

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Aanpassen koopovereenkomst van PO kavels De Tuinen van Zandweerd als gevolg van economische ontwikkelingen

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 26-04-2022
Notanummer	: 2022-384
Datum	: 26-04-2022
Programma	: 06-Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: Brief aan gemeente - 7 april 2022.docx

### Parafering

<li>19-04-2022: Wethouder</li><li>20-04-2022: Teammanager</li>

### Agendering

\* 20-04-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

27-04-2022

B & W d.d.: 26-04-2022

### Besluit

1. De termijn voor het afnemen van de kavels van drie maanden na toezenden van het verkoopbesluit te verlengen naar zes maanden (artikel 1.2 en 2.1a van de koopovereenkomst). Hiertoe wordt de model-koopovereenkomst Tuinen van Zandweerd gewijzigd en de kopers die reeds een overeenkomst hebben gesloten op deze mogelijkheid geattendeerd
2. Kavelkopers de mogelijkheid te bieden ontheffing aan te vragen van de termijnen van 6 maanden voor het indienen ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning en van de start bouw, zoals in gesloten overeenkomsten is aangegeven

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de bijgevoegde brief

### Inleiding

Hoewel de ontwikkeling en realisatie in de nieuwe wijk De Tuinen van Zandweerd voorspoedig verloopt zijn er onder enkele kavelkopers zorgen. Een aantal kavelkopers heeft gedurende de optietermijn hard gewerkt om een ontwerp te maken, de financiering te regelen, vergunning te krijgen en een aannemer te selecteren, zodat de kavelkopers direct na levering van de grond kunnen starten met de bouw. Sommige kavelkopers worden nu geconfronteerd met aannemers die zich terug trekken, aannemers die de prijs verhogen of later starten met nieuwe en hogere prijzen. De aannemers hebben te maken met dagelijkse prijsstijgingen en materialen die niet geleverd kunnen worden (bijvoorbeeld de noodzakelijke warmtepompen worden pas weer in 2023 geleverd). Deze ontwikkeling brengt een aantal kavelkopers in de problemen.

Kopers moeten de kavel binnen 3 maanden na het verkoopbesluit afnemen (zonder wettelijke rente verschuldigd te zijn) en vervolgens binnen een bepaalde tijd na een onherroepelijke vergunning starten met de bouw. Sommige kavelkopers kunnen

door de economische omstandigheden de termijnen niet halen of moeten het ontwerp aanpassen (bezuinigen) en opnieuw een vergunning vragen. Anderen moeten op zoek naar een nieuwe aannemer met nieuwe prijzen en hopen dat de hypotheek tussentijds niet omhoog gaat, vanwege de stijgende rente.

Indien kopers de termijnen niet na kunnen komen moet op grond van de overeenkomst de kavel worden teruggegeven. Als de koopovereenkomst is getekend of de kavel is geleverd moet 10% van de koopsom als boete worden voldaan.

Eén van de kopers van de kavels in De Tuinen van Zandweerd heeft hierover een brief gestuurd. Zijn verzoek bestaat uit een drietal vragen:

1. Ontheffing starttermijn aanvraag omgevingsvergunning en start bouw
2. Afwijkend materiaal gebruik om de bouw betaalbaar/haalbaar te houden
3. Verzoek om financiële tegemoetkoming in de legeskosten of subsidie.

Naar aanleiding van deze brief is onderzocht is op welke manier aan kopers tegemoet gekomen kan worden vanwege deze bijzondere omstandigheden.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Voorop staat het doel om hier op een bijzondere plek aan de IJssel ruimte te geven aan het nieuwe wonen. Een duurzame, ontspannen en gezonde wijk die de bewoners samen vormgeven. Wonen aan een tuinpand in een groene omgeving met veel vrijheid om je woning te realiseren. Deze wijze van ontwikkelen heeft landelijk veel aandacht getrokken en het is van belang om de realisatie van de woningen te blijven stimuleren zonder veel vertraging.

### **Kader**

- \* Bestemmingsplan De Tuinen van Zandweerd
- \* Grondexploitatie De tuinen van Zandweerd
- \* Woonvisie Deventer
- \* Koopovereenkomst De Tuinen van Zandweerd

### **Betrokken partijen en participatie**

Intern voorstel afgestemd met planeconoom, jurist en makelaars

### **Argumenten voor en tegen**

Onderzocht is op welke manier aan kopers tegemoet gekomen kan worden zonder precedentes te wekken of ongelijkheid te creëren. Daarbij is geconstateerd dat niet getornd kan worden aan de uitgiftevoorwaarden en/of het verlengen van de optietermijn. Ook kan geen subsidie of korting op de kavelprijs danwel leges worden geboden in verband met staatssteun c.q. gelijkheidsbeginsel.

Voorstel 1.

De betaaltermijn van maximaal 3 maanden na het verkoopbesluit oprekken tot zes maanden. Daarmee krijgen kopers wat ruimte en betalen kopers niet direct rente. In het geval conform wordt besloten zal de rente die door enkele kavelkopers al is betaald i.v.m. uitstel van aktepassering terug worden gestort.

