

* Z072E603F29 *

Raad van de gemeente Beverwijk /
Gemeenteraad
Postbus 450
1940 AL BEVERWIJK

documentnummer
UIT-21-71549

zaaknummer
Z-21-75438

Beverwijk,
4 mei 2021

afdeling
Algemeen

team
Leefomgeving

behandeld door
B. Konings

uw kenmerk/uw brief van

verzonden
11 mei 2021

onderwerp

Vragen ex artikel 41 van het Reglement van orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad inzake koopovereenkomsten Binnenduin

Geachte leden van de raad,

De partij Vrij! meldt het volgende in haar brief d.d. 4 april 2021 met als onderwerp "Koopovereenkomsten Binnenduin":

Inleiding

Hierbij verzoeken wij u onderstaande schriftelijke vragen ex Artikel 41 Reglement van Orde aangaande "Koopovereenkomsten Binnenduin" door te geleiden aan het college van burgemeester en wethouders.

Recent hebben wij voor ons verontrustende signalen ontvangen over de opstelling van de koopovereenkomsten inzake de kavels op het Binnenduin (plan De Smaakmaker). Deze koopovereenkomsten lijken enigszins wantrouwend opgesteld richting de kopende partij en daarom stellen wij de volgende vragen.

In antwoord op de vragen van Vrij! over bovenvermeld onderwerp berichten wij u het volgende.

U geeft aan dat u uw vragen stelt naar aanleiding van verontrustende signalen over de opstelling van de koopovereenkomsten. Er is zeer veel interesse in de vrije kavels in Binnenduin. Ondanks deze grote interesse heeft slechts één signaal van ontevredenheid over de koopovereenkomst het college bereikt.

Voordat we inhoudelijk ingaan op uw vragen hechten we er waarde aan om een korte achtergrondschets te geven. Zoals u wellicht uit de media heeft vernomen, is momenteel sprake van een overspannen woningmarkt. Er is meer vraag dan aanbod. Dat geldt ook voor de vrije kavels in het zuidelijk veld van Binnenduin. Het aantal inschrijvers in de reeds afgeronde eerste fase van de verkoop oversteeg dan ook ruimschoots het aantal beschikbare kavels. Juist hierom is er vooraf goed nagedacht over een transparante procedure en over marktconforme voorwaarden.

Dit maakt dat de gemeente marktconforme financiële bepalingen c.q. financieel commitment heeft ingebouwd in de verkoopvoorwaarden, bijvoorbeeld in de vorm van het vragen van een reserveringsvergoeding en een waarborgsom. Dit zijn in de praktijk zeer gebruikelijke en marktconforme instrumenten bij de verkoop van schaarse grondposities. Hiermee worden alleen serieuze kopers aangetrokken en wordt voorkomen dat serieuze kopers buiten de boot vallen doordat er te veel geïnteresseerden uit enthousiasme inschrijven die later afhaken omdat ze de kavel eigenlijk niet kunnen betalen.

Het is in dit kader tevens van belang te melden dat alle voorwaarden (inclusief model koopovereenkomst) aan de voorkant op transparante wijze zijn gepubliceerd, dat geïnteresseerden de kans hebben gekregen om daar vragen over te stellen en dat zij zich aan die voorwaarden committeren middels het doen van een aanbieding. Het is dus een volledig vrije en transparante keuze van geïnteresseerden om onder deze condities mee te doen aan de verkoopprocedure. In fase 1 hebben deze aanpak en voorwaarden zoals aangegeven met slechts één koper tot discussie geleid.

Dat gezegd hebbend gaan we hierna graag in op uw vragen. Wij zullen hierna eerst de vragen vermelden en vervolgens ons antwoord daarop.

1.

Waarom moet de koper 5% van de koopsom aan waarborgsom of bankgarantie storten slechts twee weken na het tekenen van de koopovereenkomst? De koper wordt hierbij extra op kosten gejaagd, want bij een waarborgsom rekent de notaris negatieve rente en een bankgarantie kost ook snel enkele honderden euro's. Bovendien kan de gemeente direct ontbinden zonder waarschuwing vooraf.

Antwoord:

Het vragen van een waarborgsom of bankgarantie bij grondverkoop is in de praktijk gebruikelijk en marktconform bij dit soort verkopen. De gemeente Beverwijk is daarin niet uniek. Er zijn ook gemeenten die een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom verlangen.

