

advies
aan b&w

| | | |
|--------------------------------------|--|---|
| Sector | : Ruimte | Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/> |
| Afdeling | : Sector Ruimte | Niet openbaar: <input type="checkbox"/> |
| Zaaknummer(s) Ingekomen stuk(ken) | : 046301 | Kabinet: <input type="checkbox"/> |
| Behandelend medewerk(st)er | : Herma Velders Tel.: (0495) 575 282 en: Paul Verhappen | |
| Portefeuillehouder(s) | : A.W.P. Kirkels | Nummer B&W-advies: BW-004407 |

ONDERWERP

Ontbinding koopovereenkomst kavel 15

ADVIES

1. Besluiten niet akkoord te gaan met ontbinding van de koopovereenkomst.
2. Instemmen met voorstel 1 t/m 6 zoals verwoord in advies.
3. Instemmen met bijgaande brief.
4. Besluiten geheimhouding op te leggen aan bijlage 1 en 2 ex art. 55 van de Gemeentewet.

TOELICHTINGRelatie met vorig voorstel:


Op 9 februari 2010 heeft uw college ingestemd met de verkoop van bouw kavels in fase 1 Laarveld.

Algemeen:

In het voorjaar van 2010 heeft de inschrijving en loting plaatsgevonden van de bouw kavels en CPO [Collectief Particulier Opdrachtgeverschap] bouw kavels in fase 1. Na afronding van dit proces is de verkoop van de resterende bouw kavels doorgegaan. Dit heeft tot een aantal door partijen ondertekende overeenkomsten geleid. Vijf van deze overeenkomsten betreft CPO kavels. Dit was ook het minimum aantal om in aanmerking te komen voor een provinciale subsidie voor eigenaren en de gemeente. Deze eigenaren hebben een CPO vereniging opgericht waaraan statuten ten grondslag liggen.

Argumenten:

September 2010 hebben de kopers van kavel 15 de koopovereenkomst ondertekend, waarna zij hun huidige woning te koop hebben aangeboden. Op 3 december 2010 is de CPO vereniging opgericht. Allen hadden de verwachting - mede ingegeven door alle [ook

| | | | | | | | | |
|--|---------------|---|--|---|---|---|---|---|
| Weert, 1 februari 2012 | De directeur, | S | | B | W | W | W | W |
| | | akkoord | | | | | | |
|  Akkoord met advies | | bespreken | | | | | | |
| | | Behandeling uiterlijk in college van 14 februari 2012 | | | | | | |

Beslissing d.d.:

14 FEB. 2012

Nummer:

11

De secretaris

via de gemeente] verkregen informatie rond CPO – op deze wijze voordeliger te kunnen bouwen.

Op 30 januari 2012 hebben de kopers van de CPO-kavel 15 schriftelijk verzocht om medewerking te verlenen aan het ontbinden van hun koopovereenkomst [*bijlage 1*]. In hun brief onderbouwen zij hun verzoek. Zoals verwoord in bijgaande brief [*bijlage 2*] adviseren wij u niet in te stemmen met ontbinding van de koopovereenkomst.

Los van onderhavige kopers hebben ook de andere kopers van CPO-kavels hun grote teleurstelling uitgesproken over het beoogde te behalen voordeel als gevolg van het collectief bouwen. De praktijk heeft uitgewezen dat bij deze vorm van bouw – niet zijnde projectmatige bouw – dat voordeel er duidelijk niet is. Ook het moeizame en lange totstandkomingproces heeft veel energie en geld [rente] gekost.

Opllossingsgericht meedenkend wijzen wij u op een aantal mogelijkheden binnen de "Algemene verkoopvoorwaarden particuliere bouw kavels – 100308" en de CPO koopovereenkomst [*bijlage 3 en 4*] die verlichting van de problematiek geven:

Artikel 4 "Overdracht en aanvaarding" [Algemene verkoopvoorwaarden]

Lid 2 stelt dat de notariële akte moet zijn gepasseerd twee weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning. Gelet op de problematiek zoals geschetst in bijlage 1 en het feit dat kopers de vraagprijs van hun huidige woning al substantieel neerwaarts hebben bijgesteld doen wij onderstaand voorstel.

