



Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten de verkoopvoorwaarden voor de bouwkavels Ambyerveld aan te passen zodat deze overeenkomen met de huidige ontwikkelingen op de markt en de verkoop nog meer gestimuleerd wordt. De gemeente Maastricht is op de markt nagegaan welke voorwaarden gehanteerd worden voor de verkoop van bouwkavels. Tevens is gevraagd aan de makelaar van de bouwkavels in Ambyerveld om de verkoopvoorwaarden kritisch te bekijken. Naar aanleiding daarvan zijn de verkoopvoorwaarden aangepast. De optievergoeding is vervallen en de optietermijn is meer flexibel geworden. De waarborgsom of bankgarantie van € 10.000,- geldt alleen nog ter zekerheid van de notariële levering en niet meer voor de bouwplicht en bewoningsplicht. Tot slot is de tijdelijke korting van 10% op de koopsom met één jaar verlengd.

Beslispunten

1. beslissen om de korting van 10% op de koopsom te verlengen met één jaar, inhoudende dat alle kopers die vóór 1 april 2017 overgaan tot notariële levering, een korting op de koopsom krijgen van 10%;
2. beslissen om de optievergoeding ten bedrage van € 500,- te laten vervallen en de optietermijn flexibel te houden;
3. beslissen om de waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van € 10.000,- alleen te laten gelden voor de nakoming van de notariële levering (en niet meer voor de bouw –en bewoningsplicht van de koper);
4. akkoord te gaan met de aan dit collegevoorstel bijgevoegde (gewijzigde) standaard koopovereenkomst en de Teammanager Vastgoed te mandateren om alle verkopen van de bouwkavels conform de (gewijzigde) standaard koopovereenkomst aan te gaan en tevens de koopovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te wijzigen.

Besluit Burgemeester en Wethouders 5 april 2016:

Conform.



1. Aanleiding

Op 12 november 2013 heeft het College besloten tot uitgifte van de 37 bouwkavels gelegen in het bouwplan “Ambyerveld” in twee fasen. Bij het hiervoor bedoelde collegebesluit is tevens de concept koopovereenkomst vastgesteld. De verkoop van fase 1 (26 bouwkavels in eigendom van de gemeente) is eind 2013 van start gegaan. Vervolgens heeft het College op 16 december 2014 besloten om over te gaan tot 1 op 1 verkoop (nadat de lotingsprocedure was afgerond) en is zij ondermeer akkoord gegaan met een korting aan alle kopers die vóór 1 april 2016 overgaan tot notariële levering.

Voor de verkoop van de bouwkavels in Ambyerveld heeft er afgelopen zomer een onderhandse aanbesteding plaatsgevonden waarbij vier makelaars zijn verzocht om een inschrijving te doen voor de makelaarsdiensten betreffende Ambyerveld. Op 21 september 2015 is de opdracht gegund aan Damen Makelaardij te Maastricht voor de verkoop van fase 1. De makelaar heeft de bouwkavels op funda.nl en op de site van de makelaar geplaatst. Tevens heeft hij onder andere contact opgenomen met de lijst van geïnteresseerden die door de afdeling Vastgoed was bijgehouden en heeft hij contact met de 3 winnaars van de ontwerpwedstrijd (die gehouden was om de bouw mogelijkheden in Ambyerveld verder te illustreren) die momenteel bezig zijn met een kostenraming voor hun winnende ontwerp voor Ambyerveld. De kostenramingen zullen ook op de site van de makelaar vermeld gaan worden.

Inmiddels is de markt aangetrokken, wat ervoor gezorgd heeft dat twee opties zijn genomen op de bouwkavels van Ambyerveld (kavel 14 en 16). Waarvan de koper van kavel 16 dit jaar notarieel wilt afnemen en een koopovereenkomst heeft getekend.

