

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	: Herma Velders Tel.: (0495) 575 282 en: Paul Verhappen	
Portefeuillehouder(s)	: A.F. van Eersel	Nummer B&W-advies: BW-007089

ONDERWERP

Laarveld - koopovereenkomst Wonen Limburg

ADVIES

Instemmen met de koopovereenkomst Wonen Limburg.

TOELICHTINGRelatie met vorig voorstel:

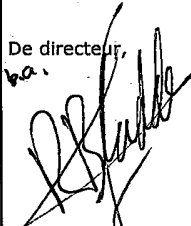
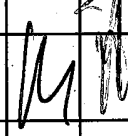
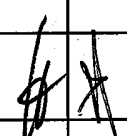
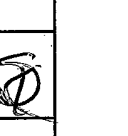

Niet van toepassing.

Algemeen:

Eind 2012 zijn er rondom de chaletlocatie in Laarveld problemen geweest. Er heeft veelvuldig overleg plaatsgevonden tussen partijen, wat uiteindelijk geleid heeft tot een overeenkomst tussen de bewoners en de gemeente [april 2013] en aanvullend een overeenkomst tussen de bewoners, Wonen Limburg en de gemeente d.d. 31-1-2014.

Argumenten:

In overleg tussen de gemeente Weert en Wonen Limburg zijn destijds de afmetingen van de standplaatsen bepaald op 10,5 x 16,5 meter en als zodanig opgenomen in het verkavelingsplan/bestemmingsplan. De doelgroep kon zich niet vinden in het beoogde woningtype. Wonen Limburg heeft uiteindelijk gekozen voor een ander woningtype, maar de kavelgrootte is niet aangepast op dit woningtype. Begin juli hebben de bewoners gevraagd om vijf meter extra grond in gebruik te mogen nemen aan de achterzijde.

Weert, 27 november 2013 De directeur, 		S		B	W	W	W	W
			akkoord					
			bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 1 april 2014								

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.:

Akkoord met advies
01 APR. 2014

Nummer: 17

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 2
Pagina 1

Dit verzoek is besproken met Wonen Limburg. Dit heeft geresulteerd in de afspraken, zoals vastgelegd in bijgaande koopovereenkomst. Er wordt een strook grond van 3,5 meter breed verkocht aan Wonen Limburg.

Kanttekeningen:

Niet van toepassing

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

N.v.t.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Vrije sector bouwgrond wordt omgezet naar sociale huur bouwgrond. Daardoor kan minder vrije sector bouwgrond worden verkocht wat per saldo leidt tot een lagere grondopbrengst van ca. 25.000,- VON.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

Nadere specificatie:

Wonen Limburg

Bewoners Boender

Omwonenden

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Brief

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

N.v.t.

Extern:

Wonen Limburg

BIJLAGEN

Openbaar:

Koopovereenkomst

Niet-openbaar:

Niet van toepassing



KOOPOVEREENKOMST grond zonder opstallen.

1. De ondergetekende, **de gemeente Weert**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Th.J.H.M. van Tilburg, hoofd afdeling Projectontwikkeling, en hierna te noemen "de gemeente" en/of "de verkoper"
2. Wonen Limburg, gevestigd te Willem II Singel 25, 6041 HP Roermond, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer G. Peeters hierna te noemen "de koper",

KOOPOVEREENKOMST EN LEVERING

De verkoper verklaart hierbij te hebben verkocht aan de koper die verklaart te hebben gekocht:

een perceel grond gelegen te Weert, aan/nabij de Boender, zijnde de kadastrale percelen gemeente Weert, sectie W nummer 531 [gedeeltelijk], nummer 534 [gedeeltelijk] en nummer 642 [gedeeltelijk], groot ongeveer 2 are en 22 ca, zoals geel gekleurd ongeveer is aangegeven op bijgevoegde verkooptekening "Kavel L 2133", hierna ook te noemen "het verkochte",

door koper te gebruiken ten behoeve van het vergroten van haar zes kavels - gelegen aan de Boender - die bestemd zijn voor sociale huur huurwoningen onder de aftoppingsgrens.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft de verkoper meegedeeld dat het haar niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

KOOPPRIJS

Partijen, handelend als gemeld, verklaren dat deze verkoop en koop geschiedt voor een koopprijs inclusief BTW en notariskosten van € 36.408,- (zegge: zesendertigduizend vierhonderdenacht euro), vrij op naam en prijspeil 2013, welk totaalbedrag door koper wordt voldaan door storting bij de notaris.

De verkoper verleent koper bij het passeren van de notariële akte kwitantie voor de betaling van de koopprijs, de daarover verschuldigde omzetbelasting en voor de overige verschuldigde kosten.

BEDINGEN

Voormelde overeenkomst is gesloten onder de volgende bedingen:

Artikel 1: Voorbehoud

1. Het is de koper bekend dat voorsnog sprake is van een concept-overeenkomst.
In deze concept-overeenkomst zijn uitsluitend de resultaten omschreven van het door partijen gevoerde ambtelijk overleg, waarover echter nog bestuurlijke besluitvorming moet plaatsvinden.
2. De concept-overeenkomst wordt na ondertekening door de koper ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders van Weert voorgelegd.
In een aantal gevallen, waarin het sluiten van een overeenkomst ingrijpende gevolgen voor de gemeente kan hebben, neemt het college van burgemeester en wethouders eerst een besluit nadat de gemeenteraad zijn wensen en/of bedenkingen kenbaar heeft kunnen maken.
3. Na goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders wordt de overeenkomst namens de gemeente Weert ondertekend en aan de koper gezonden. Alsdan is eerst sprake van wilsovereenstemming en van een door partijen gesloten overeenkomst.
4. Het is de koper bekend dat er bij onthouding van de goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders geen sprake is van wilsovereenstemming en dat de concept-overeenkomst in dat geval niet tot stand is gekomen.
Partijen kunnen aan het niet tot stand komen van de concept-overeenkomst geen rechten ontlenen en partijen zijn niet gehouden tot enige schadevergoeding in welke vorm dan ook.