Ten eerste worden met het vragen van een garantie alleen serieuze bidders aangetrokken en voorkomen we dat mensen een bod gaan doen terwijl ze de kavel eigenlijk niet kunnen betalen, maar toch een bod doen omdat er geen financiële consequenties aan vast zitten.

Ten tweede wordt met het vragen van de waarborgsom financieel commitment van de koper gecreëerd. We gaan er daarbij vanuit dat mensen die in aanmerking komen voor de koop van een zelfbouwkavel minimaal 5% van de waarde daarvan als 'eigen vermogen' beschikbaar hebben om daarmee na het ondertekenen van de koopovereenkomst een garantie van 5% kunnen afgeven. Deze 5% is tevens bedoeld als waarborg voor de gemeente voor de nakoming van de verplichtingen die voor de koper uit de koopovereenkomst voortvloeien.

De waarborgsom wordt uiteindelijk verrekend met de koopsom en is dus geen extra kostenpost. Eventuele negatieve rente wordt door de notaris gerekend en niet door de gemeente. Aan een bankgarantie kunnen wel kosten verbonden zijn, maar het is de vrije keuze van een koper om voor een waarborgsom te kiezen.

Wat betreft de ontbindingsmogelijkheid kan voorts gemeld worden dat de gemeente aan geïnteresseerden desgevraagd te kennen heeft gegeven slechts in bijzondere gevallen gebruik te zullen maken van haar ontbindingsmogelijkheid. Er zal dus nooit zonder waarschuwing vooraf om een willekeurige reden ontbonden worden.

2.

Bij artikel 6.4. staat: Ieder der partijen is gerechtigd deze overeenkomst eenzijdig te ontbinden indien verkrijger niet uiterlijk negen maanden na de totstandkoming van deze overeenkomst over de voor realisatie van de op het verkochte beoogde woning benodigde vergunningen beschikt.

Waarom is ervoor gekozen dat de verkopende partij (de gemeente) ook de overeenkomst kan ontbinden?

Antwoord:

Omdat de gemeente voortgang wenst te houden in de bouw van de woningen. Dit is mede in het belang van de omgeving, om de overlast van bouwactiviteiten te concentreren in een zo kort mogelijke periode. Als een koper na negen maanden niet in staat blijkt om een vergunning of financiering te verkrijgen, dan wil de gemeente de mogelijkheid hebben om de kavel aan een ander te verkopen die wel in staat is om voor een spoedige bebouwing zorg te dragen. Deze periode van negen maanden kan overigens op eenzijdig verzoek van de koper worden verlengd, zodat de gemeente dan niet kan ontbinden. Tevens is van belang te melden dat de gemeente aan geïnteresseerden desgevraagd te kennen heeft gegeven slechts in bijzondere gevallen gebruik te zullen maken van deze ontbindingsmogelijkheid.

3.

Bij artikel 6.5 staat: Indien koper de koopovereenkomst ontbindt, ongeacht de reden van ontbinding, is koper aan verkoper een bedrag verschuldigd van 5000 euro. Gemeld bedrag is onmiddellijk, zonder ingebrekestelling, opeisbaar.

Waarom is deze voorwaarde opgenomen?

Antwoord:

Het is in de praktijk gebruikelijk dat financiële consequenties verbonden zijn aan het verbreken van een koopovereenkomst. Dit zorgt ervoor dat alleen serieuze geïnteresseerden een bod doen en een koopovereenkomst aangaan. Uit dit bedrag kan de gemeente de kosten dekken voor het opnieuw in de markt zetten van de dan niet afgenomen kavel. Verder kan het zo zijn dat de kavel bij een nieuwe verkoop tegen een lagere prijs wordt verkocht. Dat risico op een dergelijk 'transactieverlies' wordt ook (deels) afgedekt met dergelijk bedrag. Tot slot is het goed te melden dat het een relatief laag bedrag betreft ten opzichte van de koopsom van de kavels.

4.

