

## Schriftelijke vragen

ex artikel 40 van het Reglement van Orde gemeenteraad Twenterand, gericht aan het college of de burgemeester.

**Fractie: Gemeentebelangen Belangen Twenterand**

**Onderwerp: Traineren voortgang bouw woningen De Sleutel**

**Datum: 24 november 2023**

**Beantwoording: Schriftelijk**

### Vraag 1

In het voorjaar van 2021 heeft de toen potentiële koper u een voorstel gedaan voor aankoop van De Sleutel. De koper ging akkoord met de aanleg van 21 parkeerplaatsen voor eigen rekening en een door de gemeente sterk verhoogd aankoopbedrag. Als voorwaarde c.q. uitgangspunt werd opgetekend dat na 10% storting van een waarborgsom bij de notaris de overige 90% wordt betaald bij onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning. Klopt het dat u dit heeft opgenomen in de latere koopovereenkomst?

### Antwoord

Potentiële koper heeft per e-mail van 5 februari 2021 een voorstel gedaan voor de aankoop van De Sleutel. In de e-mail staat voor zover hier relevant letterlijk het volgende:

*Verdere uitgangspunten aankoop:*

*- 10% aanbetaling en 90% bij onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning.*

Hieronder het relevante fragment uit de e-mail.

Na ons gesprek van vorige week inzake het aankoopbedrag van "De Sleutel" te Vroomshoop hebben wij de berekening aangepast. We kunnen jullie het volgende aanbod doen:

Wijzigingen ten opzicht van het vorige aanbod:

- Risico kostenverhoging sloop / asbest volledig naar Bijont
- Risico planschade voor rekening van Bijont
- Parkeerplaatsen komen in openbaar gebied, ontwerp, aanleg en aanlegkosten door en voor rekening van Bijont
- Aankoopbedrag verhoogd naar : € 400.000,- kosten koper

Verdere uitgangspunten aankoop:

- 10% aanbetaling en 90% bij onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning.
- medewerking van de gemeente aan het plan zoals nu is uitgewerkt met 8 schoolwoningen en 12 jongerenappartementen.

In de bijlage vinden jullie de aangepaste berekening.

Wij verwachten jullie hiermee een prima aanbod te doen en graag willen we deze prachtige ontwikkeling realiseren.

Hartelijke groet,

In artikel 3 van de gesloten koopovereenkomst staat het volgende over de betaling.

**artikel 3 Betaling.**

**3.1** De betaling van de koopsom, kosten en belastingen vindt plaats via de notaris op het moment dat de omgevingsvergunning voor het bouwplan (bijlage I) onherroepelijk is geworden.

**3.2** Koper is verplicht het verschuldigde bedrag te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering op de derdenrekening van de notaris, zodat het verschuldigde bedrag op de dag van levering op die rekening is bijgeschreven.

**3.3** Uitbetaling aan verkoper of aan één of meer door hem opgegeven derden zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de levering is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren.

**3.4** Indien verkoper voorafgaand aan het moment van levering ingevolge artikel 4.1 de economische eigendom aan koper overdraagt, is op dat moment overdrachtsbelasting

Betreft: Nassaustraat 2  
7681 AE Vroomshoop

3.

Paraaf verkoper(s):



Paraaf koper(s):



verschuldigd. Verkoper en koper zijn zich ervan bewust dat in een dergelijk geval overdrachtsbelasting verschuldigd is waarvoor zij hoofdelijk aansprakelijk zijn.

In artikel 5 is terug te vinden wat er is afgesproken over de waarborgsom.

**artikel 5 Bankgarantie. Waarborgsom.**

**5.1** Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze uiterlijk op **31-12-2021** een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van **€ 40.000,- zegge: veertigduizend euro**. Deze bankgarantie moet (i) onvoorwaardelijk zijn, (ii) voortduren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en (iii) de clause bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 11 is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 11.5 sub d voordoet, dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de notaris ingevolge deze koopovereenkomst verplichten de bankgarantie te innen. Bij dezen wordt de notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.

**5.2** In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 5.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens derdenrekening.

