

Afdeling	: R&E - Algemeen	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Henk Creemers (0495-575217)	DJ-1719325
Portefeuillehouder	: mr. R.J.H. (Raymond) Vlecken CBM	Zaaknummer: 1664305
		Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Ontheffing voor doorverkoop bedrijfskavel Rentmeesterlaan 11.

Voorstel

Ontheffing te verlenen van het verbod op doorverkoop van de bedrijfskavel tegen betaling van een afkoopsom van € 27.144,-- en onder de overige vier voorwaarden zoals in de conceptbrief is opgenomen.

Inleiding

In 2017 is het bedrijfsperceel Rentmeesterlaan 11 (1.170 m²) door de gemeente verkocht voor € 250.380,-- exclusief btw. De levering heeft in 2018 plaatsgevonden. In dat jaar en in 2019 zijn een omgevingsvergunning c.q. een wijzigingsvergunning verleend voor een woning inclusief kantoorruimte, maar er is niet gebouwd op het perceel. De bestemming ter plaatse is Kantoor (met aanduiding bedrijfswoning).

De eigenaren hebben op 2 september 2021 schriftelijk toestemming gevraagd om het perceel te mogen verkopen in verband met financiële problemen. Op 24 januari 2022 heeft de gemeente schriftelijk laten weten bereid te zijn mee te werken aan ontbinding van de koop. Dat heeft niet tot een vervolg geleid. (zaak 1452107)

Op 3 mei 2022 vraagt [REDACTED] namens de eigenaren om het perceel te mogen verkopen, gelet op het anti-speculatiebeding. Zij geven aan in financiële problemen te zijn gekomen als gevolg van het faillissement van hun onderneming Expert-Group Bouw & Afbouw BV. In de verkoopvoorwaarden voor de kavel is bepaald dat het onroerend goed niet mag worden verkocht binnen drie jaren vanaf ingebruikname. Het perceel is niet bebouwd en er is ook niet vastgesteld dat het perceel in gebruik is genomen door bijvoorbeeld een afrastering er omheen te plaatsen.

Weert, 13 juni 2022	S		B	W	W	W	W	W
	MM		RV	MvdH	WvE	SW	LS	MF
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

In te vullen door het B&W secretariaat:

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

Beslissing d.d.: 12 juli 2022

Nummer: 3

De secretaris, 

Op 15 maart 2022 heeft het college ontheffing verleend van eenzelfde verbod op doorverkoop voor het bedrijfspand van betrokkene dat op naam stond van Perfect Beheer BV aan de Parallelweg 208 (zaak 1586749).

Beoogd(e) doel(en)

Met het verlenen van de ontheffing wordt beoogd dat de bedrijfsbestemming ter plaatse gerealiseerd zal worden door een opvolgend koper en er wordt tegemoet gekomen aan het ingediende verzoek.

Te behalen resultaten

Gerealiseerde bedrijfsbestemming op het perceel.

Uit te voeren activiteiten

Verlenen van de ontheffing door het college.

Argumenten

1. *Het is wenselijk dat de ter plaatse geldende bedrijfsbestemming wordt gerealiseerd.*

Gelet op het verzoek om ontheffing zullen de eigenaren het perceel niet meer gaan bebouwen. Het perceel ligt al jaren zonder gebruik en er is behoefte aan dergelijke bedrijfskavels met woning.

2. *Het privaatrechtelijke verbod op doorverkoop kan worden afgekocht.*

Volgens de jurisprudentie met betrekking tot anti-speculatiebedingen kunnen partijen tot nieuwe afspraken komen ingeval de eigenaar toch wenst te verkopen binnen de geldende termijn.

In deze situatie wordt rekening gehouden met een duidelijk hogere waarde van de kavel in de huidige markt. In verband daarmee wordt geadviseerd in te stemmen met een afkoop van het privaatrechtelijke verbod op doorverkoop. De eigenaren hebben in hun verzoek aangegeven bereid te zijn een bedrag van € 7.500,-- te betalen. Daarmee willen zij voorkomen dat de kavel executoriaal wordt verkocht door de bank als hypotheekhouder. Het verbod op doorverkoop is dan niet van toepassing. De bank is op de hoogte van onderhavig verzoek om ontheffing.

Met betrekking tot de hoogte van het afkoopbedrag wordt opgemerkt dat de verkoopprijs voor bedrijfskavels in Centrum-Noord vanaf 2017 (transactiejaar) met 27 % is gestegen tot in het jaar 2022. De verkoopprijs voor de kavel bedroeg in 2017 € 214,-- per vierkante meter exclusief btw. Rekening houdend met de prijsstijging bedraagt de huidige waarde € 214,-- x 1,27 = € 272,-- per vierkante meter exclusief btw. De huidige waarde van de kavel wordt dan geraamd op 1.170 vierkante meter maal € 272,-- is € 318.240,-- exclusief btw. Het waardeverschil bedraagt dan € 318.240,-- minus € 250.380,-- is € 67.680,--. De nog resterende periode waarin het verkoopverbod geldig is bedraagt 36 maanden. De totale looptijd vanaf november 2017 tot de afloop van het verkoopverbod is 90 maanden. De afkoopsom bedraagt dan € 67.680,-- x 36/90 = € 27.144,--.

Kanttekeningen en risico's

Geen kanttekeningen

Financiële, personele en juridische gevolgen

Er is een financieel gevolg indien de eigenaar gebruik maakt van de ontheffing. De door de gemeente te ontvangen afkoopsom komt ten gunste van de grondexploitatie Centrum-Noord 53200.5503.74333.

Geen personele of juridische gevolgen.

Overleg gevoerd met

Intern:

Ruimte & Economie: Mathieu Dolders (acquisitie bedrijventerreinen) en Orte Hermus, (planeconoom).

Extern:

--

Participatie

N.v.t.

Communicatie

Aanvrager ontvangt bericht van het besluit via de antwoordbrief.

Planning en uitvoering

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlage(n)

1. antwoordbrief
2. verzoek om ontheffing d.d. 3 mei 2022
3. verkoopovereenkomst perceel d.d. 16 november 2017 met algemene verkoopvoorwaarden