Bij artikel 6.6 staat: Indien koper gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om het uiterste moment van levering te verlengen tot uiterlijk 12 maanden na ondertekening van deze overeenkomst conform het in artikel 1 bepaalde, dan is koper indien hij de koopovereenkomst ontbindt, ongeacht de reden van ontbinding, aan verkoper een bedrag verschuldigd van vijf procent (5%) over de koopprijs. Gemeld bedrag is onmiddellijk, zonder ingebrekestelling, opeisbaar.

Waarom is deze voorwaarde opgenomen?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 3. Ter aanvulling daarop: Zoals in het geciteerde artikel te lezen staat, geldt deze bepaling alleen als de koper zelf om een verlenging van termijnen heeft verzocht en de koop dan alsnog niet waar kan maken. Deze financiële consequentie is dus een risico dat de koper aanvaardt als hij zelf om een verlenging van termijn verzoekt.

5.

Hoe kan het dat in de koopovereenkomsten ineens wordt gesproken over 'kosten koper', terwijl de kavels op Funda 'vrij op naam' aangeboden werden?

Antwoord:

VON bestaat doorgaans uit drie componenten bovenop de koopprijs voor een bouwka­vel, te weten de 21% BTW, de notariskosten en de kadasterkosten. De gemeente heeft besloten om het leeuwendeel daarvan voor haar rekening te nemen, te weten de 21% BTW over de koopsom, maar heeft ook besloten om de notariskosten en kadasterkosten (bij elkaar € 1.000,- tot € 1.500,-) voor rekening van de koper te laten komen. De koopprijs is dus grotendeels VON en voor een beperkt deel kosten koper. Nu dit van tevoren duidelijk is voor de geïnteresseerden kunnen ze daar rekening mee houden bij het doen van een bod.

6.

Waarom kiest de gemeente ervoor om (oudere, reeds gevestigde en niet meer ter zake doende) erf­dienstbaarheden in het eigendomsbewijs niet te laten vervallen?

Antwoord:

Het 'opruimen' van dit soort oude rechten kost veel tijd en geld. Het laten vervallen is niet noodzaakelijk, omdat het evident is dat ze niet meer relevant zijn in de huidige situatie, aangezien inmiddels op andere wijze is voorzien in bijvoorbeeld ontsluiting en waterberging van het gebied. Het is overigens in de praktijk zeer gebruikelijk dat dit soort oude rechten voorkomen en voort blijven bestaan in historisch agrarisch gebied.

7. / 8.

*Hoe kan het dat kopers geboden hebben op een kavel voor x aantal vierkante meters en vervolgens bij de koopovereenkomst een grondoppervlakte aangeboden krijgen van minder vierkante meters?
Waarom is de gemeente niet bereid de prijs bij te stellen naar het daadwerkelijke aantal vierkante meters?*

Antwoord:

De vierkante meters die aan de voorkant van de verkoopprocedure zijn gecommuniceerd betreffen indicatieve vierkante meters. Uitgangspunt is bovendien dat een vaste prijs wordt geboden voor een kavel en dat eventuele extra meters of eventuele minder meters niet verrekend worden. Deze kaders zijn vooraf duidelijk gecommuniceerd in de stukken die beschikbaar zijn voor geïnteresseerden. Eventuele afwijkingen kunnen ontstaan bij de (voorlopige) kadastrale perceelvorming van de kavels en hebben soms mede te maken met aanpassingen in het ontwerp van de openbare ruimte. In een beperkt aantal gevallen leidt dat tot een paar meter minder en in enkele gevallen leidt dat tot een meevaller voor kopers in de vorm van meer vierkante meters zonder dat bijbetaald hoeft te worden. Het is in de praktijk voorts gebruikelijk dat geen boven-/ondermaat van kavels wordt verrekend. De gemeente heeft de keuze gemaakt om bij die standaard aan te sluiten.

9.

Hoeveel kavels zijn er inmiddels definitief afgenomen en hoeveel zijn er nog onder bod en/of lopen de ontbindende voorwaarden van? Worden er niet te veel kavels ineens op de markt gebracht?

Antwoord:

Op de website <https://www.smaakmakerbeverwijk.nl/kavels> kunt u de actuele stand van zaken terugvinden. Voor de kavels die onder fase 1 vielen zijn reeds 20 koopovereenkomsten gesloten (waarvan er op dit moment één is ontbonden op grond van het financieringsvoorboud). Een aantal kavels daarvan is reeds gepasseerd bij de notaris, de rest van de kopers is momenteel bezig met financiering en/of vergunning. Daar hebben zij ten minste een half jaar tijd voor.

