

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 55739-2021

| | | |
|--------------------|---|-----------------------------|
| Medewerker | : | Aafke Kuiper |
| Team | : | Projectmanagement en Advies |
| Datum | : | 6 december 2021 |
| Portefeuillehouder | : | wethouder M. Blind |

BIJLAGEN:

- Bijlage 1 aanvullende informatie collegevoorstel 14-12-2021
- Bijlage 2, Informatieverzoek inzake uitstel ingang rentedatum kavels Olstergaard
- Bijlage 3, Brief wettelijke rente december 2021 Olstergaard def

AFSTEMMING MET →

- anders, nl. team grondzaken, planeconoom, communicatie
- Actief openbaar
- Niet actief openbaar
- Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota

ONDERWERP

Olstergaard, verzoek toekomstige bewoners

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. Geen medewerking te verlenen aan het verzoek tot uitstel van de datum waarop wettelijke rente in rekening gebracht wordt bij de toekomstige kopers van Olstergaard.
2. Geen medewerking te verlenen aan het verzoek tot uitstel van de uiterlijke datum waarop de akte gepasseerd moet worden bij de notaris voor de toekomstige kopers van Olstergaard.
3. De toekomstige bewoners schriftelijk te informeren.

SAMENVATTING

Toekomstige bewoners van Olstergaard dienden een verzoek in om uitstel te krijgen van de datum waarop wettelijke rente in rekening gebracht gaat worden. Tevens verzochten zij om uitstel van de uiterlijke datum waarop de akte gepasseerd moet worden bij de notaris. De reden hiervoor zijn de stijgende materiaalkosten, vertraging door drukte bij adviseurs en materiaal schaarste. Onze voorwaarden zijn echter altijd duidelijk geweest, al bij ondertekening van de koopovereenkomst. Daarnaast heeft een aantal kopers al wel de grond afgenomen. We verlenen geen medewerking aan het verzoek van de toekomstige kopers.

INLEIDING

Het duurzame nieuwbouwproject Olstergaard loopt over het algemeen voorspoedig. De grond is bouwrijp gemaakt en op een aantal kavels is al gestart met de bouw van de woning. Helaas bereiken ons ook andere signalen. Een aantal toekomstige bewoners geeft aan dat de sinds 2020 gestegen bouwkosten voor een mogelijk probleem zorgen. Waar de woning in de eerste raming nog realiseerbaar was worden ze nu geconfronteerd met hogere kosten van leveranciers en aannemers. Veel toekomstige bewoners moeten hierdoor terug naar de tekentafel en hun woningen flink aanpassen. 25 Toekomstige bewoners (van de 51¹ kopers) geven aan dat ze door kostenstijging en schaarste aan materialen vertraging oplopen. Daarnaast bouwen in het hele land op dit moment zoveel mensen dat er langere wachttijden dan gebruikelijk zijn bij architecten, energieadviseurs, etc. Dit alles leidt ertoe dat een aantal toekomstige kopers de volgende vraag stelt aan de gemeente (zie brief bijlage 2):

- Kan de datum waarop we wettelijke rente moeten gaan betalen worden uitgesteld?
 - o Dit is nu 16 december 2021 voor de meeste toekomstige bewoners².

En in het verlengde daarvan:

- Kan de datum waarop we definitief de akte bij de notaris moeten passeren worden uitgesteld?
 - o Dit is nu 2 augustus 2022 voor de meeste toekomstige bewoners.

Belangrijk om te weten is dat toekomstige bewoners niet eerder de akte van hun kavel mogen passeren bij de notaris voordat het kwaliteitsteam Olstergaard akkoord heeft gegeven op het definitief ontwerp van de woning en tuin. Deze voorwaarde namen we op in de koopovereenkomst.

Onder “ARGUMENTEN” vindt u argumenten voor en tegen medewerking aan deze vragen. De zakelijke argumenten tegen medewerking wegen zwaarder. Dit betekent dat geadviseerd wordt geen medewerking te verlenen.

