

## Besluit van college B&W van Huizen

<b>Zaaknummer / Documentnummer</b>	Z.082167 / D.1446701
<b>Datum document</b>	21 december 2022
<b>Onderwerp</b>	Vervroegde juridische levering Keuchenius-oost
<b>Opsteller</b>	Noord, Richard van
<b>Afdeling</b>	team Omgevingsbeleid
<b>Portefeuillehouder</b>	R. Boom
<b>Vergadering van</b>	-Niet van toepassing
<b>Vertrouwelijkheid</b>	Openbaar
<b>Geheimhouding</b>	Nee
<b>Embargo t/m</b>	
<b>Besluit</b>	Akkoord (Ongewijzigd besloten)
<b>Datum besluit</b>	2 januari 2023

### Toelichting besluit

**Advies** In te stemmen met bijgevoegde concept-akte waarmee vervroegd uitvoering wordt gegeven aan de vastgelegde afspraken in de Koop- en Realiseringsovereenkomst Keuchenius-oost Huizen (ondertekend op 23 december 2021).

**SPOED: gelet op de gewenste juridische levering in 2022 vanwege verhoging van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2023.**

### Gewijzigd besloten

**Aanleiding** In september 2022 heeft Visser parallel aan het proces voor de Ruimtelijke Onderbouwing gevraagd of vervroegde levering van de grond en opstallen mogelijk is. Dit gelet op de verhoging van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2023 aanstaande. De

overdrachtsbelasting gaat dan van 8% naar 10,4%. Dit betekent dat over een bedrag van € 1.950.000,-- per 1 januari meer moet worden afgerekend.

Sinds medio september wordt er gesproken en gemaïld over de uitgangspunten voor de vervroegde levering. Daarbij is het juridisch borgen van de in de Koop- en Realiseringsovereenkomst d.d. 23 december 2021, gemaakte afspraken essentieel. Aangezien nog geen overeenstemming was bereikt over alle punten, hetgeen nu sinds begin december wel het geval is, ligt er nu een concept akte voor.

In dit voorstel wordt u hierover geadviseerd.

**Kaders** - Koop- en Realiseringsovereenkomst Keuchenius-oost Huizen die op 23 december 2021 is getekend (**bijlage 1**)

**Doel/beoogd effect** Het doel van dit collegevoorstel is inzicht geven in de belangrijkste aspecten bij vervroegde levering. Het effect van dit voorstel is dat bereidheid wordt gegeven voor de vervroegde levering.

**Argumenten** *Medewerking aan de vervroegde juridische levering levert voor de gemeente geen nadelige positie op.*

De volgende punten zijn hierbij voor ons als uitgangspunt meegenomen:

- de start van de bouw in relatie tot de juridische overdracht moet hard beschreven zijn.
- de kosten voor terug levering komen geheel voor rekening van VBM, alleen bij aantoonbare schuld door de gemeente komen de kosten voor rekening van de gemeente.
- vanaf het moment van juridische levering is VBM eigenaar en verantwoordelijk voor o.a. het beheer en anti kraak.
- een factuur voor 10.000 euro excl. btw (bij instemming met vervroegde levering, zie financiële paragraaf) zal separaat door de gemeente aan Visser worden gestuurd.

**Kanttekeningen** 1. In artikel 9 van de koopakte is een bepaling over de energielabels opgenomen. Dit is een wettelijke verplichting ondanks het feit dat de woningen voor sloop en nieuwbouw worden verkocht. In overleg met Visser

wordt gezien hoe hiermee moet worden omgegaan.

2. Bijgevoegd is een zogenaamde Didam-brief ter ondertekening (**bijlage 2**). Het weglaten van deze brief is geen mogelijkheid aangezien de notariële beroepsorganisatie voorschrijft dat een zogeheten Didam-brief getekend moet worden door een overheidslichaam bij een vervreemding.

In de KRO is in artikel 2 de werking van het Didam-arrest uitgebreid beschreven. De beschreven procedure in de KRO is uitgevoerd en met het raadsbesluit van 10 februari 2022

<https://ris.gemeenteraadhuizen.nl/Vergaderingen/Raadsvergadering/2022/10-februari/19:30/Raadsvoorstel-Koop-realiseringsovereenkomst-Keuchenius-oost-1.pdf>

Is hier uitvoering aangegeven.

Ondertekening van de brief brengt dan ook geen risico's met zich mee. Over de exacte inhoud van de brief vindt thans nog overleg plaats met de notaris. Dit gelet op het feit dat in de KRO zelf een dekkende regeling (artikel 2) is opgenomen en uitsluitend (ambtelijk) verklaard dient te worden over het gegeven dat zich in de termijn van 45 dagen geen andere koop gegadigden hebben gemeld.

Voorgaande 2 punten zijn niet direct verbonden aan de vervroegde juridische levering aangezien deze ook bij reguliere uitvoering van de gemaakte afspraken aan de orde zouden zijn.

#### **Alternatieven**

Het alternatief is geen medewerking verstrekken aan het verzoek voor vervroegde juridische levering. Nu is de gemeente nog volledig eigenaar. Bij juridische levering (uiteeraard) niet meer. Ondanks de duidelijke terugkoopbepaling is de juridische positie in beginsel minder.

#### **Financiën**

Overeengekomen is dat Visser een deel van de onderzoekskosten vergoed. Hieraan is een bedrag gekoppeld van € 10.000,- excl. btw. Dit bedrag wordt door middel van een factuur, na juridische levering voor 1 januari 2023, door de gemeente bij Visser in rekening gebracht.

#### **Participatie**

Niet van toepassing.

#### **Communicatie**

Niet van toepassing.

**Uitvoering en evaluatie** | Indien uw college instemt met dit voorstel wordt bijgevoegde volmacht voor de juridische levering ondertekend en vindt de juridische overdracht nog dit jaar plaats. De juridische levering staat nu gepland op 30 december 2022.

**Geheimhouding** | Niet van toepassing.

**Mede geadviseerd door** | Niet van toepassing.

**Bijlagen** | Bijlage 1 Koop- en Realiseringsovereenkomst Keuchenius-oost Huizen die op 23 december 2021 getekend is  
Bijlage 2 Didam-brief  
Bijlage 3 concept akte  
Bijlage 4 concept nota van afrekening  
Bijlage 5 concept volmacht