

ruimte voor ruimte

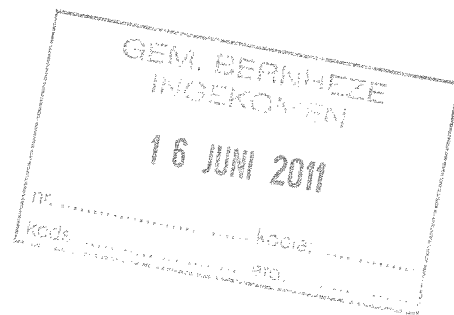
Gemeente Bernheze
College van Burgemeester en Wethouders
Afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Grondzaken
t.a.v. De heer K. Hendriks
Postbus 19
5384 ZG HEESCH

Datum
15 juni 2011

Onderwerp
Verkoopvoorwaarden bouwtitels RvR

Referentie
HS/LE/11.116

Bijlagen
1



Geacht College,

Wij ontvingen uw brieven v/2011/74747 en 74742 inzake het vooroverleg voor het Bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte (RvR) gemeente Bernheze 2011 en het Bestemmingsplan RvR Gouverneursweg 6 te Heeswijk Dinther.

Wij constateren dat met deze beide bestemmingsplannen, de al eerder vastgestelde RvR bestemmingsplannen alsook de recente bestemmingsplannen op basis van het (overgangsregiem) BIO-beleid en de (bekende) plannen die nog in ontwikkeling zijn inmiddels sprake is van een ruim aanbod aan ruime (RvR) bouwkelevs in de gemeente Bernheze. Dit zal bij de beoordeling van de haalbaarheid van nieuwe initiatieven in ieder geval voor ons als ontwikkelingsmaatschappij een zeer belangrijk aspect vormen.

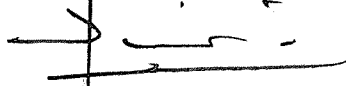
Daarnaast hechten wij eraan u te wijzen op het feit dat voor de aankoop en het gebruik van RvR bouwtitels strikte voorwaarden worden gesteld. De voorwaarden die wij hiervoor hanteren treft u aan als bijlage bij deze brief.

Eén van die voorwaarden is het tijdstip van betaling om het vereiste Certificaat Bouwtitel van RvR te verkrijgen waarmee pas daadwerkelijk kan worden beschikt over de RvR titel. Wij hebben deze voorwaarden voor verkoop van losse bouwtitels ondermeer zo gesteld omdat in de praktijk gebleken is dat initiatiefnemers vaak nog erg veel tijd en energie moeten aanwenden om de aankoop gefinancierd te krijgen. Onze ervaringen opgedaan bij de verkoop van inmiddels meer dan 100 losse bouwtitels dwingen ons deze voorwaarden strak te hanteren. Alleen met deze voorwaarden als uitgangspunt blijkt het mogelijk onze gezamenlijke belangen zorgvuldig en tijdig te behartigen. Er is vaak veel doorlooptijd gemoeid met overleg met initiatiefnemers die zich vaak (op het allerlaatste moment) geplaatst zien voor de moeizame medewerking van financiers etc.). De nu door ons gehanteerde tijdlijnen moeten voorkomen dat individuele plannen op het allerlaatste moment uit procedure moeten worden gehaald. Op deze manier worden zowel de belangen van de initiatiefnemer, de gemeente en RvR zelf zorgvuldig behartigd. Wij verzoeken u uw initiatiefnemers voor RvR-plannen in voorkomende gevallen hierop te wijzen.

Graag zijn wij bereid tot een nadere toelichting waarbij wij dan ook de effecten van de stimuleringsregeling kunnen doornemen.

Verder geven de door u toegezonden plannen ons geen aanleiding tot reactie.

