

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-PRO

**Onderwerp**

Aanpassing uitgiftevoorwaarden Tuinen van Zandweerd

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2021-002044	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	13-07-2021
Datum	05-07-2021	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
06 Herstructurering en vastgoed		<b>College van B &amp; W</b>	
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	13-07-2021	<input type="checkbox"/> Openbaar	--	<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager Vastgoed	08-07-2021	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
wethouder	08-07-2021	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	08-07-2021
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2021-07-15

Bijlagen

B & W d.d.: 13-07-2021

Besloten wordt:

- 1 De optietermijn van de kavels in de Tuinen van Zandweerd met 2 maanden te verlengen, dat wil zeggen van 8 maanden naar 10 maanden;
- 2 de nota en het besluit openbaar te maken.

**Financiële aspecten:**

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Ja
Begrotingswijziging	Nee
Financiële gevolgen opvangen	
wordt bij de zomercijfers verwerkt in de grondexploitatie.	

**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 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 de vergadering van 23 juni 2020 heeft uw college de uitgiftevoorwaarden voor de uitgifte van de kavels in het plan Tuinen van Zandweerd vastgesteld.

Hierin is o.a. het volgende opgenomen:

- De optietermijn bedraagt 8 maanden.
- Binnen de optietermijn van 8 maanden moet een Schetsplan uitgewerkt worden tot een Voorlopig Ontwerp (VO) en uiteindelijk tot een goedgekeurd Definitief Ontwerp (DO). Om tot een goedgekeurd DO te komen is er voor de optanten een stappenplan gemaakt en krijgen ze begeleiding van de begeleidingscommissie.
- Pas na een goedgekeurd DO kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd en kan er tot definitieve aankoop van de kavel worden overgegaan.
- Na goedkeuring DO binnen de optietermijn wordt de koopovereenkomst ter ondertekening aangeboden.
- Recht op optie vervalt wanneer er geen goedgekeurd DO binnen de optietermijn is verkregen.
- De gemeente heeft het recht de voorwaarden waaronder de uitgifte plaatsvindt naderhand te wijzigen of af te zien van de gunning of de verkoopprocedure te beëindigen, indien dit gelet op het proces noodzakelijk blijkt, zonder dat een beroep gedaan kan worden op enige schadevergoeding.

Voor de meeste optanten verloopt de optietermijn op 3 augustus 2021. De meeste optanten zijn bezig om hun VO aan te passen in een DO. Strikt genomen vervalt de optie wanneer er geen goedgekeurd DO is.

Gezien de enorme prijsstijgingen en lange doorlooptijden van adviseurs, aannemers (als men al een aannemer kan vinden, die bereid is om een offerte te maken, leveranciers etc.) krijgen veel optanten het niet voor elkaar om de prijs voor hun droomwoning passend te krijgen bij het budget. De prijsstijgingen zijn zo groot dat de woning, die ze dachten te gaan bouwen onbereikbaar is geworden. Dus zijn velen genoodzaakt in dit stadium hun bouwplan aan te passen, andere materialen te nemen (omzetten van hout naar steen bijv.) of om maar een ontwerp uit een catalogus te kiezen. Dat betekent aanpassen van de ontwerpen en opnieuw goedkeuring vragen. Hier beginnen nu de zorgen te komen. De reden is dat iedereen conform het stappenplan goed op schema lag, maar in de laatste fase vreest men niet tijdig een goedgekeurd DO te krijgen.

De verzoeken om uitstel komen nu binnen. Om hierin allemaal dezelfde informatie te verstrekken/duidelijkheid te scheppen en om willekeur te voorkomen, wordt voorgesteld om de optietermijn voor alle optanten met twee maanden te verlengen. Voor de meesten optanten betekent deze verlenging dat ze in plaats van 3 augustus tot uiterlijk 1 oktober 2021 in de gelegenheid worden gesteld om goedkeuring te krijgen op hun DO en om aan te geven of ze de kavel willen aankopen. Uitstel hierna is niet meer mogelijk. Indien de optie vervalt, heeft de gemeente het recht om deze kavel aan een ander aan te bieden. Het vervolg van het proces verandert niet. Dat wil zeggen indien optant besluit tot aankoop dan krijgt hij ter ondertekening een koopovereenkomst gestuurd die binnen een maand ondertekend teruggestuurd moet worden; ongeveer 3 maanden daarna dient de akte te zijn gepasseerd (medio februari/maart 2022).

De verwachting was dat de kavels rond 1 september bouwrijp zouden zijn. Nu blijkt dat een deel van het plangebied pas rond medio oktober bouwrijp kan zijn. De reden is dat de nutsbedrijven hun afspraken niet kunnen nakomen door gebrek aan personeel en materiaal.

### Beoogd resultaat

Verlenging optietermijn en daarmee tegemoetkoming aan het verzoek van een aantal optanten.

### Kader

uitgiftevoorwaarden, vastgesteld 23 juni 2020

### Argumenten voor en tegen

Voor:

- In de Tuinen van Zandweerd hebben we te maken met kleine kavels en optanten met een klein budget. Door verlenging van de optietermijn wordt tegemoet gekomen aan het verzoek van deze optanten;

Nadeel:

- Door deze verlenging worden de verwachte kavelopbrengsten van een aantal kavels niet dit jaar ontvangen.

#### **Extern draagvlak (partners)**

Voor een aantal optanten zal de verlenging van de extra tijd geven.

#### **Financiële consequenties**

De grondexploitatie behorend bij de jaarrekening 2020 gaat ervan uit dat in 2021 70 van de 80 kavels in 2021 geleverd zullen worden. Het is op dit moment nog niet duidelijk hoeveel optanten gebruik zullen maken van de verruiming. Vooralsnog is aangenomen dat 30 optanten in 2021 hun kavel zullen afnemen en dat de resterende naar 2022 doorgeschoven zullen worden. Dit heeft een rente-effect van circa 100.000. Dit zal worden verwerkt in de zomeraactualisatie van de grondexploitatie.

#### **Aanpak/uitvoering**

Na uw besluit zullen alle optanten geïnformeerd worden.