Betreft: Nassastraat 2  
7681 AE Vroomshoop

4.

Paraaf verkoper(s):



Paraaf koper(s):



De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 5.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening.

Deze waarborgsom zal, behoudens het in artikel 11 bepaalde, met de koopsom worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door koper verschuldigde niet uit een door koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze koopovereenkomst heeft voldaan.

Over de waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed.

Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.

**5.3** Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard en de curator de koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in artikel 5.1 genoemde bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 11.2 aan verkoper zijn verbeurd.

**Vraag 2a**

Heeft de gemeente Twenterand op 8 september 2021 een koopovereenkomst getekend met koper Bijont BV welke inhoudt dat vanaf dan laatstgenoemde eigenaar is van de grond en opstallen van perceel Nassastraat 2 te Vroomshoop?

**Antwoord**

De gemeente heeft op 30 juni 2021 de koopovereenkomst getekend. De koper heeft die ondertekend op 8 september 2021. Het sluiten van deze overeenkomst houdt niet in dat de koper eigenaar is van de grond en opstallen van het perceel Nassastraat 2 te Vroomshoop.

Pas na levering is de koper eigenaar. Hiervoor moet eerst een leveringsakte worden getekend en gepasseerd. Op het moment van beantwoording van deze vragen is de gemeente nog steeds eigenaar.

**Vraag 2b**

Waarom heeft de gemeente Twenterand deze koopovereenkomst getekend?

**Antwoord**

De Sleutel was al enige tijd niet meer in gebruik. De gemeente heeft een interactief planproces gevoerd om De Sleutel te laten transformeren tot huisvesting voor medioren/senioren en starters. De gemeente heeft vervolgens een ontwikkelaar gezocht om het plan te laten realiseren en zijn hierbij bij Bijont terecht gekomen. Bijont heeft het plan verder doorontwikkeld met de belofte om een recht van eerste koop te hebben. Voor de uiteindelijke transactie heeft Bijont een concept overeenkomst aangeleverd die later door partijen is aangevuld en vervolgens is ondertekend.

**Vraag 3**

Heeft de eigenaar in verband met zekerheid voor nakoming van verplichtingen zich aan de afspraak gehouden door 10% van de verhoogde aankoopssom als borg te storten bij de notaris?

**Antwoord**

De koper heeft zich aan de afspraak gehouden, zoals die staat in artikel 5 van de koopovereenkomst. Let op: dit is de koper, niet de eigenaar. De gemeente is op het moment van beantwoording van deze vragen de eigenaar. Zie het antwoord op vraag 2a.

**Vraag 4**

Bij tussentijdse beschadiging door overmacht, zoals nu met de brand is gebeurd, zijn er doorgaans grofweg drie mogelijkheden vooraf in een standaard NVM koopovereenkomst op te nemen: I Ontbinding van de koopovereenkomst. II Overdracht van alle lusten en lasten + verzekeringsrechten naar koper (= eigenaar) zonder extra voorwaarden/eisen van de verkoper. III Terugbouwen in oorspronkelijke staat door verkoper (= gemeente) en daarna over te dragen aan koper. Optie I en III zijn niet realistisch. Respectievelijk omdat vaak al enorme kosten zijn gemaakt door koper + ontwikkelmogelijkheid is verdwenen én terugbouwen naar een school weggegooid geld is. Blijft optie II over en daar wordt vrijwel altijd voor gekozen. Temeer omdat de verkoper geen enkel risico loopt en de koper wel de woningen voor diverse doelgroepen realiseert. Welke optie gekozen wordt is aan de koper. Is van bovenstaande sprake in deze kwestie? Zo nee, wat is het dan wel? Zo ja, waar is voor gekozen? Verzoek om antwoorden toe te lichten.