Toelichting:

Na de optietermijn krijgen optanten de koopovereenkomst toegestuurd (optanten moeten dan ook een goedgekeurd DO hebben). De optanten hebben dan een maand de tijd om de overeenkomst te ondertekenen. Gemeente neemt daarna een

verkoopbesluit en binnen uiterlijk 3 maanden na het verkoopbesluit dient de koopsom te zijn voldaan, uiterlijk bij het passeren van de kavel (artikelen 1.2 en 2.1a van de koopovereenkomst). Als dit niet lukt betalen de kavelkopers de wettelijke rente tot moment van eigendomsoverdracht. Willen kavelkopers alsnog de koopovereenkomst ontbinden (waarbij ze niet voldoen aan de ontbindingsvoorwaarden) dan betalen ze een boete van 10% van de koopsom. De model-koopovereenkomst voor Tuinen van Zandweerd wordt daartoe gewijzigd. De kopers die reeds een overeenkomst hebben gesloten worden geattendeerd op deze mogelijkheid. Indien kopers hiervan gebruik willen maken, worden deze gewijzigde termijnen schriftelijk aan hen vastgelegd, in afwijking van de gesloten overeenkomsten.

#### Voorstel 2

Kavelkopers de mogelijkheid bieden om ontheffing aan te vragen van de termijnen van zes maanden voor het indienen ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning en van de start bouw, zoals in artikel 5.1, lid b en c van de gesloten overeenkomsten is aangegeven.

#### Toelichting:

In de koopovereenkomst staat dat kavelkopers uiterlijk binnen zes maanden na het passeren van de kavel een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning moeten hebben ingediend en dat de kavelkopers uiterlijk binnen 6 maanden na een onherroepelijke omgevingsvergunning moeten starten met de bouw (bouwplicht). Deze bouwplicht is opgenomen om voortgang in het bouwproces te hebben zodat de toekomstige eigenaren niet heel lang naast een bouwput wonen c.q. het plangebied tijdig woonrijp gemaakt kan worden.

Omdat sommige kavelkopers al een omgevingsvergunning hebben en vervolgens geconfronteerd zijn met prijsstijgingen of een uitgestelde planning of een aannemer die zich terugtrekt moeten ze opnieuw kijken naar het ontwerp, een nieuwe vergunning aanvragen en op zoek naar een nieuwe aannemer c.q. aanpassing van reeds verleende vergunning i.v.m. aanpassing materiaalgebruik. Niet alle kopers kunnen aan het criterium voldoen om tijdig te starten met de bouw.

Per geval wordt beoordeeld hoeveel extra termijn benodigd is zodat gericht ontheffing kan worden verleend en kan worden beoordeeld hoeveel extra termijn benodigd is, met een maximum van zes maanden. Een en ander is afhankelijk van wanneer dit verzoek wordt gedaan en de planning van de gemeente m.b.t. het woonrijp maken van het plangebied. Uitgangspunt is dat kavelkopers de kavel kunnen kopen. Dat houdt in dat bij ontbinden indien geen hypotheek kan worden verkregen en/of de kavelkopers later alsnog besluiten dat het niet haalbaar is, 10% van de koopsom boete moet worden betaald.

Het aanpassen van de termijnen in de koopovereenkomst betekent:

#### Voor:

- \* Optanten en kopers aan boord te houden en ze de gelegenheid te geven om toch hun woning te kunnen bouwen en daarmee zo min mogelijk vertraging op te lopen.
- \* Optanten en kopers niet extra op kosten te jagen om bij vertraging een boete van 10% in rekening te brengen door ze de mogelijkheid tot herstel of reparatie te geven.
- \* Positieve flow behouden en negatieve reacties proberen te voorkomen wat afbreuk zou doen aan de positieve aandacht van dit project.

#### Tegen:

- \* Niet alle optanten en kopers zullen hiermee geholpen zijn, omdat de wensen veel breder zijn (verlagen grondprijs, subsidie etc). Met deze wens kunnen we niet instemmen vanwege mogelijke staatssteun en gelijkheidsbeginsel.
- \* Vertraging van start bouw van een aantal kavels

### **Financiële consequenties en dekking**

In de grondexploitatie is rekening gehouden met inkomsten van de particuliere kavelverkoop in 2022. Ten gevolge van verlengen van de termijn zullen van een aantal kavels mogelijk de inkomsten later zijn. In totaal moeten dit jaar nog circa 30 aktepasseringen plaatsvinden. Volgend jaar ongeveer 6. Echter bij vasthouden aan de regels en opnieuw uitgeven komen de koopsommen nog later binnen omdat mogelijk een aspirant kavelkoper eerder afhaakt.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Na het besluit van het college worden optanten en kopers hierover geïnformeerd. Ook de notaris wordt geïnformeerd over de mogelijkheid van gewijzigde termijnen.

### **Aanpak en uitvoering**

n.v.t.