

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Hofmeijerskamp kavelprijzen en aanpassen artikel 7 Modelkoopovereenkomst PO-kavels

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2021-001864	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	07-09-2021
Datum	22-06-2021	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
06 Herstructurering en vastgoed		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. De Geest		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.		d.d.		d.d.
<input checked="" type="checkbox"/> Akkoordstukken	07-09-2021	<input type="checkbox"/> Openbaar	--	<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager	31-08-2021	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
wethouder	01-09-2021	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	01-09-2021
BIS Openbaar			
Status	Definitief 2021-09-08		

Bijlagen

kaveloverzicht

B & W d.d.: 07-09-2021

Besloten wordt:

- 1 Vast te stellen de vierkante meterprijs (€ 275,-- excl. btw per m2, € 332,75 incl. btw per m2) voor de laatste drie kavels voor vrijstaande woningen in het plan Wijtenhorst te Schalkhaar;
- 2 Akkoord te gaan met aanpassing artikel 7 van de Modelkoopovereenkomst PO-kavels (termijn en tekstueel);
- 3 De nota en het besluit openbaar te maken nadat de verkoop van de kavels is opgestart.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat de verkoop van de kavels in Hofmeijerskamp is opgestart.
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Nee
Bekendmaking conform Awb	Nee

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

In het plan Wijtenhorst (Schalkhaar) heeft de gemeente nog bouwgrond beschikbaar. Deze locatie was in eerste instantie verkaveld in drie lange kavels voor wonen en werken. Omdat er geen animo was, is de bestemming aangepast in wonen en de locatie verkaveld in drie gelijkwaardige kavels voor vrijstaande woningen.

Kavelprijzen

Bij het vaststellen van de grondprijzenbrief 2021 is de vierkante meterprijs voor deze kavels door uw college niet vastgesteld omdat op dat moment niet zeker was of deze kavels in 2021 in de verkoop zouden gaan. Op dit moment is de verkoopdocumentatie (bijna) afgerond, zodat in de 2de helft van 2021 de verkoop opgestart kan worden. Een externe makelaar is gevraagd om de vierkante meterprijs voor deze kavels te actualiseren. Gezien de ligging van deze kavels (nabij de voetbalvelden in Schalkhaar), de grootte en de huidige marktsomstandigheden (schaarste op de markt in combinatie met de hoge bouwkosten) adviseert hij een grondprijs van € 275,- excl. BTW per m2.

Zelfbewoningsplicht en verbod van doorverkoop

De gemeente Deventer hanteert sinds jaren een zelfbewoningsplicht en een verbod tot verkoop van een PO-kavel. In artikel 7.1. en 7.3. van de modelkoopovereenkomst van PO-kavels is het volgende bepaald:

Artikel 7 Verplichting tot zelfbewoning en verbod doorverkoop

- 7.1. *Koper verplicht zich de op het perceel te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om zelf (met zijn eventuele gezinsleden) **te bewonen en het perceel met de daarop te bouwen woning c.q. gebouwde woning niet aan derden te zullen doorverkopen en vervreemden, een en ander behoudens het hierna vermelde.***
- 7.3. *Het bepaalde in lid 1 vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende **twee jaar** heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.*

Onlangs is een zelfbewoningsplicht voor nieuwbouwwoningen vastgesteld. Hierin is een termijn van 5 jaar opgenomen. Bij verkoop van woonwagendstandplaatsen aan de huidige huurders passen we ook een verplichting tot zelfbewoning en verbod tot doorverkoop gedurende een periode van 5 jaar toe. Geadviseerd wordt om ook bij nieuw uit te geven PO-kavels een termijn van 5 jaar toe te passen i.p.v. 2 jaar. Daarnaast wordt geadviseerd om lid 1 van dit artikel tekstueel aan te passen. De nieuwe tekst wordt alsdan:

Artikel 7 Verplichting tot zelfbewoning en verbod doorverkoop

- 7.1. **Koper verplicht zich de op het perceel te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om zelf (met zijn eventuele gezinsleden) daadwerkelijk te bewonen.**

Het is koper niet toegestaan het perceel en/of de daarop gebouwde woning geheel of gedeeltelijk aan derden in eigendom of economische eigendom over te dragen, te verhuren of in gebruik te geven, in erfpacht of opstal uit te geven, noch anderszins met beperkte genotsrechten te bezwaren. Het vestigen van het recht van hypotheek is toegestaan.