Tevens heeft de afdeling Vastgoed bij andere gemeente in Limburg navraag gedaan welke verkoopvoorwaarden zij hanteren, rekening houdende met de huidige ontwikkelingen op de vastgoedmarkt. Ook is hierover advies gevraagd aan de makelaar. Naar aanleiding daarvan wordt geadviseerd de verkoopvoorwaarden te wijzigen om de verkoop nog aantrekkelijker te maken. Het betreft de volgende maatregelen:

- de optievergoeding ten bedrage van € 500,- voor het nemen van een optie op een bouw kavel te laten vervallen en tevens de optietermijn van 4 weken flexibel te houden: inhoudende dat een optie wordt gegeven voor onbepaalde termijn. Mocht iemand anders een van de geopteerde bouwkavels willen kopen, dan kan dat, nadat de makelaar de optienemer de gelegenheid heeft gegeven om direct een koopovereenkomst aan te gaan;



- de waarborgsom ten bedrage van € 10.000,- alleen nog te laten gelden voor de nakoming van de koper om notarieel de bouwkaavel af te nemen:
in de koopovereenkomst is opgenomen dat koper binnen 2 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst een waarborgsom moet storten voor een bedrag van € 10.000,-. De waarborgsom wordt pas terugbetaald nadat aan alle verplichtingen (notariële levering, bouwplicht en bewoningsplicht) is voldaan. Het voorstel is om de waarborgsom enkel nog te stellen voor de notariële levering. De waarborgsom zal dan bij notariële levering verrekend kunnen worden met de koopsom. Ook kan de koper in plaats van het storten van een waarborgsom een bankgarantie afgeven. Het is niet meer van deze tijd dat een koper een waarborgsom of bankgarantie jarenlang heeft open staan bij de gemeente. Bovendien is voor de bebouwingsplicht en tevens de bewoningsplicht van 1 jaar al in de gemeentelijke algemene verkoopvoorwaarden een boete van 25% van de koopsom gesteld (om op eventuele speculatie te kunnen handhaven).
- de korting van 10% op de koopsom te verlengen met één jaar, inhoudende dat alle kopers die vóór 1 april 2017 overgaan tot notariële levering, een korting op de koopsom krijgen van 10%: het College is reeds op 16 december 2014 akkoord gegaan met een korting van 10% op de koopsom voor alle kopers die vóór 1 april 2016 notarieel de bouwkaavel afnemen. Het voorstel is om dit met één jaar te verlengen.

Aan het College wordt voorgesteld om met voornoemde wijzigingen in de verkoopvoorwaarden akkoord te gaan, om de drempel voor potentiële kopers zo laag mogelijk te houden en de verkoop nog aantrekkelijker te maken.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat bovenstaande wijzigingen in de verkoopvoorwaarden geen gevolgen hebben voor de “Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Maastricht 2013”. Het betreft dus slechts wijzigingen in de bijzondere verkoopvoorwaarden (de koopovereenkomst).

2. Context

- Collegebesluit “Uitgifte vs bouwkaavels Ambyerveld” d.d. 12 november 2013;
- Collegebesluit “Verkoop bouwkaavels Ambyerveld (voorstel 1 op 1 verkoop en wijziging verkoopvoorwaarden)” d.d. 16 december 2014 (2014.48882).

3. Gewenste situatie

Zie paragraaf 1 en 11 van dit voorstel.



4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

8. Financiën

De verlenging van de korting heeft geen financieel nadeel op de grondexploitatie d.d. 31.12.14 aangezien de korting toen al was meegenomen in de berekening als gevolg van het collegebesluit van 16 december 2014. In voornoemde grondexploitatie is gerekend met de prognose dat 19 kavels ter grootte van in totaal circa 15.000 m² werd uitgegeven in 2016. Indien alle 19 kavels vóór 1 april 2016 worden uitgegeven met de korting dan kost dit de gemeente circa € 400.000,-. Tot op heden zijn nog geen kavels (notarieel) uitgegeven met de korting.

Overigens zal in de hercalculatie van de grondexploitatie per 31.12.15 de vertraging van de uitgifte verwerkt worden. Deze hercalculatie maakt straks onderdeel uit van de jaarrekening 2015.

Het laten vervallen van de optievergoeding of de wijziging van de voorwaarden voor het stellen van de waarborgsom of bankgarantie heeft geen financiële nadelen, nu deze vergoedingen worden verrekend met de koopsom danwel worden terugbetaald na nakoming van de verplichtingen van koper.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.



11. Voorstel

1. beslissen om de korting van 10% op de koopsom te verlengen met één jaar, inhoudende dat alle kopers die vóór 1 april 2017 overgaan tot notariële levering, een korting op de koopsom krijgen van 10%;
2. beslissen om de optievergoeding ten bedrage van € 500,- te laten vervallen en de optietermijn flexibel te houden;
3. beslissen om de waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van € 10.000,- alleen te laten gelden voor de nakoming van de notariële levering (en niet meer voor de bouw –en bewoningsplicht van de koper);
4. akkoord te gaan met de aan dit collegevoorstel bijgevoegde (gewijzigde) standaard koopovereenkomst en de Teammanager Vastgoed te mandateren om alle verkopen van de bouwkavels conform de (gewijzigde) standaard koopovereenkomst aan te gaan en tevens de koopovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te wijzigen.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Zie paragraaf 1 van dit voorstel.

