

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V.

T.a.v. de heer mr. drs. naam

Postbus 23000

1100 DM AMSTERDAM

Tevens per e-mail: dossiergroep@das.nl

Inzake: Gemeente Midden-Drenthe/Advies

Dossiernummer: nummer

Uw kenmerk: nummer

Beilen, 16 september 2024

Geachte heer naam ,

Tot mij heeft zich gewend de gemeente Midden-Drenthe, die mij uw brief aan haar d.d. 13 september jl. ter hand stelde met het verzoek om voor beantwoording daarvan zorg te dragen. In dat kader bericht ik u als volgt.

In februari 2024 is gemeente Midden-Drenthe benaderd door een viertal initiatiefnemers die in de wijk Lievingerveld een viertal starterswoningen wilden laten plaatsen door uw cliënt. Gemeente Midden-Drenthe heeft daarop aangegeven in beginsel positief te staan tegenover een initiatief waarmee starterswoningen worden gerealiseerd. Toezeggingen zijn door de Gemeente Midden-Drenthe niet gedaan. De gemeente Midden-Drenthe is dan ook niet bekend met een gespreksverslag d.d. 28 februari 2024 waarnaar u in uw brief d.d. 16 september jl. verwijst en waarop de stellingen van uw cliënt grotendeels gebaseerd lijken te zijn.

Medio mei 2024 heeft uw cliënt vervolgens zonder vooroverleg met de gemeente Midden-Drenthe koop-/aanneemovereenkomsten gesloten met een aan aantal 'koopstarters'. Daarbij is door uw cliënt en de makelaar die – voor zover de gemeente Midden-Drenthe daarvan kennis heeft – in opdracht van de initiatiefnemers werkt, een koppeling gemaakt met de verkoop van grond in eigendom bij de gemeente Midden-Drenthe. Vervolgens is de gemeente Midden-Drenthe door uw cliënt/de makelaar verzocht de gronden over te dragen aan de door uw cliënt/de makelaar beoogde koopstarters. Hierop heeft de gemeente Midden-Drenthe de voorgenomen verkoop van de grond openbaar gepubliceerd, een en ander zoals te doen gebruikelijk is naar aanleiding van de zogenaamde Didam-jurisprudentie.

Bij email van 10 juli 2024 hebben de initiatiefnemers bezwaar gemaakt tegen het voornemen om de grondverkoop openbaar te publiceren. Uit deze email bleek de gemeente Midden-Drenthe dat uw cliënt te kampen had persoonlijk.

Op 8 augustus 2024 liep de termijn af binnen welke derden, naar aanleiding van de publicatie tot verkoop van grond aan de koopstarters, konden ageren. Nadat zich niemand had gemeld is de gemeente Midden-Drenthe met uw cliënt in overleg getreden omtrent de verdere gang van zaken met betrekking tot de verkoop van de grond en is door de gemeente Midden-Drenthe te kennen gegeven dat zij een zorgplicht voelde jegens de koopstarters, die immers kwetsbare en onervaren spelers op de woningmarkt zijn. Dit mede gelet op de inhoud van voormelde email d.d. 11 juli 2024 waaruit bleek persoonlijk van uw cliënt.

Op 14 augustus 2024 ontving de gemeente Midden-Drenthe vervolgens een email van uw cliënt, waarin hij uit eigen beweging informatie deelde over persoonlijk. Ook uit deze email bleek de gemeente Midden-Drenthe dat

persoonlijk

Tijdens het gesprek d.d. 21 augustus 2024 heeft de gemeente Midden-Drenthe aangegeven dat zij ten behoeve van de koopstarters graag geborgd wenst te zien dat uw cliënt daadwerkelijk in staat is om de starterswoningen te bouwen. In het gesprek d.d. 21 augustus 2024 is door de gemeente Midden-Drenthe dan ook aangegeven dat zij zich ter zake wenste te laten adviseren.

Op 29 augustus 2024 is uw cliënt vervolgens te kennen gegeven dat de gemeente Midden-Drenthe voornemens is om bij de verkoop van grond aan de koopstarters de voorwaarde op te leggen dat de koopstarters een Bouwgarant Nieuwbouwgarantie regeling of minimaal gelijkwaardige regeling dienen overeen te komen met hun aannemer. Daarbij is aan uw cliënt uitgelegd waarom de gemeente Midden-Drenthe tot dit besluit is gekomen.

