


Besluit college van Burgemeester en Wethouders

	Registratienr: 2010/846	Afdeling: SL
	Registratiedatum: 03-03-2010	Agendapunt: 10-J-10

Openbaar: Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee <input type="checkbox"/>	Reden niet openbaar:
---	----------------------

Onderwerp:

Overschrijding bebouwingstermijn door Destion m.b.t. het perceel Pottenbakker 13, 15 en 17 te Milsbeek.

Voorgesteld besluit:

Uw college wordt voorgesteld om, gelet op de specifieke door Destion aangevoerde argumenten, in afwijking van uw besluit van 3 november 2009 niet over te gaan tot invordering van de door Destion verschuldigde boete.

Datum: 9 maart 2010

Besluit: akkoord onder aanpassing advies in overleg met porteuillehouder

Besluit college van Burgemeester en Wethouders

AANLEIDING/PROBLEEMSTELLING

Op 3 november 2009 heeft uw college besloten (kenmerk besluit 2009/6317) om wegens de overschrijding van de contractueel overeengekomen bebouwingstermijn Destion - op grond van de op 24 juli 2007 verleden notariële akte van levering - een boete op te leggen ter hoogte van € 8.805,90 (bijlage 1).

Bij brief van 10 november 2009 (bijlage 2) is Destion in kennis gesteld van voornoemd besluit.

Middels brief van 19 november 2009 (bijlage 3) heeft Destion gereageerd op de brief van de gemeente van 10 november 2009, waarbij Destion heeft verzocht de opgelegde boete ongedaan te maken. Ter ondersteuning van haar verzoek heeft Destion een aantal argumenten aangedragen, welke samengevat op het volgende neer komen:

- ✓ Koopakte: Destion stelt dat de levering van het perceel niet middels de gebruikelijke ABC-constructie heeft plaatsgevonden. Verder zou er in het verleden gesproken zijn over de realisatie van huurwoningen op het perceel, terwijl later is gekozen voor de bouw van een drietal koopwoningen voor starters.
- ✓ Projectontwikkeling: Ten gevolge van de gelijktijdige ontwikkeling met vier starterswoningen in het plan Smele te Heijen en interne personeelsproblemen binnen Destion, heeft de ontwikkeling van de betreffende kavel vertraging opgelopen.
- ✓ Boete: In eerdere bestuurlijke overleggen is weliswaar gesproken over de overschrijding van de bebouwingstermijn, er is echter nooit expliciet door de gemeente uitgesproken dat een boete ook daadwerkelijk zou worden opgelegd.
- ✓ Argument: Destion is van oordeel, dat er voldoende argumenten zijn voorgelegd op basis waarvan het college kan besluiten de opgelegde boete ongedaan te maken. Daarbij komt dat Destion - in een ongunstige koopwoningmarkt - toch (en ondanks extra rente verliezen en overdrachtsbelastingen) zeven goedkope starterswoningen in de markt heeft gezet.

BELEIDSDOELSTELLING/BELEIDSKADER

Van toepassing is het vigerende gemeentelijke grondbeleid en de notariële akte van levering van 24 juli 2007.

NADERE UITWERKING/OPLOSSING

In aansluiting op bovengenoemde correspondentie heeft er op 7 december 2009 een gesprek tussen de heer W. Pothoff (directeur/bestuurder van Destion) en wethouder Jansen plaatsgevonden. In dit gesprek heeft de heer Pothoff de brief van 19 november 2009 toegelicht.

Nadrukkelijk heeft de heer Pothoff gewezen op de bijzondere positie van Destion, mede in relatie tot de doelstelling die Destion heeft om tevens voldoende (betaalbare) woningen voor starters op de markt te realiseren.

Met name de zeer langdurige voorbereidingen (waarbij overigens ook de fusie tussen de Vuurkuul en Wonen Maasduinen een vertragende factor heeft opgeleverd), alsmede de combinatie met een ander project is debet geweest aan het feit dat Destion de woningen niet tijdig heeft kunnen realiseren. Niettemin is het Destion, ondanks een zeer scherpe exploitatieopzet, gelukt om in de huidige (zeer moeilijke) markt zeven starterswoningen te realiseren. Destion draagt daarmee onmiskenbaar bij aan de realisering van een belangrijk speerpunt van beleid van de gemeente Gennep, te weten de realisatie van voldoende goedkopere/betaalbare woningen.

Om deze reden wordt uw college thans voorgesteld af te wijken van het besluit van 3 november 2009 en te besluiten om niet over te gaan tot invordering van het bedrag ter hoogte van € 8.805,90.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Indien uw college instemt met onderhavig voorstel, Destion hiervan schriftelijk in kennis stellen.

ADVIES BURGERADVIESRAAD/WMO-RAAD

Niet van toepassing.

Besluit college van Burgemeester en Wethouders

JURIDISCHE PARAGRAAF

Het college is - met inachtneming van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur - vrij te besluiten om in casu af te zien van invordering van de contractueel overeengekomen boete.

PERSONELE PARAGRAAF

Niet van toepassing.

FINANCIËLE PARAGRAAF

In de exploitatieopzet voor het plan "Omgeving Zwarteweg" is - vanzelfsprekend - geen rekening gehouden met opbrengsten voortvloeiende uit eventueel verschuldigde boetes.

CONSEQUENTIEPARAGRAAF

De thans voorliggende kwestie is dusdanig specifiek (temeer het gaat om een woningbouwvereniging, zodat er reeds daarom geen vergelijking kan worden gemaakt met een particuliere koper) dat geen sprake kan zijn van zogenaamde precedentwerking van dit voorstel/besluit.

ADVIES

Uw college wordt voorgesteld om, gelet op de specifieke door Destion aangevoerde argumenten, in afwijking van uw besluit van 3 november 2009 niet over te gaan tot invordering van de door Destion verschuldigde boete.

BIJLAGEN

1. Collegebesluit van 3 november 2009.
2. Brief aan Destion van 10 november 2009.
3. Brief van Destion van 19 november 2009.