- 7.3. Het bepaalde in lid 1 vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende **vijf** jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.

De uitgifte zal plaatsvinden op basis van de gebruikelijke uitgiftevoorwaarden (inschrijving, loting, mochten er kavels overblijven of terugkomen alsdan "wie het eerst komt, wie het eerst maalt"). Na verkoop van deze drie kavels zijn er in het plan Wijthenhorst geen PO kavels meer beschikbaar.

Beoogd resultaat

- Voorzien in de woonbehoefte, door het uitgeven van drie resterende PO kavels in het plan Wijthenhorst en hiertoe vaststellen van de uitgifteprijs per vierkante meter.
- In de modelkoopovereenkomst voor PO kavels een zelfbewoningsplicht opnemen van 5 jaar, conform de afspraken met platform wonen Deventer en hiertoe de artikelen 7.1 en 7.3 van de modelkoopovereenkomst PO-kavels aanpassen (termijn en tekstueel).

Kader

- Artikel 8 van de Regeling tot verlening van bevoegdheden gemeente Deventer;
- Vigerend bestemmingsplan.
- Nota 2021-001670 introduceren zelfbewoningsplicht

Argumenten voor en tegen

Voor:

- De kavels waren eerst verkaveld in lange en smalle kavels voor wonen en werken. De huidige verkaveling en bestemming sluit beter aan op de huidige vraag op de markt.
- De oppervlakte van deze kavels ligt gemiddeld rond 1260 m². Er is veel animo voor kavels met een dergelijke oppervlakte omdat de eerder uitgegeven kavels voor vrijstaande woningen kleiner waren.
- Het opnemen van een zelfbewoningsplicht van 5 jaar in de koopovereenkomst is in lijn met eerder door het college vastgestelde richtlijn.

Extern draagvlak (partners)

Er is momenteel veel vraag naar kavels. Alle beschikbare kavels in andere projecten zijn verkocht of er rust een optie op.

Financiële consequenties

Op basis van het advies van een externe makelaar wordt geadviseerd om de vierkante meterprijs vast te stellen op € 275,-- excl. BTW.

Grondexploitatie

De verkoop van de kavels aan de Hofmeijerskamp maken onderdeel uit van de grondexploitatie Wijthenhorst&Douwelerleide. De verkoop van deze kavels vormen nagenoeg het laatste deel van deze ontwikkeling. In de grondexploitatie is rekening gehouden met herverkaveling en de verkoop van 6 kleinere kavels, alsmede de aanleg van een toegangsweg. De nu voorgestelde verkoop wijkt af van dit uitgangspunt en blijft meer in lijn met de oorspronkelijke gedachte waarbij de woon/werk bestemming wordt verlaten. Het voorstel om tot verkoop van drie kavels over te gaan leidt tot andere financiële uitgangspunten en resultaten:

De grondprijs: In de grex is gerekend met een zestal kavels met een totale oppervlakte van 3504 m² voor een prijs van € 310,- = € 1.088.240,-. Op basis van de taxatieprijs (uitgaande van grotere kavels) wordt nu rekening gehouden met een totale oppervlakte van 3815 m² voor een prijs van € 275,- = € 1.049.125,-. In totaal een verschil van € 39.115,- minder opbrengst.

De investeringen: Door te kiezen voor een uitgifte waarbij geen wijziging van het bestemmingsplan nodig is kan het "plankostenbudget" verlaagd worden met ca. € 20.000,- omdat geen plan(procedure) nodig is. In de grondexploitatie is daarnaast rekening gehouden met ruim € 90.000,- aan civiele kosten, dit bedrag moet

opnieuw worden bepaald maar een verlaging van € 40.000,- lijkt mogelijk. In de grondexploitatie wordt rekening gehouden met planschadeclaims voor een totaalbedrag van € 60.000,-. Op basis van het uitgangspunt geldend bestemmingsplan neemt dit risico af, wellicht naar nihil. Aan de investeringskant is een "voordeel" te behalen van ca. € 100.000,-.