Artikel 2: Betaling koopsom/bijkomende kosten

Uiterlijk bij de notariële overdracht dient de koopsom door de koper te worden voldaan.

Artikel 3: Erfafscheiding

Koper verplicht zich om, vóór ingebruikgeving van de uitbreiding aan haar huurders, op de nieuwe erfgrens voor eigen rekening en risico een erfafscheiding te realiseren gelijk aan de huidige afscheiding.

Artikel 4: Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

1. De verkoper is verplicht aan de koper eigendom te leveren dat:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, beperkte zakelijke rechten en andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan hierna vermeld.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch de verkoper noch de koper daaraan rechten en vindt er geen verrekening plaats.

3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, toestand en hoogteligging waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, vrij van huur of ander gebruiksrecht.

Artikel 5: Perceelomschrijving, meting en terreingrenzen

1. Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van "het verkochte" worden de grenzen door de verkoper met piketten in het terrein aangeduid en aan koper op diens verzoek aangewezen.
2. Het is koper bekend dat het volgens het bepaalde in Boek 5 titel 4 van het Burgerlijk Wetboek de tuinen, ook qua hoogteligging, zodanig moeten worden ingericht dat het water niet op het erf van een ander afloopt en dat ook anderszins geen hinder door stromend water of grondwater wordt toegebracht.

Artikel 6: Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

1. De feitelijke levering vindt plaats terstond na de ondertekening van de notariële akte.
2. Vanaf de datum van de notariële akte komen de baten van de registergoederen de koper ten goede en zijn de lasten voor rekening van de koper echter met uitzondering van de onroerend zaakbelasting en de waterschapslasten welke voor rekening van de koper komen vanaf een januari aanstaande.
3. Het risico van het verkochte wordt vanaf de datum van notariële akte van levering gedragen door de koper.

Artikel 7: Milieu

Bodemonderzoek

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen zijn in het plangebied verkennende bodem- en grondwateronderzoeken uitgevoerd conform NEN 5740. De resultaten van deze onderzoeken zijn vastgelegd in de rapporten welke vermeld zijn in het bestemmingsplan Laarveld 2009. Uit de rapportages is gebleken dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven onaanvaardbaar zijn voor woningbouw ter plaatse;
2. Het is partijen bekend dat voormelde onderzoeken slechts een indicatie geven over de mate van bodemverontreiniging. Het staat koper daarom vrij vóór het passeren van de notariële akte op bedoeld terrein, op zijn kosten, een bodemonderzoek te laten uitvoeren volgens de NEN 5740 methode;
3. Mocht uit genoemd onderzoek blijken dat het perceel zodanig verontreinigd is dat sanering noodzakelijk is, dan heeft de koper de keuze tussen sanering van het terrein door en op kosten van verkoper dan wel afzien van de koop waarbij de grond ter vrije beschikking van verkoper wordt gesteld, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst;
4. Als uit het bodemonderzoek blijkt dat sanering noodzakelijk is, zal koper het betreffende rapport ter beschikking stellen van de verkoper, waarna deze de kosten voor het onderzoek zal vergoeden;

Besluit bodemkwaliteit

1. Het is koper bekend dat bij eventuele afvoer van de grond van het bouwterrein die wordt hergebruikt het Besluit bodemkwaliteit van toepassing

- is; bij hergebruik van de af te voeren grond moet aan de bepalingen van het Besluit bodemkwaliteit worden voldaan;
2. De bestemming van de af te voeren grond is bepalend voor de normen waaraan de af te voeren grond dan moet voldoen. Bij hergebruik van de grond kan het uitvoeren van een aanvullend kwaliteitsonderzoek noodzakelijk zijn;
 3. Alle kosten verband houdende met eventueel hergebruik van de af te voeren grond en noodzakelijk aanvullend kwaliteitsonderzoek zijn voor rekening van de koper.

Geotechnisch bodemonderzoek / sonderingsonderzoek

Onderzoek naar de draagkracht van de grond dient door en voor rekening van koper plaats te vinden.

Artikel 8: Overdracht

1. De notariële akte wordt opgemaakt binnen twee weken nadat de overeenkomst door beide partijen is ondertekend.
2. De notariële akte wordt verleden voor Van Gorp & Malherbe notarissen te Weert.
3. Indien een der partijen op het in lid 1. genoemde tijdstip mocht weigeren aan de ondertekening van de notariële akte mede te werken, verbeurt zij aan de wederpartij een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare en invorderbare boete van 10% van de koopsom, onverminderd het recht op verdere schadevergoeding. De weigering zoals omschreven in het vorige lid zal zijn geconstateerd door het niet verschijnen na een ontvangen oproep tot ondertekening der akte door de notaris voornoemd.
Betaling van de vorenbedoelde boete ontheft de nalatige partij niet van de verplichting tot nakoming van deze overeenkomst.

Weert,
dagtekening,

de verkoper,

de koper,

De heer Th.J.H.M. van Tilburg

Gemeente Weert

Kavel L 2133

percelen W 531, W 534, W 642

schaal 1 : 500

datum : 21 november 2013

gedeeltelijk

Boender

32

642

531

ca. 222 m²

534

24

22

20

18

16

14

Boender