Aldus is uitgelegd dat het op basis van de aan de gemeente Midden-Drenthe ter beschikking gestelde informatie voorzienbaar is dat uw cliënt vanwege persoonlijk niet in staat zal zijn om de aanneemovereenkomsten met de koopstarters na te komen. Niet alleen is daarmee voorzienbaar dat de koopstarters forse schade zullen lijden, ook is voorzienbaar dat de koopstarters niet aan hun zelfbewonings- en bouwplicht jegens gemeente Midden-Drenthe zullen kunnen voldoen. Omdat de gemeente Midden-Drenthe niet onrechtmatig wenste te handelen jegens uw cliënt door de aan haar ter beschikking staande informatie over persoonlijk van uw cliënt met de koopstarters te delen, heeft de gemeente Midden-Drenthe ervoor gekozen om de voorwaarde tot het overeenkomen van een garantieregeling te bedingen. Alsdan handelt de gemeente Midden-Drenthe ook zorgvuldig jegens de koopstarters, door maatregelen te treffen ter voorkoming van schade die de koopstarters zouden lijden indien uw cliënt de koop-/aanneemovereenkomsten met de koopstarters niet kan nakomen.

Naar aanleiding van de email d.d. 29 augustus 2024 aan uw cliënt heeft de gemeente Midden-Drenthe vervolgens van één van de initiatiefnemers vernomen persoonlijk hetgeen de gemeente Midden-Drenthe bevestigde in haar constatering dat het voorzienbaar is dat uw cliënt de koop-/aanneemovereenkomsten met de koopstarters niet zal na kunnen komen.

Op 30 augustus 2024 heeft de gemeente Midden-Drenthe vervolgens de koopstarters geïnformeerd dat zij bereid is over te gaan tot verkoop van grond aan hen, maar dat de gemeente Midden-Drenthe daarbij op grond van de toepasselijke standaardverkoopvoorwaarden voor verkoop van bouwkvavels de nadere voorwaarde zal stellen tot het overeenkomen van een garantieregeling.

Bij besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 10 september 2024 is vervolgens besloten dat de gemeente bij verkoop van grond aan de koopstarters de voorwaarde stelt dat de koopstarters een garantieregeling dienen overeen te komen.

In uw brief d.d. 13 september jl. sommeert u de gemeente Midden-Drenthe om de grond aan de koopstarters te verkopen conform een modelovereenkomst van 23 juli 2024. Gelet op al het voornoemde zal de gemeente Midden-Drenthe aan uw sommatie niet voldoen en ook betwist zij aansprakelijk te zijn voor de door u gestelde schade, nog daargelaten dat deze op geen enkele wijze onderbouwd is. De gemeente Midden-Drenthe blijft bij haar besluit tot het stellen van de voorwaarde van een garantieregeling. Daarbij betwist de gemeente Midden-Drenthe, bij een gebrek aan wetenschap daarvan, dat Bouwgarant voor de door uw cliënt gebruikte wijze van modulair bouwen geen garantieregeling kan afgeven. Zou dit al zo zijn, dan zijn er tal van andere private partijen en verzekeraars die een dergelijke garantieregeling kunnen bieden. In dat kader noem ik bijvoorbeeld Woningborg, SWK, Centraal Beheer etc.

Nu de gemeente Midden-Drenthe niet aan uw sommatie zal voldoen doe ik u hierbij opgave van mijn verhinderdata voor de komende zes weken:

- September: 16 t/m 24, 26, 27;
- Oktober: 1, 3 t/m 15, 22, 25 t/m 31;
- November: 1 t/m 5.

Tot slot merk ik nog het volgende op. In uw brief d.d. 13 september 2024 adresseert u uw verwijten rechtstreeks aan een tweetal ambtenaren van de gemeente Midden-Drenthe. Ik verzoek u dringend u in eventuele verdere correspondentie te richten tot de gemeente Midden-Drenthe als zodanig en u niet te richten tot individuele ambtenaren.

Hoogachtend,

naam en handtekening

A.