Voorstel 1: *Instemmen met het opschorten van de termijn tot passeren van de notariële akte tot uiterlijk 1-1-2013.*

Artikel 12 "Bebouwing" [Algemene verkoopvoorwaarden]

Lid 6 stelt dat met de bouw van de woning in elk geval moet worden begonnen onmiddellijk nadat de gemeentelijke omgevingsvergunning onherroepelijk is.

Voorstel 2: *Instemmen met het oprekken van de termijn tot start bouw binnen 2 maanden na notarieel transport.*

Artikel 15 "Verplichte zelfbewoning" [Algemene verkoopvoorwaarden]

Lid 1 stelt dat de koper zich verplicht de op dit terrein te bouwen woning uitsluitend te gebruiken om die zelf te bewonen. Lid 4 stelt dat het college in bijzondere omstandigheden schriftelijk ontheffing kan verlenen van het bepaalde in lid 1.

Voorstel 3: *Instemmen met het verlenen van ontheffing van zelfbewoning.*

Artikel 16 "Verbod op doorverkoop" [Algemene verkoopvoorwaarden]

Lid 1 stelt dat het koper verboden is gedurende een periode van vijf jaren gerekend vanaf het moment van inschrijving in het bevolkingsregister als bewoner, behoudens schriftelijke ontheffing van het college, de woning met de daartoe behorende grond te verhuren of op enigerlei wijze in gebruik te geven of te vervreemden, tenzij door het college ontheffing wordt verleend. Onder vervreemding wordt ten deze mede begrepen het vestigen van zakelijke rechten van erfpacht, opstal en vruchtgebruik.

Voorstel 4:

- *Instemmen met het verlenen van ontheffing van het gestelde in artikel 16 lid 1 [betreft hier grond met woning];*
- *Instemmen met het verlenen van ontheffing voor verkoop van alleen de bouw kavel.*

Ondanks deze handreikingen kan niet worden uitgesloten dat kopers – ondanks de nodige inspanningen – er niet in slagen voor 1-1-2013 tot notarieel transport over te gaan. In de met kopers gesloten koopovereenkomst staat onder A.1 dat vanaf 4 maanden na de oprichtingsdatum van de vereniging [zijnde 3-12-2010] tot aan het passeren van de notariële akte een rente over de koopsom is verschuldigd. Hiervoor wordt het wettelijk rentepercentage voor consumenten gehanteerd. Met inachtneming hiervan stellen we het volgende voor:

Voorstel 5:

Op verzoek de kopers de mogelijkheid bieden de koopovereenkomst na 1-1-2013 te ontbinden, waarbij zij gehouden worden de rente te betalen tot datum ontbinding koopovereenkomst.

Kopers zijn allen lid van de op 3 december 2010 opgerichte CPO vereniging. Zij hebben onderlinge afspraken vastgelegd in statuten. Ook hebben zij als CPO vereniging gebruik gemaakt van de mogelijkheid van provinciale subsidie. Gezamenlijk hebben zij kosten gemaakt. Omdat wij niet kunnen overzien wat de gevolgen van deze voorstellen zijn voor de overige leden van de CPO vereniging wordt het volgende voorgesteld:

Voorstel 6:

De voorstellen treden pas in werking nadat de CPO vereniging schriftelijk aan de gemeente heeft verklaard dat zij de gemeente niet aansprakelijk stelt voor de [eventuele] consequenties van de uitvoering van gedane voorstellen.

Wij vragen u geheimhouding op te leggen aan bijlage 1 en 2 ex art. 55 van de Gemeentewet, omdat het belang van de openbaarheid hier niet opweegt tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen.

Kanttekeningen:

N.v.t.

JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)

N.v.t.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

De kapitaalslasten als gevolg van het ontbinden van de overeenkomst worden afgedekt door de door kopers te betalen rente.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

Nadere specificatie: afzender brief

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Brief

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

Afd. Projectontwikkeling - planeconoom

Extern:

N.v.t.

BIJLAGEN

Openbaar:

Niet van toepassing

Niet-openbaar:

Bijlage 1 en 2