



### **Aanleiding en probleemstelling (Analyse)**

Inmiddels is de bouw van De Eendragt begonnen. BAM & Woningstichting Wormer geven aan dat zij met de verkoop van de woningen van De Eendragt willen beginnen. Hiervoor dient BAM eigenaar te zijn van de grond. De gemeente kan de grond pas overdragen aan BAM 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 derhalve 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. Daar de gemeente ook in het commerciële vastgoed deel in casu de schoolwoningen vertegenwoordigd is, ontstaat er een meerderheidsbelang. 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 De Eendragt. Dit is geregeld in het Ontwikkelingsplan IHP en tevens in de Realisatie overeenkomst die met de BAM is gesloten.

In eerste instantie komt het appartementsrecht van de school bij de gemeente. De gemeente heeft een meerderheidsbelang in de VVE. Nadat de school bij oplevering wordt overgedragen aan SPOOR zullen ook de appartementsrechten 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 vereniging wordt bepaald dat de kostenverdeling 50 %- 50 % is, met uitzondering van de kosten welke gemaakt diene te worden in verband met het onderhoud, gebruik en herstel van zaken als het buitenschilderwerk, de toegangsdeuren, het hekwerk en het loopdek van de school. 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. Deze treedt gedurende het eerste jaar op als bestuurder van de vereniging. Zodra alle woningen zijn verkocht zal de vereniging een eigen bestuurder benoemen waarna de notaris terugtreedt. Als administratief beheerder zou de Woningstichting aangewezen kunnen worden. Zij hebben hier ervaring mee en laten dit doen door een makelaarsbedrijf. Dit voorstel gaat vooral om de splitsing in appartementsrechten en de splitsingsakte, voor de verdere invulling van de VVE willen wij later met een apart B&W voorstel komen.

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 privaatsrechtelijke 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 De Eendragt doen zich dat soort risico's niet voor. Derhalve 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.

Wij zijn van mening dat artikel 160 gevolgd moet worden. AJZ stelt voor een apart raadsvoorstel te maken en de raad expliciet te vragen wensen en bedenkingen kenbaar te maken. De gemeente heeft echter 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.

Indien de raad nu opnieuw de oprichting van de VVE gaat bespreken, geeft de raad zijn zienswijze op zijn vroegst eind juni. De ontwikkelaar (BAM) heeft echter al aangegeven dat zij eigenlijk al hadden willen starten met de verkoop van de woningen. Men heeft dit echter nog niet kunnen doen omdat men de grond nog niet in eigendom heeft. Het grondtransport van de gemeente naar BAM wacht op de oprichting van de VVE. De gemeente heeft zich vorig jaar in het contract met BAM verplicht tot het oprichten van de VVE. BAM mag dus van de gemeente verwachten dat zij de grond tijdig transporteert. Daarbij kan BAM, indien de gemeente de grond nu niet tijdig overdraagt, een financiële claim indienen als woningen niet tijdig worden verkocht.

Daar 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, kan dit B&W besluit aan GS voorgelegd worden met het verzoek om goedkeuring. Gezien de ervaringen bij andere gemeenten en het feit dat GS alleen instemming kan onthouden indien het strijdig is met het algemeen belang, hoeft dit het proces niet te vertragen. In het vervolgproces kan tot splitsing overgegaan worden onder voorbehoud van goedkeuring door GS.

### **Conceptbesluit**

- Instemmen met bijgevoegde splitsingsakte
- als gevolmachtigde aan te wijzen medewerker van het notariskantoor
- als bestuurder van de vereniging te benoemen (art. 41 lid 1): de notaris
- als administratief beheerder van de vereniging te benoemen (art. 41 lid 1): de Woningstichting
- B&W besluit en raadsbesluit 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.

### **Beslag op middelen**

Binnen de beschikbaar gestelde IHP middelen.