De op dit moment beschikbare 11 kavels worden in fase 2 verkocht. De inschrijving voor fase 2 is recent gesloten en laat als voorlopig resultaat zien dat voor alle 11 kavels meerdere aanbiedingen zijn binnengekomen, zodat de redelijke verwachting is dat al deze 11 kavels zullen worden gegund/verkocht.

De resultaten van de eerste fase en het aantal inschrijvingen in de tweede fase laten dus zien dat er in de markt voldoende vraag is naar dergelijke kavels, zodat het college van mening is dat er niet te veel kavels ineens op de markt worden gebracht.

10.

Waarom heeft de Gemeente Beverwijk er niet voor gekozen 'sturend' op te treden en in eerste instantie in de Gemeente Beverwijk/IJmond gevestigde burgers 'voorrang' te geven met achterlating van een koop/huurwoning in deze regio?

Er is binnen de gemeente Beverwijk geen beleid om op dergelijke aspecten te sturen. De gemeente heeft zich dan te houden aan het gelijkheidsbeginsel en kan derhalve niet op de door u gewenste wijze voorrang geven aan bepaalde geïnteresseerden, omdat zij daarmee zou discrimineren. Vermeldenswaardig is overigens dat ook zonder sturing vanuit de gemeente het overgrote deel van de kopers van de eerste fase afkomstig is uit de regio en derhalve een woning achter laat in de regio voor de gewenste doorstroming op de woningmarkt.

11.

Heeft de Gemeente grondig onderzoek gedaan naar de marketing van dit verkoopplan en diverse experts geraadpleegd en daar een (beleids)conclusie aan verbonden? Zo ja, kunt u deze resultaten hiervan presenteren, zo nee, waarom niet?

Ja. De gemeente heeft een taxatie laten verrichten naar de waarde van de kavels om de verkoopprijzen vooraf beter te kunnen inschatten. Daarnaast is een selectieprocedure onder lokale makelaars georganiseerd om externe deskundigen te selecteren die de gemeente adviseren over en begeleiden bij de verkoop van deze kavels.

12.

Waarom heeft de gemeente ervoor gekozen om zowel een zelfbewoningsverplichting als een antispeculatiebeding in te stellen? De gemeente legt beperkingen op, terwijl men toch met de contracten lijkt in te zetten op winstmaximalisatie voor de gemeente en kopers de marktprijs betalen.

Doel van de door u genoemde verplichtingen/bedingen is niet om winst te maximaliseren, maar om de kavels bij de juiste personen terecht te laten komen en daar te houden. Achterliggend doel is immers om mensen blij te maken met een kavel waar ze hun droomhuis in Beverwijk kunnen realiseren en waar ze zelf blijven wonen. De kavels zijn niet bedoeld voor verkoop aan beleggers en/of speculanten, die louter van plan zijn deze kavels met winst door te verkopen of om deze te bebouwen voor de verhuur. Deze bedingen zijn dus opgenomen om te voorkomen

dat beleggers/speculanten de kavels kopen en zo andere mensen de kans op het realiseren van een droomwoning in Beverwijk ontnemen.

13.

Het is mogelijk om op maximaal 10 kavels te bieden, waarvan er 1 kan worden toegewezen. Wat gebeurt er met de 'reserveringskosten' per kavel van 1000 euro indien je op meerdere kavels biedt?

Er kan inderdaad op meerdere kavels tegelijk geboden worden, maar het klopt niet dat dan € 1.000,- per kavel betaald moet worden. Deze reserveringsvergoeding hoeft immers niet betaald te worden voordat kan worden geboden, maar dient pas betaald te worden na afloop voor het biedingsproces en dan louter voor de kavel waar men het hoogste bod voor heeft uitgebracht. De reserveringsvergoeding hoeft dan ook slechts één keer betaald te worden. De reserveringsvergoeding wordt uiteindelijk verrekend met de koopsom en is dus geen extra kostenpost.

Ervan uitgaande de vragen hiermee naar tevredenheid te hebben beantwoord.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Beverwijk,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

drs. E.R. Loenen

drs. M.E. Smit

Bijlage(n): geen