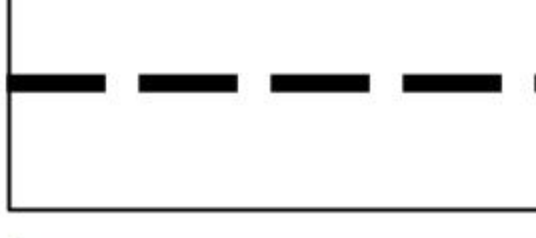




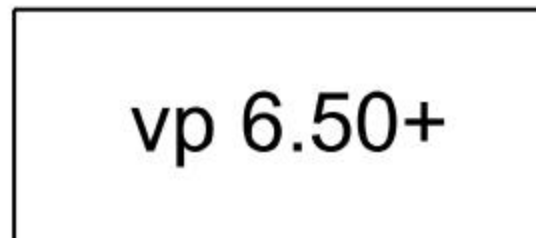
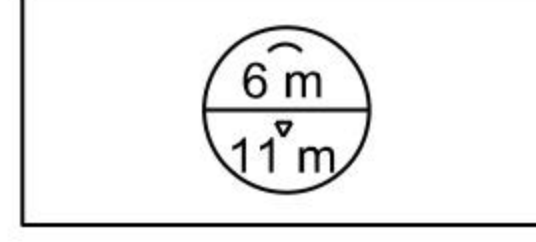
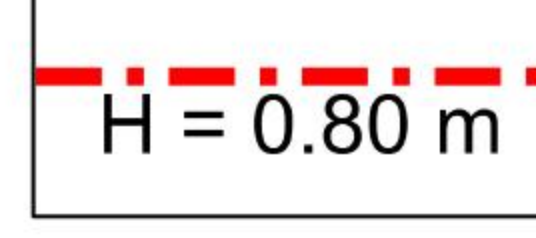
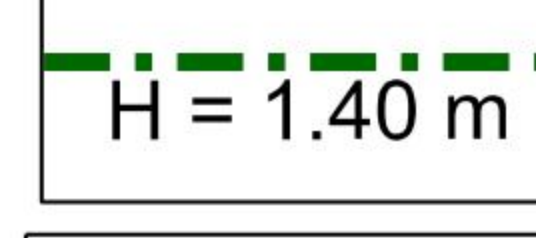


Resultaat GREX: Per saldo is sprake van minder opbrengsten maar ook van minder kosten dan begroot in de Grex. Het resultaat van de Grex zal naar verwachting verbeteren met ca. € 60.000,-

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling van de vierkante meterprijs en akkoord op aanpassing van artikel 7.1 en 7.3 van de Modelkoopovereenkomst PO-kavels kan de verkoopdocumentatie afgerond en de verkoop opgestart worden.



LEGENDA

-  perceelgrens (definitieve afmeting perceel kan afwijken)
 -  Grens bouwvlak
 -  tuin/ onbebouwd
 -  Bouwvlak
 -  Woning (indicatief)
 -  1.202 m² perceelsoppervlakte (definitieve oppervlakte perceel kan afwijken)
 -  vp 6.50+ vloerpeil woning t.o.v. N.A.P.
 -  $\frac{6\text{ m}}{11\text{ m}}$ Maximum goothoogte/ bouwhoogte
 -  H = 0.80 m haag, *Fagus sylvatica* (beuk) breed 0.60m, hoog 0.80 m.
 -  H = 1.40 m haag, *Fagus sylvatica* (beuk) breed 0.60m, hoog 1.40 m.
 -  Parkeren op eigen terrein
 -  Toegangsweg kavel H3 (openbaar)
- berging en infiltratie regenwater op eigen terrein, minimaal 20 mm, overloop via maaiveld
 - Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel C van toepassing
 - inrichting kavels indicatief

Maten in m, materiaalmaten in mm en hoogtematen in m t.o.v. N.A.P.

wijz.	datum	get.	gec.	omschrijving
A	18-8-'21	MAB		Diverse aanpassingen, status definitief

opdrachtgever :	Gemeente Deventer	schaal : 1:500	afm. A3
project :	Wijtenhorst- Hofmeijerskamp	status : definitief	get. MAB
onderwerp :	Kaveloverzicht Hofmeijerskamp 2021	datum : 11-8-2021	opdr. AO
		projectnummer :	18.80.01.*
		tekeningsnummer :	93.21.01.AN.05
		gec.	blad :
			1 van 1



Grote Kerkhof 1 - 7411 KT Deventer
postbus 5000 - 7400 GC Deventer
tel. (0570) 693911

e-mail: gemeente@deventer.nl

filenaam :