In bijlage 1 is een uiteenzetting van de huidige termijnen en informatie over reservelijsten Olstergaard opgenomen.

BEOOGD RESULTAAT

Duidelijkheid scheppen voor toekomstige kopers van een kavel op Olstergaard over de termijnen voor de financiële afhandeling van de aankoop van hun kavel.

KADER

- Algemene gronduitgiftevoorwaarden Olst-Wijhe
- Spoorboekje Olstergaard

ARGUMENTEN

Tegen medewerking aan verzoek

- In de koopovereenkomsten is 16 december 2021 opgenomen als datum waarop de akte bij de notaris moet passeren. Als dit later dan 16 december 2021 gebeurt, dan is de betaling van de wettelijke rente een boeterente voor te late betaling. Dit spreken we zo met elkaar af in de koopovereenkomst en dit is dus vanaf ondertekening koopovereenkomst duidelijk voor de kopers.
 - o Als wordt ingestemd voor uitstel betekent dit een precedentschepping voor huidige en toekomstige ontwikkelingen.
 - o Als wordt ingestemd betekent dit dat welwillende kopers die zich houden aan de overeenkomst tekort wordt gedaan ten opzichte van een groep kopers die het niet eens zijn met de huidige door hen ondertekende overeenkomsten met een juridische status. Dit schept een precedent, wat wij willen voorkomen.

¹ We verkopen 51 kavels op Olstergaard:

- 46 kavels aan particulieren
- 2 kavels aan CPO Grijs en Groen, zij bouwen 12 appartementen op deze twee kavels
- 3 kavels aan SallandWonen, zij bouwen 14 woningen op deze drie kavels
- Totaal komen er 72 woningen

² Een aantal kopers ontving later het verkoopbesluit omdat zij op een volgende inschrijving voor teruggegeven kavels reageerden. Zij moeten op een later moment de akte uiterlijk laten passeren.

- Er staan mensen op de reservelijst voor de kavels Olstergaard. Zij moeten er op kunnen vertrouwen dat de regelgeving wordt gevolgd en dat zij benaderd worden als de kavel wordt teruggeven.
- Er is geen garantie dat de kopers na het verleende uitstel wel de akte laten passeren. Met de stijging van de huidige bouwkosten prijzen die naar verwachting de komende tijd nog wel door blijven stijgen wordt het voor kopers alleen nog maar duurder. Het is mogelijk dat de kopers na verleend uitstel alsnog de koopovereenkomst ontbinden.
- Mogelijk nemen een aantal toekomstige kopers hun kavel nog af in 2021 door de datum op 16 december 2021 te laten staan. Deze inkomsten worden gerekend bij de inkomsten voor 2021, wat een positievere uitkomst van de grondexploitatie laat zien dan inkomsten pas in 2022. Door het doen van een 'geste' is er geen 'stok achter de deur' om de kavel in 2021 af te nemen.
- De kopers zijn vanuit een visie een innovatief project ingestapt. Dit heeft als consequentie dat processen langer duren. Vanwege de gestegen bouwkosten en druk op de bouwwereld verschuiven nu uitgangspunten in de realisatie. Dit heeft tijd nodig maar is niet ongebruikelijk.
- In de brief wordt aangegeven dat de realisatie niet haalbaar is. Dit is niet met cijfers onderbouwd en niet aangetoond dat er andere keuzes gemaakt kunnen worden behalve het schuiven met de rentedatum.
- Uitstel van de datum van aktepassering met drie maanden van 2 augustus 2022 tot 2 november 2022 levert een (minimaal) verlies in rente op het positieve resultaat van de vigerende grondexploitatie, die dus door medewerking aan het verzoek nadelig wordt beïnvloed.

