



Collegevoorstel

Onderwerp:	Oortjensveld Herkenbosch - opstarten verkoop laatste kavel Dukatenlaan
Zaaknummer:	Z17-000029
Datum:	5 januari 2021
Team:	REO
Toegevoegde bijlage(n):	Bijlage 1: Collegebesluit/voorstel stand van zaken d.d. 7 januari 2020 Bijlage 2: Collegebesluit/voorstel herijken grondprijs, d.d. 24 maart 2020 Bijlage 3: Brochure Oortjensveld, incl. concept koopovereenkomst
Portefeuillehouder:	A.C.A.G. Smits

Gevraagd besluit

1. Kennis te nemen van de verkoopbrochure, d.d. januari 2021;
2. In te stemmen met de concept koopovereenkomst en de beschreven wijzigingen ten opzichte van de Algemene Verkoopvoorwaarden 2014.

Toelichting bij het collegevoorstel

1. Onderwerp

Oortjensveld Herkenbosch - opstarten verkoop laatste kavel Dukatenlaan

2. Inleiding

In het verleden heeft de gemeente het uitbreidingsgebied Oortjensveld III in Herkenbosch ontwikkeld. Ten behoeve van de verkoop van de laatste gemeentelijke bouwkavels binnen dit uitbreidingsgebied is in augustus 2017 een plan van aanpak vastgesteld. Uiteindelijk is de verkoop gefaseerd (in 2 maal vier woningen) en zijn de vier kavels in fase 1 vanwege de verkoopbaarheid samengevoegd tot drie grotere kavels. Deze zijn inmiddels verkocht en bebouwd. Op 7 januari 2020 (bijlage 1) heeft u besloten de resterende vier kavels samen te voegen tot drie kavels en in te stemmen met een gefaseerde verkoop. Met gefaseerd wordt bedoeld: eerst kavel O5 en kavel O6 verloten, en zodra die aktes bij de notaris zijn gepasseerd wordt de laatste hoekkavel in verkoop gebracht. Op 24 maart 2020 heeft u de grondprijs nog herijkt (bijlage 2). Inmiddels zijn de data voor het passeren van de aktes van kavels O5 en O6 gepland en kan de verkoop van de laatste kavel worden opgestart.

3. Beslispunten

Het college besluit:

1. Kennis te nemen van de verkoopbrochure, d.d. december 2021.
2. In te stemmen met de concept koopovereenkomst en de beschreven wijzigingen ten opzichte van de Algemene Verkoopvoorwaarden 2014.

4. Argumenten

1.1. De verkoopbrochure geeft inzicht vooraf

Ten behoeve van de verkoop is een brochure opgesteld. Daarin is aandacht besteed aan de ligging en bijzonderheden van de kern Herkenbosch en de bouwlocatie, de afmetingen en verkoopprijzen per kavel, de belangrijkste regels van het bestemmingsplan alsmede het verkoopproces en de procedure voor de loting. Eveneens is bij de brochure een concept koopovereenkomst bijgevoegd (zie navolgend onderdeel). De verkoopbrochure is ter informatie als bijlage 3 bijgevoegd. Voor de verkoop is weer een loting voorzien. Het gaat om 1 kavel van circa 660m².

2.1 De concept koopovereenkomst geeft duidelijkheid

Nadat de loting is geweest wordt met de kandidaatkopers een koopovereenkomst gesloten. Om discussies te voorkomen is de concept koopovereenkomst bijgevoegd bij de verkoopbrochure, zodat helder is welk aanbod de kandidaat koper zal ontvangen ter tekening. Zodoende zijn de randvoorwaarden en condities op voorhand bekend. In beginsel vindt alleen aanpassing plaats op basis van NAW gegevens, kavelgrootte en de daaraan gerelateerde verkoopprijs. Bijgevoegd (als onderdeel van de bijgevoegde brochure) is de concept koopovereenkomst zoals die geldt. De koopovereenkomst is in 2018 in overleg met een externe jurist opgesteld. Grotendeels is deze overeenkomst gebaseerd op onze Algemene Verkoopvoorwaarden Roerdalen 2014. Deze overeenkomst geldt voor alle kavels in Oortjensveld III (zowel fase 1 en 2).

