

Aben & Slag Advocaten
[REDACTED]

Postbus 270
6000 AG WEERT

Weert, 14 JULI 2022

Onderwerp : verzoek ontheffing perceel Rentmeesterlaan 11
Uw kenmerk : 2210765/[REDACTED]
Ons kenmerk : 1664305

Beste [REDACTED]

Op 3 mei 2022 deed u het verzoek namens [REDACTED] om ontheffing van het verbod op doorverkoop voor het onroerend goed Rentmeesterlaan 11 te Weert (kadastraal bekend gemeente Weert sectie N nummer 6061).

Verzoek

U geeft in uw brief aan dat de huidige eigenaren in financiële problemen zijn geraakt door het faillissement van hun onderneming Expert-Group Bouw & Afbouw BV. Teneinde een executoriale verkoop door de hypotheekhouder te voorkomen wensen uw cliënten over te gaan tot een onderhandse verkoop van het onroerend goed aan de Rentmeesterlaan 11.

In deze brief geven wij antwoord op uw verzoek.

Besluit

Wij verlenen hierbij de gevraagde ontheffing op het verbod op doorverkoop onder de navolgende voorwaarden:

1. het verbod op doorverkoop wordt afgekocht tegen betaling van een bedrag van € 27.144,-- door [REDACTED] (hierna: verkopers) aan de gemeente Weert. Betaling van dit bedrag dient te geschieden via de notaris ten tijde van de notariële levering van het onroerend goed aan de opvolgend eigenaar.
2. Verkopers leggen bij de verkoop de aan hun opgelegde verplichtingen zoals opgenomen in de koopovereenkomst d.d. 16 november 2017 met de daarvan onderdeel uitmakende 'Algemene Verkoopvoorwaarden bedrijfskavels Gemeente

Weert' op aan de opvolgend eigenaar, inclusief het in artikel 14 van deze voorwaarden genoemde Verbod op doorverkoop.

3. In de koopovereenkomst nemen verkopers tevens de volgende tekst op:
Koper is er mee bekend dat de kavel in het geldende bestemmingsplan Woon-gebieden 2019 is bestemd voor Kantoor met een functieaanduiding 'bedrijfswoning' met de daarbij behorende specifieke regels behorende bij deze bedrijfsbestemming. Het beleid voor het Kantorenpark Centrum-Noord is gericht op het ontwikkelen van een locatie voor niet-publiekgerichte hoogwaardige, representatieve bedrijvigheid in de vorm van kantoren (geen baliefunctie) in de zakelijke dienstverlening, eventueel gecombineerd met ambachtelijke werkzaamheden. Onder representatief wordt verstaan dat de hier gesitueerde c.q. geprojecteerde bebouwing onderling op elkaar wordt afgestemd en dat inrichtingsfacetten zoals vormgeving, karakteristiek van de bebouwing, kleur- en materiaalgebruik e.d. elkaar ondersteunen tot een harmonieus geheel.
4. De akte van levering tussen verkopers en koper behoeft de schriftelijke akkoord-verklaring van de gemeente Weert voorafgaande aan de notariële levering.
5. Van deze ontheffing kan gebruik worden gemaakt tot uiterlijk vijf maanden na dagtekening van dit schrijven.

Toelichting

Bij het nemen van het besluit tot verlening van de ontheffing zijn de navolgende overwegingen van belang.

1. De gemeente Weert heeft een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten met [REDACTED] In artikel 14 van de van toepassing zijnde 'Algemene Verkoopvoorwaarden bedrijfskavels Gemeente Weert' is het navolgende Verbod op doorverkoop opgenomen:
Lid 1. Het is koper verboden gedurende een periode van drie jaren gerekend vanaf het moment van ingebruikname, behoudens schriftelijke ontheffing van het college, de grond en de daarop aanwezige opstallen te verhuren of op enigerlei andere wijze in gebruik te geven of te vervreemden; onder vervreemding wordt ten deze mede begrepen het vestigen van zakelijke rechten van erfpacht, opstal en vruchtgebruik.
Lid 2. Het in lid 1 bepaalde is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder ex artikel 3:268 BW, dan wel ten gevolge van een verkoop wegens faillissement.
2. Het begrip 'ingebruikneming' is in Hoofdstuk 1 van de voorwaarden gedefinieerd als: het moment waarop koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijk werkzaamheden op uit te voeren of er een afrastering omheen zet. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming.
3. Het perceel is niet bebouwd en uit de ons ter beschikking staande gegevens is niet gebleken dat de onroerende zaak in gebruik is genomen door het plaatsen van bouwhekken of anderszins. Hoewel de koopovereenkomst al in 2017 is gesloten is het verbod op doorverkoop nog van kracht.
4. Gelet op het verzoek om ontheffing, de inmiddels verstreken periode en de wenselijkheid dat de ter plaatse geldende bedrijfsbestemming wordt gerealiseerd is er in deze situatie de bereidheid om de ontheffing onder voorwaarden te verlenen.
5. Bij het bepalen van de hoogte van de afkoopsom zijn de volgende aspecten van belang:
 - a. Het betreft een bedrijfskavel van 1.170 m² op een kantorenpark in de nabijheid van het stadscentrum, met de bestemming Kantoor waarop een bedrijfswoning gebouwd mag worden.

- b. Er geldt een verbod op doorverkoop gedurende drie jaren vanaf ingebruikname. De koopovereenkomst is in 2017 gesloten en de leveringsakte is in 2018 gepasseerd. Op 10 oktober 2018 is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een woning inclusief kantoorruimte op het perceel. In 2019 is een wijziging op de verleende vergunning verleend. Ondanks de periode die verstreken is sedert de aankoop van het perceel, is het verbod op doorverkoop nog van kracht.
- c. Rekening houdend met de gestegen waarde van deze bedrijfskavel en de verstreken periode sedert 2017, wordt de afkoop van het verbod op doorverkoop bepaald op een bedrag van € 27.144,--. Dit bedrag is als volgt berekend.
- d. De verkoopprijs voor bedrijfskavels in Centrum-Noord is vanaf 2017 (transactiejaar) met 27 % 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 € 318.240,-- minus € 250.380,-- is € 67.860,--. 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 € 67.860,-- x 36/90 = € 27.144,--.

Met vragen over deze brief kunt u zich wenden tot Henk Creemers via telefoonnummer 0495-575217 of via h.creemers@weert.nl.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Weert,


drs. M.J.M. Meertens
gemeentesecretaris


mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

