

Afdeling	: R&E - Algemeen	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Paul Verhappen	DJ-2295940
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Zaaknummer:
		1681825
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Vaststellingsovereenkomst Boender 21 Laarveld fase 1.

Voorstel

In te stemmen met bijgevoegde vaststellingsovereenkomst.

Inleiding

In 2010 is een koopovereenkomst gesloten voor de verkoop door de gemeente van de kavel gelegen aan de Boender 21 in Laarveld fase 1. In 2018 is aanvullend een koopovereenkomst gesloten voor een aangrenzende strook grond. De gronden zijn notarieel getransporteerd in 2015 respectievelijk in 2018. De koper heeft sinds 2015 een omgevingsvergunning om op deze kavel een woning te bouwen. In de koopovereenkomsten zijn tijdsbepalingen opgenomen ten aanzien van de start van bouw van de woning en het gereed komen daarvan. Na diverse aanmaningen per e-mail is de koper in 2019 gestart met de bouw van de woning. In mei 2020 was de bouw niet verder gevorderd dan de aanleg van de fundering. De koper is in mei 2020 formeel in gebreke gesteld en is de in de koopovereenkomsten opgenomen boete aangekondigd als de bouwwerkzaamheden niet vorderen. Per 15 juni 2020 is deze boete vervolgens in werking getreden. Na tussenkomst van de advocaat van de koper zijn vervolgens concrete afspraken gemaakt over het voortzetten van de bouw en een datum waarop de woning gereed moet zijn: 1 juli 2022. Deze afspraken hebben niet geleid tot enige actie van de zijde van de koper en opnieuw zijn boetes opgelegd. Koper heeft deze boetes voldaan maar is wederom niet overgegaan tot actie. Daarom zijn de koopovereenkomsten bij brief van de advocaat van de gemeente d.d. 9 januari 2023, buitenrechtelijk ontbonden. Verzocht is om uiterlijk op 1 maart 2023 de percelen in de oorspronkelijke staat aan de gemeente terug te leveren. Daarmee heeft de koper onder voorwaarden ingestemd en dit heeft geleid tot bijgevoegde vaststellingsovereenkomst. Met name overleg met de Belastingdienst over terugbetaling van door de gemeente afgedragen BTW is reden geweest dat deze vaststellingsovereenkomst pas nu voorligt. Na het sluiten van de

Weert, 7 december 2023	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH	TvG	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.: 6 februari 2024

Nummer: 2

De secretaris

vaststellingsovereenkomst dient de koper de percelen uiterlijk op 15 maart 2024 in de oorspronkelijke staat aan de gemeente te hebben teruggeleverd. Daarna kan de gemeente de percelen opnieuw verkopen aan een particuliere koper.

Doel(en)

Doel is te komen tot teruglevering van de percelen aan de gemeente en deze vervolgens weer te verkopen aan een particuliere koper.

Resultaten

De bouw van een woning op kavel Boender 21 in Laarveld fase 1.

Activiteiten

Percelen van de gemeentelijke grondexploitatie Laarveld fase 1 op de markt brengen.

Argumenten

Ontbinding van de koopovereenkomsten is noodzakelijk om te komen tot de bouw van een woning.

Gebleken is dat de bouw van een woning door de koper binnen afzienbare tijd niet te verwachten is. Om wel te komen tot de bouw van een woning is teruglevering van de gronden aan de gemeente noodzakelijk. De gemeente kan de gronden vervolgens opnieuw verkopen.

De koper heeft ingestemd met ontbinding van de koopovereenkomsten en teruglevering van de gronden in de oorspronkelijke staat. Afspraken daarover zijn vastgelegd in de vaststellingsovereenkomst.

Kanttekeningen en risico's

Er is een risico dat na teruglevering van de percelen aan de gemeente, verkoop van de kavel enige tijd duurt. Gelet op de beperkte beschikbaarheid van particuliere bouwkavels op dit moment, wordt dit risico als zijnde beperkt ingeschat.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Financiële gevolgen

De destijds door de koper betaalde koopsom voor de percelen inclusief optierente, maar exclusief BTW en exclusief notariskosten, wordt door de gemeente terugbetaald zodra de kavel in de oorspronkelijke staat is teruggebracht. Nadat de gemeente de aan de Belastingdienst afgedragen BTW heeft terugontvangen, wordt deze BTW door de gemeente terugbetaald aan de wederpartij. Voor de gemeente is er in die zin geen sprake van een financieel nadeel of risico.

Zodra de kavel weer eigendom is van de gemeente wordt deze opnieuw verkocht.

Invallende zijn de grondprijzen aanzienlijk gestegen en kunnen daarmee de advocaatkosten en ambtelijke uren worden gedekt.

Overleg gevoerd met

Intern:

Sandra Belghali, adviseur fiscale zaken, afdeling F&C.

Helga Haas, jurist, afdeling R&E.

Fred van Vliet, planeconoom, afdeling R&E

Extern:

Van Boven en van der Bruggen Advocaten

Participatie

N.v.t.

Communicatie

De wederpartij wordt geïnformeerd over het besluit van het college.
Omwonenden worden geïnformeerd over het bereikte resultaat.

Planning

Na instemming door het college met de vaststellingsovereenkomst, dient de wederpartij de bouwkael uiterlijk op 15 maart 2024 in de oorspronkelijke staat te hebben teruggebracht. Daarna wordt de kavel door de gemeente opnieuw te koop aangeboden aan particulieren, via de daartoe geëigende transparantie methode: inschrijving en loting.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlage(n)

Openbare bijlagen:

Vaststellingsovereenkomst

Niet-openbare bijlagen:

N.v.t.

