



ADVIES
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Datum B&W-vergadering : 11-12-2007
Onderwerp : *Complex Weremere*

Openbaar

Portefeuillehouder(s) : P. C. Tange
Paraaf :  Afdelingshoofd/hoofd BMO: M. van den Hende
Paraaf:


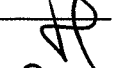
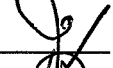
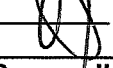
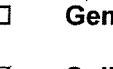
Afdeling : Samenleving
Taakveld : Welzijn/Onderwijs
Redacteur : D. Hos/J. Peters
Datum : 3-12-2007
Reg. nr. : *AV07.0455*

Betrokken afd./OR : MID SAM

Inspraak : Nee
Bezwaar/beroep mogelijk : Nee

Conceptbesluit:

- Instemmen met bijgevoegde (hoofd) splitsingsakte in appartementsrechten (complex Weremere)
- Instemmen met de ondersplitsingsakte in appartementsrechten
- Instemmen met de akte van koop en levering
- als gevolmachtigde aan te wijzen een medewerker van het notariskantoor
- pas na verkoop van 70% van de woningen een oprichtingsvergadering uitschrijven en dan het eerste bestuur te kiezen (SPOOR en een bewoner namens de ondersplitsing).
- B&W besluit ter goedkeuring aan GS versturen
- Tkn raad.

Paraaf:	Akkoord	Bespreken
	<input checked="" type="checkbox"/>	_____ burgemeester
	<input type="checkbox"/>	_____ 1e wethouder
	<input type="checkbox"/>	_____ 2e wethouder
	<input type="checkbox"/>	_____ 3e wethouder
	<input type="checkbox"/>	_____ secretaris

Het college heeft besloten:

- Conform advies op _____ :
- het advies aan te houden
- wijziging(en) aanpassen
- besloten met wijziging(en)

Bevoegdheid:

Gemeenteraad (voorblad griffie vereist)

College van Burgemeester en Wethouders
 Burgemeester
 Delegatie/mandaat

} Agenderen raadsavond (voorblad griffie vereist)

15/1/08

Voorhangprocedure:

Ja (voorblad griffie vereist)
 Nee

Aanleiding en probleemstelling (Analyse)

Inmiddels is duidelijk geworden dat Hopman/Interheem overeenstemming heeft bereikt met Vastbouw over de bouw van het complex Weremere. Vrijdag 23 november jl. is het contract getekend.

Hopman/Interheem heeft aangegeven dat zij nu met de verkoop van de woningen van Weremere willen beginnen. Hiervoor dient Hopman/Interheem eigenaar te zijn van de grond. De gemeente kan de grond pas overdragen aan Hopman/Interheem nadat de Vereniging van Eigenaren (VVE) is opgericht. Hierbij dient het perceel in de vastgestelde appartementsrechten te worden gesplitst.

Bestaand beleid

Bij de 3 locaties waar sprake is van een combinatie van functies is een splitsing in appartementsrechten en daarom een VVE noodzakelijk. De gemeente moet bij een splitsing in staat blijven haar invloed en zeggenschap aan te kunnen wenden. Om die reden wordt een hoofdsplitsing voorzien in maatschappelijk vastgoed enerzijds en commercieel vastgoed anderzijds (twee hoofd appartementsrechten). Hierbij zal sprake zijn van een vereniging van twee leden, waarbij ieder lid een zelfde stemrecht heeft. Het bestuur van de hoofdvereniging van eigenaren bestaat uit 2 personen, 1 persoon vanuit de gemeente/SPOOR en 1 persoon vanuit de appartementseigenaren/Hopman. De raad heeft ingestemd met de oprichting van een VVE conform deze structuur op 17 mei 2004.

Nieuwe bestuurlijke doelstellingen en randvoorwaarden

De gemeente zal haar medewerking verlenen aan het oprichten van de VVE voor Weremere. Dit is geregeld in het Ontwikkelingsplan IHP en tevens in de Realisatie overeenkomst die met de Hopman/Interheem is gesloten.

In eerste instantie komt het appartementsrecht van de school bij de gemeente. Nadat de school bij oplevering wordt overgedragen aan SPOOR zal ook het appartementsrecht naar SPOOR overgaan. Het juridisch eigendom wordt overgedragen aan SPOOR maar het economisch eigendom blijft in handen van de gemeente, waarmee bedoeld wordt dat de boekwaarde in de boeken van de gemeente staat. In de splitsingsakte is bepaald hoe de kostenverdeling binnen de vereniging is. Dit gebeurt op basis van breukdelen, die de bijdrage in de kosten bepalen. De breukdelen zijn vastgesteld op basis van Bruto Vloeroppervlak.

De kosten die gemaakt moeten worden in verband met het onderhoud, gebruik en herstel van zaken als het buitenschilderwerk, de toegangsdeuren, het hekwerk van de school vallen hier buiten. SPOOR is verantwoordelijk voor al het onderhoud, waarbij kosten voor preventief onderhoud bij SPOOR liggen en kosten voor groot onderhoud voor rekening van de gemeente komen.

Het opzetten van een VVE wordt gedaan door de notaris. In zijn algemeenheid wordt een bestuur voor een VVE opgericht op het moment dat de woningen voor een groot deel zijn verkocht.

Voorgesteld wordt dan ook om een oprichtingsvergadering uit te schrijven nadat 70% van de woningen is verkocht en dan het eerste bestuur te kiezen (SPOOR en een bewoner namens de ondersplitsing). Tot die tijd zijn de eigenaren verantwoordelijk (gemeente zolang de school nog niet is overgedragen aan SPOOR en Hopman/Interheem zolang 70% nog niet is verkocht). Dit is analoog aan de werkwijze bij De Eendragt.

