

Afdeling	: PRO - Projecten	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Paul Verhappen (0495-575284)	DJ-2040656
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer: 648325
		Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Laarveld fase 3, contractovername kavel 7.

Voorstel

In te stemmen met de contractovername van kavel 7 in fase 3 van Laarveld.

Inleiding

Begin 2021 is na een lotingsprocedure gestart met de verkoop van bouwkavels voor particulier opdrachtgeverschap in Laarveld fase 3. Er waren meer inschrijvingen dan beschikbare kavels en de verkoop liep zeer voorspoedig. In de loop van 2021/2022 was er sprake van een aanzienlijke stijging in de bouwkosten. Dit door toename van materiaalkosten en door de beperkte beschikbaarheid van aannemers. Aannemers zaten volop in het werk en dit had zijn weerslag op de hoogte van de uitgebrachte offertes. Enkele kopers van een bouwkavel hebben zich destijds bij de gemeente gemeld, waaronder de koper van kavel 7. Ze voorzagen in de financiële problemen te komen als ze de bouwkavel moesten afnemen en hebben verzocht om de koopovereenkomst te ontbinden.

Beoogd(e) doel(en)

Het doel is te komen tot verkoop van kavel 7 en de realisatie van een woning.

Te behalen resultaten

Een koper die een woning wil bouwen op kavel 7.

Uit te voeren activiteiten

Om te komen tot de bouw van een woning moet de kavel worden verkocht aan een nieuwe koper. De koopovereenkomst is gesloten in mei 2021 en de bouw is nog steeds

Weert, 29 maart 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
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 16 mei 2023

Nummer: 3

De secretaris,

niet gestart. Na overname van de koopovereenkomst door de nieuwe koper, kan deze nieuwe koper plannen gaan maken voor de bouw van de woning en deze woning ook realiseren.

Argumenten

1.1 Contractovername leidt tot een oplossing voor de koper

De koopovereenkomsten voor bouw kavels bevatten geen ontbindende voorwaarden. Zodra een koper de overeenkomst heeft ondertekend is er in principe geen weg meer terug en moet de bouw kavel worden afgenomen. Met de aankoop van een bouw kavel en de bouw van een woning zijn hoge kosten gemoeid en deze kosten zijn in de loop van 2022 aanzienlijk gestegen. Voor kopers was dit niet te voorzien en enkele kopers hebben verzocht de koopovereenkomst te ontbinden. Dit om reden dat hun plannen niet langer financieel haalbaar leken. De koopovereenkomsten bevatten echter geen ontbindende voorwaarden waardoor de kopers gehouden kunnen worden aan afname van de bouw kavel.

Kopers mogen de kavel niet zelf doorverkopen. In de koopovereenkomsten is een anti-speculatiebeding opgenomen waarbij de koper wordt verplicht tot zelfbewoning voor een periode van 3 jaar na inschrijving op het desbetreffende adres.

Geadviseerd wordt om koopovereenkomsten niet te ontbinden. Het risico op verkoop van de kavel aan een nieuwe koper ligt dan weer volledig bij de gemeente. Bovendien schept dit een onwenselijk precedent.

Het is echter ook niet gewenst om kopers in grote financiële problemen te brengen. Als kopers niet tegemoet worden gekomen zal dat niet dan wel pas heel laat leiden tot de bouw van woningen op desbetreffende kavels. Daarom wordt geadviseerd om kopers wel tegemoet te komen. Kopers is de mogelijkheid geboden om de periode waarbinnen volgens de koopovereenkomst moet worden gestart met de bouw te verruimen tot 1,5 jaar. Daarnaast is de mogelijkheid geboden om de kavel door te verkopen aan een derde partij via contractovername, waarbij gebruik dient te worden gemaakt van de bij de gemeente aanwezige wachtlijst en volgorde van die lijst, welke tot stand is gekomen via inschrijving en loting voor particuliere bouw kavels in fase 3 van Laarveld. De koopsom voor de nieuwe koper is vast, niet onderhandelbaar en gelijk aan de met de koper overeengekomen koopprijs volgens de koopovereenkomst. De koopovereenkomst dient volledig te worden overgenomen.

