

Afdeling	: R&E - Algemeen	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Paul Verhappen	DJ-2309959
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Zaaknummer:
		648325
		Publicatie:
		Openbaar

## Onderwerp

Doorverkoop kavel 34 Laarveld fase 3.

## Voorstel

In te stemmen met bijgevoegde overeenkomst over doorverkoop van kavel 34 in fase 3 van het plan Laarveld.

## Inleiding

Begin 2021 is na een lotingsprocedure gestart met de verkoop van bouw kavels 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 bouw kavel hebben zich destijds bij de gemeente gemeld. Ze voorzagen in de financiële problemen te komen als ze de bouw kavel moesten afnemen en hebben verzocht om de koopovereenkomst te ontbinden. Dit dus voordat notarieel transport van de kavel had plaatsgevonden. Tot nu toe heeft dit in twee gevallen geleid tot een contractovername door nieuwe kopers, nadat het college met deze contractovername had ingestemd.

In onderhavig geval is er sprake van een andere situatie, notarieel transport van kavel 34 heeft namelijk al plaatsgevonden. Koper heeft de gemeente verzocht om de kavel te mogen doorverkopen vanwege financiële problemen.

## Doel(en)

Het doel is te komen tot doorverkoop van kavel 34 en de realisatie van een woning.

Weert, 20 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
  Niet akkoord  
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
  Gewijzigde versie  
 Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 20 februari 2024

Nummer: 5

De secretaris,

## **Resultaten**

Een koper die een woning bouwt op kavel 34.

## **Activiteiten**

Om te komen tot de bouw van een woning moet de kavel worden doorverkocht aan een nieuwe koper. De koopovereenkomst is gesloten in oktober 2021 en de bouw is nog steeds niet gestart. Na doorverkoop van de bouwka­vel aan de nieuwe koper, kan deze nieuwe koper plannen gaan maken voor de bouw van de woning en deze woning ook realiseren.

## **Argumenten**

### *1.1 Doorverkoop leidt tot een oplossing voor de koper*

De koopovereenkomsten voor bouwka­vels bevatten geen ontbindende voorwaarden. Zodra een koper de overeenkomst heeft ondertekend is er in principe geen weg meer terug en moet de bouwka­vel worden afgenomen. Met de aankoop van een bouwka­vel en de bouw van een woning zijn hoge kosten gemoeid. Deze kosten zijn in de loop van 2022/2023 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 bouwka­vel.

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 de kavel niet terug te kopen. 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. Hierbij dient gebruik 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 bouwka­vels 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 voorwaarden van de koopovereenkomst dienen volledig te worden overgenomen.

In onderhavig geval van kavel 34 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 34, via tussenkomst van de gemeente, 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 overeenkomst tot stand gekomen.

### *1.2 Doorverkoop leidt tot de bouw van een woning op kavel 34*

Door de doorverkoop is er reëel zicht op daadwerkelijke bouw van een woning op kavel 34. Daarmee wordt het beoogde doel bereikt.

## **Kanttekeningen en risico's**

### Risico's

#### *1.1 Doorverkoop leidt mogelijk ook tot precedentwerking*

Hoewel de gemeente de koopovereenkomst voor kavel 34 niet ontbindt en dus geen risico draagt voor het opnieuw in de markt zetten van de bouwkaavel, zullen wellicht toekomstige kopers van een bouwkaavel ook gebruik willen maken van de mogelijkheid om de kavel door te verkopen. Dit risico is echter beperkt. Tot op heden is in twee gevallen een contractovername door het college goedgekeurd en deze contractovernames zijn geëffectueerd.

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 bouwkaavel worden steeds afzonderlijk aan het college voor besluitvorming voorgelegd.

Een aantal andere kopers dat zich eerder heeft gemeld met het verzoek om de koopovereenkomst te ontbinden, heeft uiteindelijk toch een oplossing gevonden om de bouwkaavel 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.

### 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 doorverkoop wordt daarom niet meer gepubliceerd in het Gemeenteblad.

## **Overleg gevoerd met**

### *Intern:*

Helga Haas (jurist afdeling Ruimte en Economie)  
Fred van Vliet (planeconoom afdeling Ruimte en Economie)  
Iris Weekers (medewerker transacties afdeling Ruimte en Economie)

### *Extern:*

N.v.t.

## **Participatie**

N.v.t.

**Communicatie**

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

**Planning**

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

**Evaluatie**

N.v.t.

**Bijlage(n)**

Openbare bijlagen:  
Concept overeenkomst.