De concept-splitsingsakte is ter beoordeling aan AJZ voorgelegd.

Conform artikel 160, tweede lid, Gemeentewet dient het college voordat een besluit om over te gaan tot oprichting van en deelneming in een vereniging van eigenaren wordt genomen, het ontwerpbesluit aan de raad te zenden, zodat de raad zijn wensen of bedenkingen ter kennis van het college kan brengen. Dit is gebeurd met het Ontwikkelingsplan IHP. Het

college besluit slechts over te gaan tot oprichting van een vereniging (of ander privaatrechtelijke vorm) indien dat in het bijzonder aangewezen moet worden geacht voor de behartiging van het daarmee te dienen openbaar belang. Indien de raad geen wensen of bedenkingen heeft dient het college een definitief besluit te nemen en tot de splitsing over te gaan. Dit moment is nu aangebroken. Ingevolge artikel 160, derde lid, Gemeentewet behoeft een dergelijk besluit de goedkeuring van de Gedeputeerde Staten

Oplossingsrichtingen/beoogd resultaat

De goedkeuring van GS heeft betrekking op het opzetten van een gezamenlijke onderneming met een partij anders dan de gemeente. Deze onderneming heeft dan bijvoorbeeld als doel het verrichten van gemeenschappelijke activiteiten, zoals het ontwikkelen van een gebied. Hierbij kunnen zich aanzienlijke risico's voordoen bij de grondexploitatie of aanbestedingen. DHV is bijvoorbeeld in Dordrecht betrokken geweest bij het opzetten van zo'n onderneming door de gemeente met het ROC aldaar. Het betrof hier de Coöperatie Leerpark UA". De coöperatie ontwikkelt een hele wijk met onderwijsvoorzieningen.

In geval van een vereniging van eigenaren voor Weremere doen zich dat soort risico's niet voor. Daarom is er vanuit de provincies een onderzoek opgestart naar de wenselijkheid van art. 160 in relatie tot onder andere VVE's en het uiteenlopen van de wet en de praktijk. DHV geeft aan dat zij een toetsing door de provincie als niet noodzakelijk beschouwen voor het opzetten van een VVE. Bij andere gemeenten waar zij actief zijn met vergelijkbare projecten wordt ook geen provinciale toestemming gevraagd bij de provincie.

Er is navraag gedaan naar de manier waarop in Purmerend omgegaan wordt met het opzetten van een VVE. De juridische afdeling daar is van mening dat je wettelijk gezien als gemeente toestemming zou moeten vragen aan Gedeputeerde Staten bij de oprichting van een VVE. Volgens hen is deze zinsnede echter in de wet opgenomen om te voorkomen dat (delen van) het openbaar bestuur worden uitbesteed aan allerlei verenigingen en stichtingen. GS bemoeit zich inhoudelijk niet met deze constructie, reden waarom er in Purmerend voor gekozen is om B&W en de raadscommissie te informeren en het advies/voorstel ter informatie aan GS te zenden.

De gemeente heeft voor de start van de uitvoering van het IHP in 2004 een raadsbesluit genomen, waarin de oprichting van VVE's is voorzien voor alle locaties waar een combinatie van maatschappelijk en commercieel eigendom aan de orde is. Dit raadsbesluit waarin de structuur en voorwaarden van de VVE's zijn omschreven, biedt voldoende basis om over te gaan tot het oprichten hiervan.

Wij zijn niettemin van mening dat artikel 160 gevolgd moet worden. Bij de besluitvorming rondom het oprichten van de VVE bij De Eendragt is besloten om het besluit van uw college voor te leggen aan GS met het verzoek om goedkeuring. Dit omdat de raad geen wensen of bedenkingen heeft geuit ten aanzien van het oprichten van een VVE en deze structuur heeft geaccordeerd op 17 mei 2004. In het vervolgproces kan tot splitsing overgegaan worden onder voorbehoud van goedkeuring door GS.

Conceptbesluit

- Instemmen met bijgevoegde (hoofd) splitsingsakte in appartementsrechten (complex Weremere)
- Instemmen met de ondersplitsingsakte in appartementsrechten
- Instemmen met de akte van koop en levering
- als gevolmachtigde aan te wijzen een medewerker van het notariskantoor
- pas na verkoop van 70% van de woningen een oprichtingsvergadering uitschrijven en dan het eerste bestuur te kiezen (SPOOR en een bewoner namens de ondersplitsing).
- B&W besluit ter goedkeuring aan GS versturen
- Tkn raad.

Bevoegdheid

Conform artikel 160, tweede lid, Gemeentewet dient het college voordat een besluit om over te gaan tot oprichting van en deelneming in een vereniging van eigenaren wordt genomen, het ontwerpbesluit aan de raad te zenden. Dit is gebeurd met het Ontwikkelingsplan IHP. Vervolgens dient het college een definitief besluit te nemen en tot de splitsing over te gaan. Dit moment is nu aangebroken. Ingevolge artikel 160, derde lid, Gemeentewet behoeft een dergelijk besluit de goedkeuring van de Gedeputeerde Staten. De feitelijke splitsing behoort tot de bevoegdheid van uw college.

Communicatie

Dit betreft een formeel besluit waar geen verdere communicatie over vereist is.

Beslag op middelen

Binnen de beschikbaar gestelde IHP middelen.

Tijdpad/procedure

Naar verwachting zal eind december 2007 de splitsing bij de notaris uitgevoerd worden, zodat Hopman/Interheem kan starten met de verkoop van de woningen.