Op enkele onderdelen wijkt de overeenkomst af van de algemene verkoopvoorwaarden:

- Termijn van verlijden akte: In de algemene voorwaarden is opgenomen dat binnen 1 maand na tekenen overeenkomst de leveringsakte moet passeren bij de notaris. Aangezien partijen nog de woning moeten ontwikkelen, voorbereiden en financieren is een termijn van 1 maand erg kort. Een termijn van maximaal 4 maanden wordt in dit geval meer haalbaar geacht.
- Termijn van betalen waarborgsom: In de algemene voorwaarden is opgenomen dat binnen drie dagen na het verkoopbesluit de kopers een waarborgsom aan de gemeente moeten overmaken. Vaak is die termijn erg kort. Een termijn van zeven dagen is realistischer.
- Termijn van verkrijgen financiering: in artikel 18 van de algemene voorwaarden is opgenomen dat koper vier weken de tijd heeft voor het verkrijgen van financiering. Vier weken is erg kort, drie maanden is realistischer.
- Bebouwingsplicht: in de algemene voorwaarden is opgenomen dat de woning binnen 2 jaar na verlijden van de transportakte de woning gebruiksklaar dient te zijn. Om de voortgang in het proces te houden is aanvullend opgenomen dat binnen 6 maanden een ontvankelijke omgevingsvergunning aangevraagd dient te worden.
- Verder is opgenomen dat de kavel aan de achterzijde een erfafscheiding van (klimop)haag moet krijgen en is er een speciale clausule opgenomen om voortgang in de bouw te houden. In de koopovereenkomst is ook, conform het collegebesluit van 8 augustus 2017, een antispeculatiebeding met boetebeding opgenomen. Met deze afwijkingen ten opzichte van de algemene verkoopvoorwaarden heeft u in 2018 reeds ingestemd. Het is logisch om deze afwijkingen in het kader van gelijkheid ook ongewijzigd in fase 2 toe te passen.

5. Kanttekeningen

Dit voorstel heeft geen risico's. Uiteraard is er wel een (financieel) risico indien de kavel uiteindelijk niet verkocht wordt. De markt is momenteel goed, echter is een geïnteresseerde wel iets anders dan een daadwerkelijke koper.

6. Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. De grondverkoop is noodzakelijk om de grondexploitatie van Oortjensveld III rond te krijgen. Verantwoording hierover vindt periodiek plaats via de P&C-cyclus.

7. Communicatie

Terugkijken

Vanwege de ligging nabij een zorgcomplex van Pergamijn vindt er periodiek overleg plaats met Pergamijn en enkele ouders van daar wonende cliënten. Dit is vooral om te informeren en bouwoverlast zoveel mogelijk te voorkomen. Het meest recente overleg was vanwege corona op 3 maart 2020. Wel zijn ze daarna meermaals via e-mail geïnformeerd over de voortgang en is gezamenlijk afgesproken dat een fysiek overleg vooralsnog niet noodzakelijk is.

Vooruitkijken

De start van de verkoop wordt middels een algehele publicatie aangekondigd. De geïnteresseerden uit het verleden ontvangen daarnaast een attendering via de e-mail inclusief de brochure.

8. Planning en uitvoering

Op 8 augustus 2017 is het plan van aanpak voor de verkoop vastgesteld door uw college. In de periode daarna is op basis van het plan van aanpak een en ander uitgewerkt en zijn in 2018 de eerste drie kavels verkocht. In 2019/2020 zijn de drie woningen gebouwd. Eind 2019 is gestart met het opstarten van de verkoop van fase 2. Hiervoor is de grondprijs herijkt, zijn publicaties gedaan en is een opzet gemaakt voor de brochure. Inmiddels zijn ook kavels O5 en O6 verkocht en kan de verkoop van de laatste kavel worden gestart. De komende periode kunnen geïnteresseerden zich inschrijven en zal er op 23 maart 2021 een loting worden gehouden in het gemeentehuis. Het vervolg ziet op het uitgifteproces zelf waarbij diverse stappen aan de orde zijn. Korthedshalve wordt verwezen naar de brochure in de bijlage.

9. Privacy

N.v.t.

10. Afstemming

Teamoverstijgend:

Inzake de ontwikkeling en afronding van Oortjensveld III vindt overleg plaats met de collega's van businesscontrol en openbare werken. Het voorstel is 11 januari 2021 afgestemd met de portefeuillehouder.

Kader:

Het kader wordt gevormd door de Kadernota Grondbeleid 2016-2019 (werking is verlengd), de Uitwerkingsnota Grondbeleid, het Burgerlijk Wetboek, de Wet ruimtelijke ordening, het plan van aanpak d.d. 8 augustus 2017, het collegebesluit inzake de voortgang van de verkoop d.d. 6 januari 2020 en het collegebesluit tot vaststelling van de grondprijs d.d. 24 maart 2020.

11. Bijlagen

Bijlage 1: Collegebesluit/voorstel stand van zaken d.d. 7 januari 2020

Bijlage 2: Collegebesluit/voorstel herijken grondprijs, d.d. 24 maart 2020

Bijlage 3: Brochure Oortjensveld, incl. concept koopovereenkomst