**Antwoord**

De koopovereenkomst voorziet erin dat levering van de onroerende zaak - na brand - kan plaatsvinden inclusief een overdracht van alle rechten die koper ter zake het onheil (uit hoofde van verzekering) jegens derden (waaronder de verzekeraar) toekomen (art. 10.3a). Dit betreft een overdracht van rechten voordat de verzekeraar is overgegaan tot uitkering. Zou hiertoe zijn besloten door Bijont (hetgeen niet is gedaan) dan zou het alsdan aan Bijont uit te keren verzekeringsbedrag, vanwege de polisvoorwaarden, (veel) lager zijn uitgevallen (hetgeen Bijont weet, want dit is meermaals aan haar te kennen gegeven) dan het bedrag dat de verzekeraar recentelijk aan de gemeente heeft uitgekeerd. Anders gezegd: bij een overdracht van rechten op de verzekeraar voor uitkering van de verzekering, zou Bijont geen aanspraak hebben kunnen maken op het bedrag zoals dat aan de gemeente is uitgekeerd.

#### **Vraag 5a**

De verzekeringsmaatschappij heeft na de brand een schadevergoeding vastgesteld. Deze vergoeding komt toe aan de koper tevens eigenaar. Klopt het dat de gemeente Twenterand deze vergoeding heeft laten uitkeren op haar eigen bankrekeningnummer, terwijl formeel de rechten toekomen aan de koper en de af te handelen omgevingsvergunning nog een wassen neus is?

#### **Antwoord**

De gemeente is op het moment van beantwoording van deze vragen de eigenaar en de verzekerde. Het klopt dat de verzekeringspenningen zijn uitgekeerd op het bankrekeningnummer van de gemeente. De verzekeringsuitkering komt in uitgangspunt de eigenaar toe. Bijont zou bij een overdracht van rechten - voor het moment van uitkering van het schadebedrag - geen aanspraak hebben kunnen maken op het schadebedrag waarop de gemeente aanspraak kon maken. Zie ook het antwoord op vraag 4.

#### **Vraag 5b**

De gemeente heeft opdracht gegeven tot sloop. De eigenaar had hierin geen zeggenschap. Pas toen de sloper de fundering bereikte werd de eigenaar telefonisch om toestemming gevraagd of men deze mocht verwijderen. Of beter gezegd: voor een voldongen feit gesteld, immers u was al met de sloop begonnen. Vindt u deze wijze van communicatie en uitvoering normaal?

#### **Antwoord**

Wederom eerst de opmerking dat de gemeente de eigenaar is. De koper is op het moment van schrijven van deze antwoorden op de vragen geen eigenaar. Het is normaal dat de gemeente als eigenaar opdracht heeft gegeven tot de sloop. Er is in overleg met de koper gezamenlijk een brief opgesteld voor de burens van De Sleutel. Daarin staat onder andere dat we nu uitkijken op een troosteloze hoop puin. Onze neuzen staan dezelfde kant op en we hebben hetzelfde doel: de puinhopen moeten zo snel mogelijk moeten plaatsmaken voor iets nieuws. Deze brief is door de koper huis-aan-huis bezorgd.

Verder is het wel of niet weghalen van de fundering expliciet onderwerp van gesprek geweest in het overleg op vrijdag 16 juni 2023 in het gemeentehuis.

Het voormalige schoolgebouw bevatte asbest. Op een deel van het perceel zelf waren asbestresten aanwezig. Het mag als algemeen bekend worden beschouwd dat puin en asbestresten zo snel als redelijkerwijs mogelijk opgeruimd dienen te worden. De gemeente heeft hiervoor opdracht gegeven. Koper was op de hoogte dat de overblijfselen van het voormalige schoolgebouw zo snel mogelijk dienden te worden opgeruimd. Uit de gezamenlijk opgestelde brief, waarvoor de koper de basisopzet zelf aanleverde, blijkt dat koper het hiermee eens was. De fundering is er pas uitgehaald nadat koper

hiervoor haar fiat heeft gegeven. Zij wilde eerst met haar belastingadviseur uitzoeken of dit BTW-technisch wel of niet verstandig was.

#### **Vraag 5c**

Waarom werd de eigenaar over het verwijderen van de fundering wél telefonisch geraadpleegd?

#### **Antwoord**

Zie het antwoord op vraag 5b. Daarin staat de feitelijke gang van zaken.

