

## Raadsvoorstel

**Zaaknummer:** 932956  
**Datum vergadering:** 16 juli 2024  
**Datum voorstel:** 4 juni 2024  
**Nummer:** A  
**Onderwerp:** Verruimen termijn aktepassering in de algemene verkoopvoorwaarden woningbouw kavels

### Voorgesteld raadsbesluit

Artikel 1 lid 3, 4 en 5 van de Algemene verkoopvoorwaarden woningbouw kavels Tubbergen 2018 te wijzigen door de termijn van notariële levering en de betaling van de kavel te verruimen tot 6 maanden na ontvangst van de verkoopovereenkomst door de gemeente in plaats van de huidige termijn van 4 maanden.

### Samenvatting van het voorstel

De termijn van aktepassering te verruimen van 4 maanden naar 6 maanden na ontvangst van de verkoopovereenkomst door de gemeente door een wijziging van artikel 1 lid 3, 4 en 5 van de 'Algemene verkoopvoorwaarden woningbouw kavels Tubbergen 2018'.

### Aanleiding voor het voorstel

In de Algemene verkoopvoorwaarden woningbouw kavels Tubbergen 2018 is bepaald dat de koper de akte bij de notaris moet laten passeren binnen een termijn van 4 maanden. Indien deze termijn niet wordt gehaald is koper de wettelijke rente aan de gemeente verschuldigd.

In de praktijk blijkt dat steeds meer kopers van een kavel de termijn van aktepassering overschrijden. De voornaamste reden hiervan is dat kopers niet tijdig de financiering rond krijgen. Banken hebben de regels aangescherpt waardoor het vooral voor starters die een hoge financiering nodig hebben lang duurt voordat ze de financiering rond hebben.

Om een hypotheek te verkrijgen hebben kavelkopers altijd een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig waardoor kopers alleen al voor de officiële procedure 3 maanden kwijt zijn (8 weken beslistermijn plus 6 weken ter inzage termijn). Voor het indienen van de bouwvergunning dient de koper meestal een schetsplan in. De behandeling van een schetsplan kost circa 4 weken. De procedure voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning kost daarmee ongeveer van 4 maanden.

Alvorens er een schetsplan/omgevingsvergunning ingediend kan worden moet er voor de woning een tekening en berekeningen, etc. gemaakt worden. Daarnaast moet de koper een aannemer zoeken want zonder offerte geen hypotheek. Dit kost allemaal enkele weken/maanden.

Het gevolg is dat ongeveer de helft van de kopers de huidige termijn van 4 maanden overschrijdt. Het blijkt dat de akte gemiddeld passeert met een termijn van ongeveer 4 á 5 maanden. Gevolg van het overschrijven van de termijn van 4 maanden is dat de koper wettelijke rente moet betalen, deze bedraagt momenteel 7%.

### Beoogd resultaat van het voorstel

Het aanpassen van de Algemene verkoopvoorwaarden woningbouw kavels Tubbergen 2018 om tegemoet te komen aan de praktijk waarin een langere termijn nodig is om de akte te kunnen passeren bij de notaris.

### Argumentatie

Het is wenselijk om de termijn van 4 maanden in de algemene verkoopvoorwaarden aan te passen. De termijn van 4 maanden was opgenomen om de koper te stimuleren actie te ondernemen in de bouwplannen. Het is redelijk om ook deze kopers (vooral starters) een eerlijke kans op een bouwkaavel te bieden door meer tijd te geven om de hypotheek rond te krijgen. Het voorstel is om de termijn van 4 maanden te verruimen tot een termijn van 6 maanden. Gelet op de praktijk is een termijn van 6 maanden toereikend.

Daarnaast is het nu ook zo dat het bouwrijp maken van de plannen vertraagd wordt doordat de nutsbedrijven personeelstekort hebben. We kunnen plannen pas laat na vaststelling bouwrijp maken wat de kaveluitgifte vertraagt. Door de termijn in de procedure te verruimen kunnen we ook eerder starten met de kaveluitgifte waardoor belangstellenden eerder weten waar ze aan toe zijn.

Het wijzigingsbesluit algemene verkoopvoorwaarden woningbouwkavels 2018 is opgenomen als bijlage 1. Dit besluit is de juridische wijziging. De nu geldende algemene verkoopvoorwaarden woningbouwkavels Tubbergen 2018 zijn opgenomen als bijlage 2.

Deze wijziging treedt in werking de dag na bekendmaking. De wijziging heeft geen terugwerkende kracht. Voor lopende kaveluitgiftes geldt deze wijziging niet. Er wordt dan ook niet met terugwerkende kracht rente terugbetaald.

#### **Participatie samenleving**

Het betreft een wijziging van de algemene verkoopvoorwaarden die alleen betrekking heeft op kopers van een gemeentelijke woningbouwkavel. Inwoners zijn hier verder niet bij betrokken.

#### **Externe communicatie**

Niet van toepassing.

#### **Financiële paragraaf**

De gemeente zal minder rentekosten in rekening hoeven te brengen bij kavelkopers. Het is lastig om exact aan te geven om hoeveel dit gaat. Per kavelkoper verschilt dit tussen enkele tientallen euro's en enkele duizenden euro's. Dit hangt af van de termijn van overschrijding en van de hoogte van de wettelijke rente.

De opbrengsten van de bouwkavels blijven gelijk aangezien de grondprijs niet wijzigt.

#### **Uitvoering**

Niet van toepassing.

#### **Evaluatie**

Niet van toepassing.

#### **Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen**

In de gemeente Dinkelland is hetzelfde voorstel aan het college voorgelegd.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

de burgemeester

ing. J.L.M. Scholten

drs. A.H. Postma

## Raadsbesluit

**Datum:** 16 juli 2024  
**Nummer:** B  
**Onderwerp:** Verruimen termijn aktepassering in de algemene verkoopvoorwaarden woningbouw kavels

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 4 juni 2024, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 2 juli 2024;

artikel 108 van de Gemeentewet;

**besluit:**

Artikel 1 lid 3, 4 en 5 van de Algemene verkoopvoorwaarden woningbouw kavels Tubbergen 2018 te wijzigen door de termijn van notariële levering en de betaling van de kavel te verruimen tot 6 maanden na ontvangst van de verkoopovereenkomst door de gemeente in plaats van de huidige termijn van 4 maanden.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 16 juli 2024

De raadsgriffier,

De voorzitter,