Voor medewerking aan verzoek

- Olstergaard is gestart vanuit deze visie:
Het opstellen van een Natuurinclusief ontwerp dat ruimte biedt aan circulair ontwikkelen. Met woonvelden die ruimte bieden voor innovatieve en duurzame (circulaire) particuliere initiatieven.
 De toekomstige bewoners denken actief mee, een flink aantal committeerde zich al vanaf april 2019 aan dit plan. In ieder geval hebben 16 toekomstige bewoners hun woning al verkocht en wonen nu tijdelijk gehuurd in de wijde omgeving van Olst. Door vertraging in de advisering doen zij langer over het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Door stijgende bouwkosten moeten velen terug naar de tekentafel om hun plannen aan te passen. Dit werkt vertragend. Dit is landelijk probleem. Ondanks deze tegenslagen willen ze in Olstergaard wonen omdat dit een natuurinclusief en circulair plan is wat je niet snel in andere gemeenten kunt vinden.
- Bij Olstergaard hebben we een uniek concept. We hebben een kwaliteitsteam in het leven geroepen dat toetst op de kwaliteit van dat wat de toekomstige bewoners aanleveren. Daarnaast moeten ze duurzaam, natuurinclusief, schoon bouwen, ook dit toetst het kwaliteitsteam. Dit vergt meer voorbereiding van de toekomstige bewoners (en extra kosten). Nadat ze alles hebben uitgedacht (met hulp van adviseurs), leggen ze dit voor aan het kwaliteitsteam Olstergaard. Meestal doen ze hier drie keer over, dus eerst schetsontwerp, dan voorlopig ontwerp en dan definitief ontwerp. Dit kost tijd én voorbereiding, hier kan zo een half jaar tot ¾ jaar overheen gaan. Als iemand al ver gevorderd is en vanuit financieel oogpunt zijn kavel moet teruggeven, kost het de nieuwe op de reserveringslijst weer zoveel tijd en duurt het langer voordat we de inkomsten van de kavel ontvangen. Door nu te laten zien dat we meedenken door enig uitstel te verlenen, blijven deze huidige kopers verbonden aan Olstergaard en is er slechts een kleine vertraging.
- De groep met toekomstige bewoners verenigde zich tot de bewonersgroep Olstergaard met verschillende werkgroepen (o.a. werkgroep groen, sociaal, bouw). Er is veel sociale cohesie en een hechte groep gevormd, dit past goed in de visie die we aan het begin van het project opstelden voor Olstergaard. Deze groep houden we graag aan Olstergaard verbonden. Gedurende de lange en onzekere wachttijd tot het verkrijgen van de Vergunning Wet Natuurbescherming voor Olstergaard ("stikstofvergunning") gaf geen enkele toekomstige bewoner zijn kavel op. Er is een sterke wil om specifiek in deze duurzame woonwijk te wonen.
- Bij de start van de Coronacrisis in 2020 besloot het college om geen wettelijke rente in rekening te brengen bij degenen die een kavel in optie hadden. De argumentatie destijds was: *Het financiële effect is beperkt en maakt sowieso geen onderdeel uit van de grondexploitatie [aangezien dit een boeterente is waar we niet standaard mee rekenen in de grondexploitatie]. Als uiteindelijk een kavel niet wordt afgenomen dan is dat effect groter en valt dan wel binnen de grondexploitatie.* Per 1 januari 2021 is deze maatregel weer beëindigd. Het is dus mogelijk om uitstel van betaling van de wettelijke rente te verlenen, gezien een eerder besluit, de vraag is of de prijsstijgingen van dit jaar en de drukte bij de advisering door u gezien kan worden als een exceptionele situatie.

Opmerking in brief toekomstige bewoners “Pijnlijk vooruitzicht: “gaten” in de wijk”

De afgelopen periode zijn vier kavels teruggegeven door de scherpe prijsstijgingen. De invulling van deze kavels duurt door een verminderde ambtelijke capaciteit in sommige gevallen een half jaar langer dan bij een normale capaciteit. Dit sterkt de toekomstige bewoners in hun streven om de kopers die er nu zijn binnenboord te houden door het aanvragen van uitstel van betaling van de wettelijke rente.

