

BSD
T.a.v. De heer De heer L. van der Kallen
Nieuwstraat 4
4611 RS BERGEN OP ZOOM



Uw kenmerk	Ons kenmerk	U15-055489	116-060400	Datum	14 OKT 2016
Uw brief	Beh. door			Doorkiesnr.	
Orderwerp	Afdeling	Stedelijke Ontwikkeling, Team Vastgoed & Grondzaken		Bijlage(n)	
		Verkoop De Beeklaan 14 in Halsteren			

Geachte heer Van der Kallen,

In uw brief van 23 september 2016 stelt u ons vragen over Verkoop De Beeklaan 14 in Halsteren. Graag beantwoorden wij hieronder uw vragen als volgt.

Vragen

1. Waarom heeft uw college gemeend voor de vermelde 135.000 euro en kosten koper een 1e hypotheekrecht te moeten vestigen daar dat bedrag, eventueel vermeerderd met waardesijgingen, pas invorderbaar wordt bij verkoop aan derden? Gaarne ook uitleg waarom voor deze opzet is gekozen terwijl artikel 19 het recht van terugkoop als antispeculatiebeding schijnbaar volkomen regelt.

Antwoord:

Indien de gemeente geen gebruik maakt van het recht van terugkoop en zodoende toestemming geeft aan de scouting om het pand te vervreemden aan derde, dient de scouting een nabetaling te doen aan de gemeente. Om te voorkomen dat de scouting dat bedrag niet kan betalen heeft de gemeente ter zekerheidsstelling een eerste recht van hypotheek gevestigd op het pand. Artikel 19 ziet op het feit dat de scouting niet zonder toestemming van de gemeente het pand mag vervreemden (antispeculatiebeding) en dat de gemeente het eerste recht heeft om het pand te kopen. De artikelen 19 en 20 regelen derhalve verschillende situaties.

2. Het verstrekken van dit 1e hypotheekrecht wekt de indruk dat het college niet voornemens is Beeklaan 14 ooit terug te kopen en nu reeds de financiële compensatie, in die alsdan situatie, heeft geregeld. Is het college zich bewust dat dit bij de koper verwachtingen kan wekken dat terugverkoop niet aan de orde zal zijn?

Antwoord:

Terugkoop van het pand door de gemeente kan aan de orde zijn als de scouting het pand niet meer nodig heeft en het pand wil vervreemden. Daarmee is niet gezegd dat de gemeente de intentie heeft het pand terug te kopen. Dit is afhankelijk van het feit of de scouting het pand aanbiedt. Alsdan zullen wij met inachtneming van de bepalingen in de koopovereenkomst handelen en op dat moment een besluit nemen over de eventuele aankoop.

3. Artikel 19 lid 4 regelt dat ingeval van terugverkoop de staat van onderhoud "minimaal" de staat moet zijn waarin het pand nu door de verkoper aan de koper is geleverd. Hoe denkt uw college zowel als 1e hypotheekhouder als mogelijk toekomstig terugkoper de staat van onderhoud van Beeklaan 14 op niveau te houden? Is uw college als 1e hypotheekhouder en belanghebbende (omdat het pand feitelijk 135.000 euro beneden de marktwaarde is verkocht) voornemens de onderhoudssituatie te blijven monitoren? Zo ja op welke wijze wordt dit vormgegeven?

Antwoord:

In de koopovereenkomst is geregeld dat de scouting het pand minimaal in de onderhoudsstaat moet houden waarin het pand aan hen is geleverd, met inbegrip van eventuele modernisering en aanpassingen en verbouwingen of te wel in een goede staat van onderhoud. De gemeente heeft hiertoe een NEN 2767 rapportage laten opstellen door een onafhankelijk bureau. In deze nulmeting is een quikscan gemaakt over de onderhoudsconditie van het pand. Indien bij terugkoop van het pand door de gemeente niet minimaal in de onderhoudsstaat terug wordt geleverd zoals aangegeven in het zojuist genoemde rapport, dan worden de kosten die ten grondslag liggen om het pand weer op een zelfde onderhoudsniveau te krijgen in mindere gebracht op de alsdan te betalen koopsom.

4. In de koopovereenkomst wordt het perceel sectie C nummer 8996 (gedeeltelijk), groot 2755 m² verkocht. In de bij de notaris gepasseerde verkoopakte is het perceel 2725 m² groot. Bij de hypotheekakte gevoegde tekening blijkt het verkochte 2755 m². Wat is waar en hoe zijn de verschillen te verklaren?

Antwoord:

De grootte van het thans in eigendom zijnde perceel van de scouting bedraagt 2725 m². De afwijking in m² heeft te maken met de kadastrale voorsplitsing en inmeting van het Kadaster.

5. In uw schrijven U16-011944 is slechts sprake van één 1e hypotheekrecht (ter dekking van het verschil tussen de marktwaarde en de verkoopprijs) het bevreemd dan ook ondergetekende dat er niet alleen een hypotheekrecht is verleend van 152.000 euro (135.000 plus kosten koper ad 17.000 euro) maar het bedrag is verhoogd met 67.500 euro tot 219.500 euro (voor "renten en kosten"). De tekst in de hypotheekakte bevat ten aanzien van de bedragen de tekst: "voor zoveel nodig nu voor alsdan". Deze tekst wekt de indruk dat mogelijk een deel van de in het hypotheekrecht ter beschikking gestelde gelden reeds nu opgenomen zouden kunnen zijn. Wat zijn de geldtransactie(s) die hebben plaatsgevonden rond deze verkoop? Is er thans sprake van opname van gelden in het verleende hypotheekrecht? Zo ja hoeveel en hoe is dat dan te rijmen met het gemeentelijke nieuwsbericht op de website?

Antwoord:

Het is gebruikelijk om in een hypotheekakte een bedrag op te nemen voor renten en kosten. Dit bedrag is bepaald op € 67.500,-. In het geval de gemeente haar hypotheekrecht wil uitwinnen zijn er kosten verbonden aan deze procedure. Door het opnemen van dit bedrag worden de kosten hiermee gedekt.

6. In het collegebesluit van 5 juli 2016 is geen sprake van het verlenen van een hypotheekrecht. Wat zijn de mandatering regelingen op basis waarvan verstrekking van de hypotheekrechten tot stand zijn gekomen?

Antwoord:

Het college heeft ingestemd met de voorwaarden om tot verkoop over te gaan inclusief de regeling omtrent het hypotheekrecht.

Mocht u over deze brief nog vragen of opmerkingen hebben dan kunt u contact opnemen met Mevr. A.M.A. Vrijenhoek - de Vries, bereikbaar via telefoonnummer (0164) 277657.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

secretaris,


Mevr. mr. A.C. Spindler

Th. J.M. Wingers MPA
Loco-secretaris

burgemeester,


~~Dhr. dr. F.A. Petter~~

A.G.J. van der Weegen
Loco-Burgemeester