantal hypotheekverstrekkers wel meewerkt.

Algehele vrijwaring

- Ook is besproken om de door de gemeente afgegeven vrijwaring niet te beperken tot 150 % van het aankoopbedrag van de kavel, maar ongelimiteerd te maken. Maar daarmee is het probleem niet verholpen. Immers, de banken vestigen nog steeds een hypotheek op een onzeker eigendomsrecht.
Dit betekent dat wanneer een particulier haar verplichtingen jegens de bank niet nakomt, de bank een onzeker eigendomsrecht dient te veilen en verkopen. Alsdan lopen zij tegen hetzelfde probleem aan. Het verhogen van de financiële vergoeding van de vrijwaring neemt deze onzekerheid niet weg.

Horizontale scheiding

- Daarnaast is nog de optie van het aanbrengen van een horizontale scheiding voorbij gekomen. Hiermee wordt bedoeld dat gemeente Noordoostpolder de grond houdt en een recht van erfpacht of opstal vestigt op de grond ten behoeve van de kopers. Echter, ook hiermee blijft het onderliggende probleem aanwezig; het onzeker eigendomsrecht. Mocht Nebo Vastgoed aanspraak kunnen en willen maken op de percelen dan kunnen zij nog steeds aanspraak maken op een onbezwaard eigendomsrecht.
Immers, de koper is bekend met het onzeker eigendomsrecht en de koper aanvaardt daarmee het risico dat dit door Nebo Vastgoed wordt teruggevorderd. Daarnaast verwachten wij dat ook in dit geval de notaris nog altijd zijn bedenkingen zal hebben. Het recht dient immers gevestigd te worden door de notaris.

Stand van zaken hoger beroep

- Er is alleen formeel de hoger beroep dagvaarding uitgebracht. Vervolgens is de procedure op de 'slaaprol' geplaatst en deze staat daar nog altijd. Een behandeldatum is dus nog niet bekend. Daarmee is het onzeker hoe lang dit nog gaat duren.

Communicatie

- De communicatie is in de eerste plaats gericht (geweest) op de mensen die ingepland waren of op korte termijn eigenaar zouden worden van de grond. De overdracht liep/ loopt immers vertraging op, omdat notarissen geen medewerking wilden verlenen. Er is eerder (telefonisch) contact geweest met deze betrokkenen, om hen hierover te informeren. En ook afgelopen week, in combinatie met deze memo/stand van zaken is telefonisch contact met hen gezocht om waar mogelijk bij te praten.
- In aansluiting op het telefonische contact willen we ook voor de direct betrokkenen een schrijven maken, waarin we de huidige situatie op papier zetten.
- Voor wat betreft bewoners die eerder al een huis hebben gebouwd of al aan het bouwen zijn, zijn er op dit moment geen problemen. Er zou een risico kunnen ontstaan bij verkoop van de woning, dat wordt op dit moment nog verder uitgezocht.
- Nieuwe opties en/of opties op grond die nog niet concreet waren, worden momenteel afgehouden.

Vervolg

Het college hecht er daarnaast waarde aan om de gemeenteraad over deze situatie te informeren. Over de stand van zaken, de opties die er zijn en de inzet die er op gericht is om de gevolgen voor de mensen die tot levering van de grond over gaan waar mogelijk te beperken.

De gemeente Noordoostpolder heeft in april de Rabobank en de betrokken notaris aansprakelijk gesteld voor eventueel te leiden schade. Wij zijn in contact met de Rabobank om een oplossing te zoeken voor de ontstane situatie.

Hebt u nog aanvullende vragen, dan kunt contact opnemen met Rocco van de Kar, projectleider Ruimtelijke Ontwikkeling. Telefoon: 0527 63 34 52 of email: r.vandekar@noordoostpolder.nl