- o Als deze kavels worden aangeboden aan de reservelijst of in de kavelwinkel worden gezet, zijn deze kavels naar verwachting wel snel weer ingevuld.

DRAAGVLAK

Extern

De bewonersgroep Olstergaard inventariseerde onder de toekomstige bewoners hoeveel mensen last hebben van vertraging. Dit geeft het volgende beeld:

- 25 van de 37 respondenten weten nu al dat ze door de kostenstijging en materiaal schaarste vertraging oplopen;
- 16 daarvan hebben hun huidige woning al opgezegd en zitten momenteel in tijdelijke onderkomens;
- 7 van hen hebben de verkoop van hun huidige huis tijdelijk uitgesteld vanwege de turbulente situatie.

Intern

Vanuit financieel oogpunt en gezien vanuit de risico's is het raadzaam om niet mee te werken aan het verzoek.

Toch is het ook belangrijk om te benoemen dat Olstergaard een participatief project is, het opstellen van het plan noemden we een co-productie. Deze manier van werken vraagt een grote betrokkenheid van de toekomstige bewoners én van medewerkers binnen de gemeente. Deze betrokkenheid zorgt ook voor wederzijds begrip, wat maakt dat de situatie van flink wat toekomstige kopers goed begrepen kan worden. Dit is verwoord in bijgevoegde brief (bijlage 3).

DUURZAAMHEID

Olstergaard is een duurzame, natuurinclusieve en circulaire woonwijk.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Een aantal kopers heeft wel binnen de gestelde tijd de akte laten passeren bij de notaris en de kavel op naam gezet om de gestelde termijnen te halen. De kans bestaat dat deze kopers achteraf ook langer de tijd hadden willen hebben en de gemeente bij medewerking aan het verzoek hier op aanspreken met juridische procedures als gevolg.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Wordt er medewerking verleend aan het verzoek om 1. De datum van betaling wettelijke rente uit te stellen en 2. De uiterlijke datum van aktepassering te verlengen, dan heeft dit een negatieve impact op het resultaat van de grondexploitatie. Dit omdat de toekomstige bewoners de door ons gegeven ruimte zullen benutten en dus de grond later zullen afnemen. Daarnaast heeft een aantal toekomstige bewoners wél tijdig de kavel afgenomen, wat aantoont dat de door ons gestelde termijnen haalbaar zijn. Ook bestaat het risico dat de snelle kopers bij de gemeente aankloppen om dezelfde compensatie te vragen, aangezien we een precedent scheppen door mee te werken aan het verzoek.

Direct belangrijk om te noemen is dat de toekomstige kopers nu nog niet de grond kunnen afnemen op 16 december. Dit omdat nagenoeg elke notaris ten strengste afraadt grond te kopen zonder een omgevingsvergunning. De meeste kopers hebben nog geen omgevingsvergunning door de opgelopen vertraging. Dit is het risico van de kopers. De boeterente die vanaf 16 december 2021 ingaat compenseert de negatieve impact op de grondexploitatie.

Een snelle berekening door de planeconoom geeft dat het negatieve effect op de grondexploitatie van verlenen van uitstel van betaling van de wettelijke rente met drie maanden ongeveer tussen de € 5.000 en € 6.500 is.

De wettelijke bedraagt op dit moment 2 % per kavel (en de daarover verschuldigde btw). De kavelprijzen in Olstergaard variëren van € 38.794 excl. BTW en kosten koper tot € 187.308. Een indicatief rekenvoorbeeld bij een kavelprijs van € 100.000:

- Bij een kavelprijs van € 100.000 bedraagt de wettelijke rente incl btw per maand: € 202
- Uitstel van betaling van de wettelijke rente incl btw voor drie maanden: € 606

- Bij de kavel van € 38.794 is de wettelijke rente incl btw per maand op dit moment: € 79
- Bij de kavel van € 187.308 is de wettelijke rente incl btw per maand op dit moment: € 378

AANPAK/UITVOERING

- De toekomstige bewoners Olstergaard per brief (bijlage 3) informeren over uw besluit.

