

Afdeling	: R&E - Vastgoed	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Ben van der Aa (495575835)	DJ-2105812
Portefeuillehouder	: L.A.W. (Lizbeth) Steinbach	Zaaknummer:
		2054910
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Algemene voorwaarden voor verkoop bedrijfskavels en woningbouwkavels en voor het in erfpacht uitgeven van niet-woningbouw.

Voorstel

1. De nieuwe algemene voorwaarden vast te stellen voor
 - A. verkoop bedrijfskavels
 - B. verkoop van woningbouwkavels
 - C. voor het in erfpacht uitgeven van niet-woningbouwkavels.
2. De bestaande algemene voorwaarden voor verkoop van bedrijfskavels en woningbouwkavels en voor het in erfpacht uitgeven van niet-woningbouwkavels in te trekken.
3. De nieuwe voorwaarden in werking te laten treden na openbare bekendmaking van dit besluit.

Inleiding

De huidige algemene (verkoop)voorwaarden (AVV's) zijn het laatst in 2016 aangepast. Specifiek voor de verkoop van woningbouwkavels/Laarveld fase 3 zijn de voorwaarden in januari 2021 aangepast. Veranderende wet- en regelgeving en opgedane praktijkervaringen maken dat herijking van deze algemene (verkoop)voorwaarden noodzakelijk is. Met deze algemene voorwaarden is het voor belanghebbenden vooraf duidelijk welke spelregels/voorwaarden de gemeente hanteert.

Weert, 11 april 2023	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH	WvE	SW	LS	MF
		akkoord						
		bespreken						
Soort besluit: Besluit college								

In te vullen door het B&W secretariaat:

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

Beslissing d.d.: 6 juni 2023

Nummer: | |

De secretaris,

Beoogd(e) doel(en)

Het beschikken over duidelijke voorwaarden rondom de verkoop van bedrijfskavels en woningbouwkavels en erfpacht van niet-woningbouw.

Te behalen resultaten

Geactualiseerde algemene (verkoop en erfpacht) voorwaarden ten behoeve van transacties in het kader van verkoop van bedrijfskavels en woningbouwkavels en ten behoeve van het in erfpacht uitgeven van niet-woningbouwkavels. Duidelijkheid geven aan belanghebbenden welke spelregels/voorwaarden de gemeente hanteert.

Uit te voeren activiteiten

Nieuwe algemene verkoop voorwaarden voor bedrijfskavels, woningbouwkavels en erfpacht niet-woningbouwkavels vast te stellen. Eerder vastgestelde algemene voorwaarden in te trekken.

Argumenten

1.1 Veranderende wet- en regelgeving noodzaken tot aanpassing van de algemene voorwaarden.

De laatst aangepaste algemene (verkoop)voorwaarden zijn van 2016. In 2021 zijn de voorwaarden ten aanzien van woningbouwkavels in Laarveld fase 3 aangepast. Gezien de veranderende wet- en regelgeving, onder meer het Didam-Arrest Hoge Raad en de Wet BIBOB, door de jaren heen zijn de algemene (verkoop)voorwaarden aangepast naar de huidige tijd.

1.2 De boetebepalingen zijn meer in lijn gebracht met recente wettelijke uitspraken.

Uit recente uitspraken van de Hoge Raad is duidelijk geworden dat bepaalde voorheen gebruikelijke boetebepalingen tegenwoordig als onredelijk bezwarend dienen te worden aangemerkt. Het gevolg hiervan is dat deze oude bepalingen geen stand houden indien deze door een rechter worden getoetst. Om eventuele problemen hieromtrent tegen te gaan zijn de nieuwe boetebepalingen in lijn gebracht met meest actuele rechtelijke uitspraken.

1.3 De speculatie bij doorverkoop van grond dient te worden voorkomen.

Vervallen is de optie om gedurende vijf jaar na start van een erfpachtovereenkomst de grond te kunnen kopen tegen de grondwaarde bij aanvang van de erfpacht. Hierdoor vervalt een ongewenst speculatie-element waarbij het mogelijk was om gronden tegen een maximaal 5 jaar oude grondwaarde te kunnen kopen om deze vervolgens tegen de actuele marktwaarde door te verkopen.

1.4 Afwijkingen algemene voorwaarden via de koopovereenkomst

Afwijkingen ten aanzien van de algemene voorwaarden worden in de (beknopte) koopovereenkomst aangegeven.

Kantttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

In de algemene verkoopvoorwaarden voor woningbouw is een rentebepaling opgenomen vanaf 4 maanden na datum ondertekenen koopovereenkomst.

Bij bedrijventerreinen is een rentebepaling opgenomen vanaf het moment van ondertekenen van de koopovereenkomst. Bij de bedrijventerreinen kennen we echter nog een optierente bepaling vanaf het moment van ondertekenen van de optieovereenkomst. Voor de periode van ondertekening van de optieovereenkomst tot ondertekening van de koopovereenkomst geldt de volgende optierente bepaling:

Een optie wordt verstrekt voor een periode van 3 maanden. De eerste maand is renteloos, de volgende maanden wordt optierente in rekening gebracht. De optieperiode kan met nog eens 3 maanden worden verlengd.

Indien economische of civieltechnische omstandigheden hiertoe aanleiding geven, bijvoorbeeld omdat de kavel nog niet ontsloten is, nog niet bouwrijp is, het kavel onder water staat, kan de gemeente er voor kiezen geen optierente in rekening te brengen en/of de optieperiode nogmaals te verlengen.

De hoogte van het optiepercentage wordt jaarlijks vastgelegd in de grondprijsbrief.

Overleg gevoerd met

Intern:

Leon Heesen juridisch concernadviseur afdeling Concernstaf
Orte Hermus planeconoom afdeling R&E
Fred van Vliet planeconoom afdeling R&E
Nathalie Konings jurist afdeling R&E
Mathieu Dolders senior adviseur bedrijventerreinen afdeling R&E
Paul Verhappen senior projectmanager Team Projecten

Extern:

Holla Legal advocaten

Participatie

Participatie is niet aan de orde omdat de AVV's vanuit wet- en regelgeving en vastgesteld beleid zijn aangepast.

Communicatie

Na vaststelling door uw college worden de genoemde AVV's gepubliceerd op de gemeentelijke website. Bij transacties zullen de betreffende voorwaarden op voorhand aan de wederpartij beschikbaar worden gesteld.

Planning

n.v.t.

Evaluatie

De AVV's worden doorlopend aan beleid en wet- en regelgeving getoetst. Indien nodig of gewenst worden deze bijgesteld en ter besluitvorming voorgelegd aan uw college.

Bijlage(n)

1. Algemene verkoopvoorwaarden Bedrijfskavels
2. Algemene verkoopvoorwaarden Woningbouwkavels
3. Algemene voorwaarden Erfpacht niet-woningbouwkavels

