

advies  
aan b&w



Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Projectontwikkeling	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) Ingekomen stuk(ken)	:	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Paul Verhappen Tel.: (0495) 575 284	
Portefeuillehouder(s)	: A.W.P. Kirkels	Nummer B&W-advies: BW-004674

**ONDERWERP**

Ontbinding overeenkomst Vrouwenhof kavel 78

**ADVIES**

1. Besluiten akkoord te gaan met ontbinding van de koopovereenkomst onder betaling van een rentevergoeding
2. Besluiten, onder voorwaarden, in te stemmen met de mogelijkheid voor de koper van de kavel deze door te laten verkopen via een ABC-levering aan een derde

**TOELICHTING**








Relatie met vorig voorstel:  
N.v.t.

Algemeen:

Op 1 oktober 2008 heeft koper een overeenkomst ondertekend.

Vanaf eind 2008 heeft koper diverse bouwplannen ingediend. Geen enkel bouwplan heeft de goedkeuring van de supervisor of welstandscommissie verkregen. De plannen waren steeds strijdig met het beeldkwaliteitsplan Vrouwenhof. Het beeldkwaliteitsplan Vrouwenhof is voor de supervisor en de welstandscommissie het toetsingskader voor bouwplannen. Er hebben met de koper vele gesprekken plaatsgevonden die helaas niet geleid hebben tot wijziging van bouwplannen die wel voldeden aan de gestelde kaders in het beeldkwaliteitsplan. Uiteindelijk heeft koper een juridisch adviseur, Revor BV, in de arm genomen. Bij brief d.d. 18 november 2011 heeft deze laten weten dat de overeenkomst is vervallen op grond van het volgende in de koopovereenkomst opgenomen artikel:

*"wanneer het bouwplan voor het onderhavige bouwterrein binnen 6 maanden na dagtekening van deze overeenkomst niet door de welstandscommissie is goedgekeurd, vervalt deze overeenkomst zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist."*

Weert, 13 april 2012  De directeur,  		S		B	W	W	W	W	
			akkoord						
			bespreken						
Behandeling uiterlijk in college van 24 april 2012									

Beslissing d.d.:

Nummer: 8

De secretaris,

advies

Totaal aantal pagina's 3

24 APR 2012

Dit artikel is opgenomen om te voorkomen dat kopers van een kavel tot in lengte van dagen kunnen wachten met het indienen van een schetsplan en vervolgens de bouwvergunning. Het artikel is niet bedoeld om kopers de mogelijkheid te geven onder de overeenkomst uit te komen. De adviseur van de koper van kavel 78 wil hier echter onterecht gebruik maken van een strikt taalkundige interpretatie, zonder dat rekenschap wordt gegeven van doel en strekking van de bepaling. Er kan geen beroep worden gedaan op dit artikel.

De overeenkomst is dus niet vervallen. Partijen hebben immers ook na het verstrijken van 6 maanden na dagtekening van de overeenkomst nog steeds gehandeld in de geest van de overeenkomst.

Op 5 april 2012 heeft overleg plaatsgevonden met de koper en zijn adviseur. Daarbij heeft koper aangegeven de kavel alsnog te willen afnemen tegen het grondprijnsbeleid 2012 en zelf te willen doorverkopen aan een derde via een zogenaamde ABC-levering. Middels een dergelijke levering is slechts één keer BTW/overdrachtbelasting verschuldigd en zijn er in die zin geen kosten aan de orde voor de koper (B).

#### Argumenten:

Koopovereenkomsten voor kavels bieden in principe geen mogelijkheid tot ontbinding. In het plan Vrouwenhof zijn al eerder, om redenen, 2 koopovereenkomsten ontbonden. Kopers hebben daarbij aan de gemeente een rentevergoeding betaald.

Voorgesteld wordt de koper van kavel 78 de volgende keuzes te bieden:

1. Ontbinding van de koopovereenkomst met betaling van een rentevergoeding over de periode vanaf 4 maanden na dagtekening van de overeenkomst tot 10 februari 2010. Op deze datum is de koper aangeschreven. De door koper te betalen rentevergoeding bedraagt € 9.110,--.
2. Koper de mogelijkheid bieden om de kavel af te nemen tegen het grondprijnsbeleid 2012 en hem gedurende een half jaar (ingående 1 juni 2012) de mogelijkheid te bieden de kavel via een ABC-levering aan een derde te verkopen, waarbij koper aan de gemeente wettelijke rente verschuldigd is over de periode vanaf 1 juni 2012 tot het moment van levering van de kavel. Lukt het koper niet om de kavel binnen deze termijn door te verkopen dan kan of koper de kavel toch afnemen tegen grondprijnsbeleid 2012 + wettelijke rente, of wordt de overeenkomst alsnog ontbonden en betaalt koper de rentevergoeding zoals genoemd onder punt 1.

#### Kanttekeningen:

Op 10 februari 2010 is koper per brief gewezen op de gevolgen welke het overschrijden van in de koopovereenkomst opgenomen termijnen heeft: rentekosten en een boeteclausule.

Voor koper is keuzemogelijkheid 2 financieel aantrekkelijk omdat hierbij voor hem immers geen kosten verbonden zijn aan deze transactie. Hij zal zich dan ook zeker inspannen om de kavel binnen genoemde termijn te verkopen. Opgemerkt moet worden dat koper in de afgelopen periode sowieso aanzienlijke kosten heeft moeten maken: waarborg koopovereenkomst, architect en bouwleges.

Het nieuwe grondprijnsbeleid biedt kopers van een kavel de mogelijkheid om kavels door te verkopen. Afwijkend in bovengenoemd voorstel is om dat hier te doen middels een ABC-levering.

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

N.v.t.

### **FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN**

Financieel is keuzemogelijkheid 2 voor de gemeente wat gunstiger. Voordeel is tevens dat het risico op verkoop wordt verlegd naar de koper. Een ABC-levering heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

## **COMMUNICATIE/PARTICIPATIE**

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

*Nadere specificatie:* Revor BV en koper kavel 78

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Brief

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

## **OVERLEG GEVOERD MET**

Intern:

Planeconoom, sectorjurist

Extern:

N.v.t.

## **BIJLAGEN**

Openbaar:

Niet van toepassing

Niet-openbaar:

Niet van toepassing