OVEREENKOMST TOT KOOP EN VERKOOP
KAVEL NR. ** IN HET PLAN AMBYERVELD





Inhoudsopgave:

Artikel 1 - het kavel;

Artikel 2 - koopsom en notariële levering;

Artikel 3 - algemene verkoopvoorwaarden;

Artikel 4 - bijzondere verkoopvoorwaarden;

Artikel 5 - ontbindende voorwaarde.



OVEREENKOMST TOT KOOP EN VERKOOP
KAVEL ** IN HET PLAN AMBYERVELD

DE ONDERGETEKENDEN:

- I** De **GEMEENTE MAASTRICHT**, ten deze krachtens het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders, d.d. 12 november 2013, 16 december 2014 en juncto het mandaatbesluit van 2012, laatste gewijzigd juli 2015 rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Teammanager Vastgoed van de gemeente Maastricht, de heer F.G.M.H.J. Weerts, hierna te noemen de "**gemeente of verkoper**";
- II** **Naam koper(s) **, hierna tezamen te noemen " "koper",**

overwegende dat:

- a) Het College van Burgemeester en Wethouders op 12 november 2013 heeft besloten tot de verkoop van 26 vrije sector bouw kavels door de gemeente Maastricht in fase 1 van het plan Ambyerveld door middel van loting;
- b) De lotingsprocedure inmiddels is afgerond en het College van Burgemeester en Wethouders op 16 december 2014 besloten heeft om tot 1 op 1 verkoop over te gaan tegen gewijzigde verkoopvoorwaarden die krachtens dit Collegebesluit en het Collegebesluit van ** zijn vastgesteld en verwoord in voorliggende overeenkomst;

Verkoper en koper verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1: Het kavel

Het kavel, ter grootte van ** m², is gelegen in de Maastrichtse wijk Ambyerveld, aan de **(ongenummerd) en staat kadastraal bekend als gemeente Amby sectie * nummer ** (hierna te noemen: "het kavel")

Op de bijgevoegde overdrachtstekening (bijlage 1) is het kavel weergegeven.
Het kavel is bestemd om te worden bebouwd met één vrijstaande woning.

Artikel 2: Koopsom en notariële levering

- 2.1 De koopsom van het kavel bedraagt € **, - te vermeerderen met btw en kosten koper.
- 2.2 Notariële levering dient plaats te vinden uiterlijk binnen 6 weken nadat koper een bruikbare omgevingsvergunning voor bouwen heeft verkregen. Indien binnen deze termijn de notariële levering niet plaatsvindt, is koper na het verstrijken van deze termijn aan de gemeente de wettelijke rente (bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek) verschuldigd over de koopsom bedoeld in artikel 2.1 van deze overeenkomst.
- 2.3 Indien de notariële levering plaatsvindt vóór **1 april 2017** dan wordt op de koopsom zoals vermeld in artikel 2.1 van deze overeenkomst een eenmalige korting van 10% gegeven waardoor de koopsom van het kavel bedraagt € ** te vermeerderen met btw en kosten koper. Het is de verantwoordelijkheid van koper zelf om zorg te dragen dat notariële levering voor voornoemde datum plaatsvindt.



- 2.4 Indien de notariële levering van het kavel niet binnen 18 maanden na ondertekening van deze overeenkomst door beide partijen, heeft plaatsgevonden, kan de gemeente een beroep doen op ontbinding van deze overeenkomst. Indien de gemeente gebruik maakt van haar ontbindingsmogelijkheid dan geldt de clause inzake de teruglevering ex artikel 4.6 van de Algemene Verkoopvoorwaarden. De teruglevering van het kavel zal dan plaatsvinden in de staat zoals het kavel op het moment van de totstandkoming van deze overeenkomst bevond. Indien de gemeente hiervoor extra kosten dient te maken (zoals verwijderkosten) dan worden deze verhaald op koper.

