



Samenvatting

In de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2022 werd u aangekondigd dat de Algemene Verkoop- en Erfpachtvoorwaarden zouden worden herzien. De herziening heeft enige tijd op zich laten wachten in verband met de implementatie van de Omgevingswet, beperkte juridische capaciteit, en het betrekken van de vakafdelingen bij de voorbereidingen. De herziening is noodzakelijk omdat er sinds 2013 een aantal zaken zijn gewijzigd bij het sluiten van koop- en erfpachtovereenkomsten. Er wordt een aantal standaard gebruikte bepalingen van de uitgifteovereenkomst in de Algemene Voorwaarden opgenomen. In de nieuwe algemene voorwaarden is de inwerkingtreding van de Omgevingswet (Ow), Wet open overheid (Woo) en Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) verwerkt en evenals de doorgevoerde reorganisatie binnen de afdelingen Projecten en Vastgoed. Ook is de Raadsnotie uit 2021 met betrekking tot de zelfbewoningsplicht verwerkt. In het hoofdstuk over de totstandkoming van de overeenkomst heeft digitale ondertekening en de "Didam-publicatie" een plek gekregen. In specifieke gevallen blijft maatwerk mogelijk in de overeenkomst. Evenals bij de actualisering van de algemene voorwaarden in 2013, wordt de raad in de gelegenheid gesteld wensen en bedenkingen te uiten.

Beslispunten

1. De Algemene Verkoopvoorwaarden en Algemene Erfpachtvoorwaarden 2024 te actualiseren als voorgesteld, onder het voorbehoud van wensen en bedenkingen van de gemeenteraad.
2. Het raadsvoorstel te agenderen voor behandeling door de gemeenteraad op 26 november 2024.
3. De Manager Vastgoed te mandateren om wijzigingen van ondergeschikte aard door de notaris te laten verwerken in de Algemene Verkoopvoorwaarden en Algemene Erfpachtvoorwaarden 2024.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 15 oktober 2024:

Conform.



1. Aanleiding

Zie raadsvoorstel.

2. Context

Zie raadsvoorstel.

3. Gewenste situatie

Zie beslispunten.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Nvt.

5. Effect op de openbare ruimte

Nvt.

6. Personeel en organisatie

Nvt.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Nvt.

8. Financiën

Aan notaris Versteeg (Vrijthof notarissen) is opdracht verstrekt om de ontwerp-akten tot actualisering van de Algemene Verkoop- en Erfpachtvoorwaarden op te stellen.

9. Aanbestedingen

De opdracht is met inachtneming van het Maastrichtse aanbestedingsbeleid aan de notaris verleend en opgenomen in Mercell.

10. Participatie tot heden

Er is geen verplichte participatie.

Wel worden de Maastrichtse Woningcorporaties, UM en ondernemersverenigingen geattendeerd op de nieuwe algemene voorwaarden en vindt desgewenst een toelichting plaats.



11. Voorstel

1. De Algemene Verkoopvoorwaarden en Algemene Erfpachtvoorwaarden 2024 te actualiseren als voorgesteld onder het voorbehoud van wensen en bedenkingen van de gemeenteraad.
2. Het raadsvoorstel te agenderen voor behandeling door de gemeenteraad op 26 november 2024.
3. De Manager Vastgoed te mandateren om wijzigingen van ondergeschikte aard door de notaris te laten verwerken in de Algemene Verkoopvoorwaarden en Algemene Erfpachtvoorwaarden 2024.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Het college stelt de Algemene Verkoopvoorwaarden 2024 en Algemene Erfpachtvoorwaarden 2024 vast onder het voorbehoud van wensen en bedenkingen van de Raad. Wanneer de Raad conform voorstel besluit (en dus geen bedenkingen kenbaar maakt tegen de nieuwe Algemene Verkoop- en Erfpachtvoorwaarden) zullen de daartoe benodigde notariële akten worden opgemaakt en krachtens artikel 3:17 lid 1 sub d Burgerlijk Wetboek in de openbare registers worden ingeschreven. Uit de Raad wel wensen en bedenkingen, dan zullen deze met toepassing van beslispunt 3 door de Manager Vastgoed worden afgedaan.

De algemene voorwaarden zullen via overheid.nl bekend gemaakt worden en op de gemeentelijke website, onderdeel grond- en vastgoedbeleid geplaatst worden zodat zij kenbaar/raadpleegbaar zijn voor iedere (potentiële) koper of erfpachter. Na de bekendmakingen zullen de algemene voorwaarden worden toegepast op nog niet door de koper of erfpachter ondertekende overeenkomsten. Daarnaast worden de algemene voorwaarden conform artikel 6:234 lid 1 Burgerlijk Wetboek voor of uiterlijk bij het sluiten van de overeenkomst aan de erfpachter of koper ter hand gesteld door middel van het toezenden van een pdf van de akte of een link naar de gemeentelijke website.