#### **Vraag 6a**

De opvang van buurtbewoners in een hotel op de avond van de brand en de sloopkosten heeft de gemeente reeds betaald. Klopt het dat dit is betaald van de toegekende schadevergoeding? Zoals eerder gemeld is komt deze vergoeding de eigenaar toe. Met andere woorden: de gemeente betaald met andermans geld. Als uw reactie hierop bevestigend is zou je verwachten dat hier vooraf minimaal overleg wordt gevoerd. Wat is hierover uw verklaring?

#### **Antwoord**

Ook hier weer allereerst het antwoord dat de gemeente op het moment van schrijven van deze antwoorden de eigenaar is. De verzekeringsuitkering komt in uitgangspunt de eigenaar toe. De gemeente betaalt niet met andermans geld. Koper is op dit moment geen eigenaar. De levering heeft nog niet plaatsgevonden.

De gemeente heeft geen factuur gekregen van eventuele opvang van buurtbewoners in een hotel op de avond van de brand. Er is daarvoor dan ook niet betaald. De gemeente heeft de sloopkosten wel betaald. Dat is voorgefinancierd en inmiddels betaald door de verzekeraar.

#### **Vraag 6b**

Uitgekeerde schadevergoeding is geen gemeenschapsgeld. Of bent u het daarmee oneens?

#### **Antwoord**

De gemeente als privaatrechtelijk rechtspersoon is op het moment van schrijven van de antwoorden op de vragen nog steeds de juridisch eigenaar en verzekerde. Het uitgekeerde verzekeringsbedrag is gemeenschapsgeld.

#### **Vraag 7**

Loopt de gemeente risico op extra kosten of een schadeclaim door de huidige trainerende werkwijze?

#### **Antwoord**

Dat de gemeente en de koper het op een aantal punten niet eens zijn met elkaar, wil niet zeggen dat er sprake is van traineren. Van een trainerende werkwijze is geen sprake, maar wel van recht doen aan de positie van de gemeente. De gemeente dient rechtmatig te handelen. Er is meermaals overleg geweest over de ontstane situatie. We hebben altijd gecommuniceerd dat we zorgvuldig willen handelen en eventuele vergoeding moeten kunnen verantwoorden.

#### **Vraag 8**

Wat drijft u om zich op deze wijze op te stellen in deze kwestie, wat mede tot gevolg heeft tot een enorme vertraging van de zo gewilde totstandkoming van woningen, met name voor onze jongeren?

**Antwoord**

De gemeente heeft zich altijd constructief opgesteld om zo veel mogelijk te handelen in de geest van het oorspronkelijke plan. Dat wil zeggen het transformeren van het voormalige schoolgebouw in appartementen voor medioren/senioren en starters. Een gemeente die handelt als privaatrechtelijk rechtspersoon blijft echter een overheid die zich naast de privaatrechtelijke regels ook moet houden aan de regels die voor overheden gelden. Denk bij voorbeeld aan de regels voor staatssteun (de gemeente moet marktconform handelen, als ware zijn een private marktdeelnemer) en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Aangezien het gaat om gemeenschapsgeld moet zorgvuldig en verantwoord worden gehandeld. Dit is onderwerp van discussie.

Een enorme vertraging is relatief. De situatie is (juridisch) complex. Net als koper is de gemeente overvallen door een overmachtssituatie die voor beider partijen onvoorzien is geweest. Door de brand moesten in korte tijd veel extra zaken worden geregeld, waaronder het uitvoeren van asbestsanering, sloopwerkzaamheden en het afwikkelen van de verzekering. Verder is van belang dat de akte van levering is gekoppeld aan de omgevingsvergunning. Het is aan het koper om hierin concrete stappen te ondernemen. Koper heeft tot op het moment van schrijven van deze antwoorden nog geen formele aanvraag ingediend. In het kader van het vooroverleg is eerst op 18 september 2023 een conceptaanvraag ingediend. In een brief van 6 november 2023 is daarop gereageerd. Eventuele vertraging is het gevolg van overmacht (de brand).

De gemeente wil graag een rechtmatige oplossing waarbij in alle redelijkheid en billijkheid rekening wordt gehouden met de belangen van koper. Dat is van meet af aan gecommuniceerd met de koper.