In onderhavig geval van kavel 7 heeft de koper al de beschikking over een vergund bouwplan en heeft dus al aanzienlijke kosten moeten maken voor een architect en voor leges. Deze kosten worden niet vergoed en zal hij zelf moeten dragen. Er wordt dus geen misbruik gemaakt van de situatie.

De koper heeft gekozen voor de mogelijkheid om kavel 7 via contractovername te verkopen aan een derde partij. Door de gemeente zijn gesprekken gevoerd met geïnteresseerden die volgens de wachtlijst van fase 3 aan de beurt waren om een kavel te kopen. Er is een koper gevonden en er is een concept contractovername tot stand gekomen.

1.2 Contractovername leidt tot de bouw van een woning op kavel 7

Door de contractovername is er reëel zicht op daadwerkelijke bouw van een woning op kavel 7. Daarmee wordt het beoogde doel bereikt.

Kantttekeningen en risico's

Risico's

1.1 Contractovername leidt mogelijk ook tot precedentwerking

Hoewel de gemeente de koopovereenkomst voor kavel 7 niet ontbindt en dus geen risico draagt voor het opnieuw in de markt zetten van de bouwka­vel, zullen wellicht toekomstige kopers van een bouwka­vel ook gebruik willen maken van de mogelijkheid om de kavel door te verkopen. Dit risico is echter beperkt. Kopers zullen steeds aannemelijk moeten maken c.q. moeten aantonen, dat de bouw van een woning - financieel of om andere redenen - niet haalbaar is.

Eventuele nieuwe verzoeken om doorverkoop van een bouwka­vel worden steeds afzonderlijk aan het college voor besluitvorming voorgelegd.

De andere kopers die zich eerder hebben gemeld met het verzoek om de koopovereenkomst te ontbinden, hebben uiteindelijk toch een oplossing gevonden om de bouwka­vel af te nemen en de woning te bouwen. Daaruit blijkt dat de meeste kopers serieus voornemens zijn om te bouwen en enkel kiezen voor doorverkoop van de kavel als ze geen andere oplossing zien.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Financiële en personele gevolgen

Er is geen sprake van financiële of personele gevolgen, behoudens de ambtelijke kosten die hiermee zijn gemoeid. Deze zijn beperkt en worden gedekt uit de grondexploitatie van Laarveld.

De koopovereenkomst wordt volledig overgenomen, dus inclusief de datum waarop de renteteller gaat lopen. Vanuit dat oogpunt is er dus geen sprake van financiële gevolgen.

Juridische gevolgen

De kavel wordt verkocht aan een nieuwe koper die volgens de wachtlijst, welke begin 2021 door inschrijving en loting tot stand is gekomen, aan de beurt is om een kavel te kopen. Daarmee heeft de gemeente destijds in wezen al uitvoering gegeven aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778), meer in het bijzonder het bepaalde in rechtsoverweging 3.1.6. Op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria komt deze nieuwe koper in aanmerking voor de aankoop van deze kavel. De contractovername wordt daarom niet meer gepubliceerd in het Gemeenteb­lad.

Overleg gevoerd met

Intern:

Leon Heesen (juridisch concernadviseur afdeling Concernstaf).

Orte Hermus en Fred van Vliet (planeconomen afdeling Ruimte en Economie).

Ben van der Aa (strategisch beleidsadviseur vastgoed afdeling Ruimte en Economie).

Iris Weekers (medewerker vastgoed afdeling Ruimte en Economie).

Extern:

Niet van toepassing.

Participatie

Niet van toepassing.

Communicatie

Na besluitvorming door het college worden de koper en de nieuwe koper hierover geïnformeerd.

Planning

Na besluitvorming door het college wordt de contractovername ondertekend door de gemeente en kan levering van de bouwkael aan de nieuwe koper plaatsvinden.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

Openbare bijlagen:

Concept contractovername met koopovereenkomst kavel 7.