

## MOTIE

**Betreft:** motie vreemd aan de orde van de dag

**Onderwerp:** Situatie Rijksweg nrs. 12-14 te Baexem, hierna: "Witte Huis"

De raad van de gemeente Leudal in vergadering bijeen op 15 maart 2011:

### **Inleiding:**

- dat de fractie Ronduit Open in februari 2007 om handhaving vroeg van het Witte Huis;
- dat de kosten voor het aanpakken van het Witte Huis door het College in april 2008 werden geschat op € 1.021.280,-- en dat dit bedrag op dat moment te hoog werd bevonden;
- dat gedurende de jaren daarna geen duidelijke voortgang in dit dossier werd geboekt;
- dat wethouder Vogels (handhavingszaken) het dossier voorjaar 2010 ter inzage aanbood aan de leden van de commissie Ruimte om te bezien of nog aanknopingspunten konden worden gevonden voor aanpak respectievelijk sloop van het Witte Huis;
- dat raadslid Slabbers namens de CDA-fractie in november 2010 het dossier Witte Huis opnieuw ter inzage heeft opgevraagd.

### **Ten aanzien van de feiten:**

1. De onroerende zaak Rijksweg 12 en 14 te Baexem (kadastraal bekend Baexem sectie E, nummer 673), behoort (juridisch) in eigendom toe aan de heer Z., wonende te Maaseik.
2. Bij akte d.d. 9 september 1986 heeft Z. zijn eigendom verkocht aan de heer M.D. en een besloten vennootschap X., beide handelend voor de nog op te richten besloten vennootschap Het Witte Huis B.V..
3. De voormelde akte bepaalt kort gezegd dat het onroerend goed in economische zin aan koper wordt overgedragen (hierna: "economisch eigenaar"), maar dat de juridische levering door middel van notariële akte tot nader order niet zal plaatsvinden.
4. Tot op heden heeft de levering van het juridisch eigendom niet plaatsgevonden, deswege Z. geacht wordt juridisch eigenaar te zijn.

5. De als koper optredende partij – Het Witte Huis B.V. – is nooit opgericht en de betrokken X. B.V. is inmiddels door de Kamer van Koophandel ontbonden.
6. Thans is conservatoir beslag gelegd op het Witte Huis door een projectontwikkelaar.

#### **Ten aanzien van het recht:**

7. Economisch eigendom is een niet geregelde rechtsfiguur. Op grond van de Wet is er maar één eigenaar en dat is de juridisch eigenaar; als zodanig is Z. ook ingeschreven in de Openbare Registers van het Kadaster. Economisch eigendom is niet meer dan een verbintenisrechtelijke constructie tussen de juridisch eigenaar en de economisch eigenaar (Hoge Raad, 3 november 2006, RvdW 2006, 1033). De economisch eigenaar heeft dus geen recht op de zaak (in casu) het Witte Huis, maar een aanspraak op de juridisch eigenaar.
8. Naar vaste rechtspraak is OZB belasting een van de juridisch eigenaar geheven belasting en niet van de economisch eigenaar (zie: M.P. van der Burg, Compendium gemeentelijke belastingen en de Wet WOZ, Deventer: Kluwer 2008, p. 152 e.v.).

#### **Conclusies:**

- dat nauwkeurige bestudering van het dossier en aanvullende onderzoeken tot concrete mogelijkheden hebben geleid om de problematiek rondom het Witte Huis op te lossen;
- dat onder meer de VROM-Inspectie uitvoerige handreikingen heeft gedaan om vervallen panden aan te pakken;
- dat de Gemeente verschillende instrumenten heeft om vervallen panden aan te pakken, onder meer via de Woningwet, de Bouwverordening, alsmede alternatieve trajecten waaronder de executie op basis van vervallen belastingen en/of heffingen (onder meer: OZB-belasting);
- dat een integrale aanpak noodzakelijk én mogelijk is;
- dat de kosten van deze inzet verhaald kunnen worden, zo nodig door (openbare) verkoop van de betreffende onroerende zaak;
- dat de kwestie het Witte Huis niet op zichzelf staat, maar binnen de gemeente Leudal meerdere panden kunnen worden aangemerkt als 'vervallen panden';
- dat dit verschijnsel gelet op demografische ontwikkelingen zal toenemen en het tegen die achtergrond wenselijk is om de aanpak van 'vervallen panden' (wellicht in samenwerking met andere Midden-Limburgse gemeenten) te professionaliseren;
- dat het Witte Huis geschikt is om op integrale wijze aan te pakken en zodoende:

- a) deze negatieve eyecatcher in Baexem te verwijderen;
- b) een einde te maken aan een langslappend dossier;
- d) tot een aanpak te komen voor vervallen panden in de Gemeente.

### **Budget:**

Voor de integrale aanpak van de problematiek van het Witte Huis is budget nodig. Vooralsnog kan – op grond van de handreikingen van de VROM-Inspectie – ervan uit worden gegaan dat met de aanpak gemoeid gaan kosten verhaald kunnen worden. Bij de vaststelling van het budget kan aansluiting worden gezocht bij de reëel ingeschatte opbrengst bij openbare verkoop van het Witte Huis (ca. 825 m2).

### **Redenen waarom de fractie CDA voorstelt:**

1. dat het College met gebruikmaking van de daartoe beschikbare instrumenten – variërend van overleg en minzame schikking tot de aanpak zoals onder meer omschreven in de handreikingen van de VROM-Inspectie - en samen met alle daartoe ter beschikking staande overheidsinstanties, de problematiek rondom het Witte Huis te Baexem krachtig en voortvarend op te pakken en tot sloop en sanering te brengen;
2. dat het College **met als uiterlijke streefdatum 1 juli 2011** een kredietvoorstel doet voor de te maken kosten, die daarbij in beginsel gemaximeerd worden op de reëel geschatte opbrengst ingeval van openbare verkoop van het Witte Huis met ondergrond;
3. dat de aanpak van het Witte Huis prioriteit toegekend wordt en dat op basis van de opgedane ervaring, de komende jaren met succes de vervallen panden binnen de Gemeente kunnen worden aangepakt.

en gaat over tot de orde van dag

Heythuysen, 4 februari 2011,

namens de fractie CDA,  
Bob Sijben