Met vriendelijke groet,
Ruimte voor Ruimte II CV,
Voor deze,
Ruimte voor Ruimte Beheer BV,



Ir. H.W. Sinke
Algemeen Directeur

Ruimte voor Ruimte
Magistratenlaan 138
Postbus 79
5201 AB 's Hertogenbosch
T 073-615 49 59 F 073-615 49 58
info@ruimtevoorruimte.com
www.ruimtevoorruimte.com

ruimte voor ruimte

Verkoopvoorwaarden van bouwtitels

1. De ontwikkelingsmaatschappij zal in eerste instantie toetsen of in dezelfde of nabijgelegen gemeente sprake is van een reguliere Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling. Indien er géén sprake is van bedreigende concurrentie kan er meegewerkt worden aan het verkopen van bouwtitels onder de volgende voorwaarden;
2. In beginsel gaat het over de verkoop van slechts één of enkele bouwtitels. Indien het een grotere ontwikkeling betreft zal deze behandeld worden als een meer zakelijke, commerciële samenwerkingsovereenkomst. Hiervoor gelden andere spelregels.
3. Bij de ontwikkeling van de kavels dient duidelijk te worden of deze bedoeld zijn voor eigen gebruik, dat wil zeggen voor woningontwikkeling van de eigenaar of een van zijn kinderen, of voor de verkoop aan derden.
4. De bouwtitel voor eigen gebruik wordt verkocht tegen de thans geldende prijs van € 155.000,- excl. BTW.
Voor aan derden te verkopen kavels geldt per titel een toeslag van € 10.000,- excl. BTW en geldt derhalve een prijs van € 165.000 excl. BTW.
5. De levering van de bouwtitel vindt plaats tegen de prijs genoemd in punt 4. De levering is belast met 19% omzetbelasting (BTW). Wijzigingen in het BTW-tarief worden doorberekend.
6. De bouwtitel dient betaald te zijn vóórdát de gemeente de planologische procedure voor de bestemmingswijziging opstart (= voor dat het college van B&W het voorontwerpbestemmingsplan of projectbesluit vrijgeeft voor publicatie).
7. Na betaling vindt de overdracht van de bouwtitel plaats door middel van het Certificaat Bouwtitel. In het Certificaat doet Ruimte voor Ruimte opgave van het mestnummer(s) respectievelijk het aantal in het kader van de "Ruimte voor Ruimte regeling" toegekende vierkante meters gesloopte bedrijfsruimte van de locatie(s) waaraan de bouwtitel is ontleend.
8. In de benodigde documenten voor het opstarten van de planologische procedure voor de Ruimte voor Ruimte-bouwkavel moeten de mestnummers vermeld worden. Een kopie van het Certificaat Bouwtitel dient koper toe te zenden aan de gemeente.
9. De te verkopen bouwtitel mag uitsluitend gebruikt worden voor de bouwkavels waarover koper, gemeente en ontwikkelingsmaatschappij overeenstemming hebben bereikt.
10. Indien de gemeente geen planologische toestemming verleent, of anderszins geen planologische toestemming wordt verkregen, is de ontwikkelingsmaatschappij bereid de bouwtitels terug te kopen tegen hetzelfde bedrag waarvoor ze eerder verkocht zijn. Renteverlies wordt niet vergoed.
11. De ontwikkelingsmaatschappij zal geen enkele werkzaamheid verrichten voor de ontwikkeling van de bedoelde locatie. Alle werkzaamheden om de vereiste planologische goedkeuring te verkrijgen, alsmede werkzaamheden om de locatie bouwkundig geschikt te maken komen voor rekening en risico van de initiatiefnemer/koper.

ruimte voor ruimte

Een aanvraag voor een bouwtitel kunt u sturen naar info@ruimtevoorraimte.com of per post naar onderstaand adres. Vermeld u bij de aanvraag de volgende gegevens:

- Naam, adres, woonplaats
- Telefoonnummer
- E-mailadres
- Geboortedatum en plaats
- Aantal bouwtitels
- Adresgegevens van de ontwikkellocatie
- Kadastraal nummer van de ontwikkellocatie

Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte C.V.
Postbus 79
5201 AB 's-Hertogenbosch
073 – 615 49 59
info@ruimtevoorraimte.com