Artikel 3: Algemene verkoopvoorwaarden

Op deze overeenkomst zijn de hoofdstukken 1 tot en met 4 van de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Maastricht 2013 van toepassing die als bijlage 2 aan deze overeenkomst zijn gevoegd en voor zover hier in deze overeenkomst niet van is afgeweken (hierna te noemen: “de Algemene Verkoopvoorwaarden”).

Artikel 4: Bijzondere verkoopvoorwaarden

- 4.1.a Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze uiterlijk 2 maanden na ondertekening van deze overeenkomst een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van €10.000,-, (zegge tienduizend euro). Deze bankgarantie moet (i) onvoorwaardelijk zijn, (ii) voortduren tot tenminste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en (iii) de clause bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 3.12 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is bepaald. Indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten,- behoudens eensluitende betalingsopdracht van partijen – de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie hij het bedrag moet afdragen. In dit geval dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de notaris ingevolge deze koopovereenkomst verplichten de bankgarantie te innen. Bij deze wordt de notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.
- 4.1.b In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 4.1a genoemde bedrag in handen van de notaris via diens derdenrekening. De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 4.1.a van deze koopovereenkomst genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening. Deze waarborgsom zal, behoudens het in artikel 3.12 van de Algemene Voorwaarden bepaalde, met de koopsom worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door koper verschuldigde niet uit een door koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze koopovereenkomst heeft voldaan. Over de waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed. Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.
- 4.1.c Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard of is toegelaten tot de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen en de curator of bewindvoerder deze



- koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in artikel 4.1.a genoemde bedrag respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 3.12 van de Algemene Voorwaarden, aan verkoper zijn verbeurd.
- 4.2 In afwijking van artikel 3.8 van de Algemene Verkoopvoorwaarden garandeert de gemeente dat de bodemkwaliteit van het kavel geschikt is voor de functie wonen met tuin.
- 4.3 Artikel 3.13 lid b t/m e van de Algemene Verkoopvoorwaarden is niet van toepassing.
- 4.4 In afwijking van artikel 4.2 van de Algemene Verkoopvoorwaarden wordt de bouwtermijn van 18 maanden, indien de koper binnen deze 18 maanden een onherroepelijke omgevingsvergunning bouwen heeft verkregen, verlengd met een termijn van 18 maanden.
- 4.5 Indien in verband met de verkooptermijn van de huidige woning financieringsproblemen bij koper ontstaat, kan koper een schriftelijk verzoek doen om de termijn bedoeld in artikel 4.4 van de Algemene verkoopvoorwaarden te verlengen met 12 maanden. Het verzoek dient voorzien van bewijsstukken aan de Teammanager Vastgoed gericht te worden.
- 4.6 In aanvulling op artikel 4.7 lid 4 van de Algemene Verkoopvoorwaarden kan koper een schriftelijk verzoek om toestemming tot doorverkoop van het kavel indienen, indien de huidige woning onverkoopbaar blijkt, of wordt verkocht voor een aanmerkelijk lager bedrag dan voorzien. Het verzoek dient voorzien van bewijsstukken aan het College van Burgemeester en Wethouders gericht te worden.
- 4.7 Koper is verplicht zijn woning te realiseren overeenkomstig het bestemmingsplan Ambyerveld en het Beeldkwaliteitplan Ambyerveld 2012.
- 4.8 Ter uitvoering van het Beeldkwaliteitplan 2012 zullen langs de straten waaraan de vrije sector bouw kavels grenzen beukenhagen door de gemeente worden geplant. Koper zal deze hagen grenzend aan c.q. op hun kavel moeten dulden. Dit zal in de notariële akte in de vorm van een kwalitatieve verplichting worden opgenomen.

Artikel 5: Ontbindende voorwaarde

Als aanvulling op artikel 3.13 lid 1 sub a van de Algemene Verkoopvoorwaarden kan deze koopovereenkomst worden ontbonden indien uiterlijk:

op **** (datum)** koper voor de financiering van de onroerende zaak voor een bedrag van € **, -, **zegge** **** euro** geen hypothecaire geldlening heeft verkregen onder de bij een erkende geldverstrekende bankinstelling in Nederland gebruikelijke bepalingen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.

ALDUS OVEREENGEKOMEN EN IN TWEEVOUD ONDERTEKEND TE MAASTRICHT OP ...

Gemeente Maastricht

(verkoper)

Koper(s)