

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 11512-2024

Medewerker	:	Pepita De Rozario
Team	:	Projectmanagement en Advies
Datum	:	26 maart 2024
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kaveluitgifte protocol 4851-2023</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Publicatietekst 4851-2023</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Persbericht 4851-2023</p>
<p>AFSTEMMING MET</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Communicatie en Ondersteuning</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> Persbericht toevoegen</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> Publicatie in IJsselberichten/Huis aan Huis Reklamix opnemen (zie instructie hiervoor op SharePoint)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Opdrachtgever Wietze van der Ploeg, Grondzaken Ines Keetell en Dirk-Jan de Goede, Desiree Deurloo communicatie</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>
<p>ONDERWERP</p> <p>Voornemen tot kaveluitgifte locatie Klimboom Dahliastraat 25 De Boskamp</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

- In te stemmen met het uitgifteprotocol voor de Klimboom/Dahliastraat 25 De Boskamp waarin 9 kavels verkocht worden aan de CPO-vereniging voor jongeren uit de Boskamp, 4 aan Salland Wonen voor sociale huur en 4 als beneden-bovenwoningen via inschrijving.
- Dit besluit te publiceren in het Gemeenteblad, in de IJsselberichten/Huis aan Huis Reklamix en een persbericht uit te doen, om zoveel mogelijk gegadigden voor de 4 kavels voor beneden-bovenwoningen te bereiken.

SAMENVATTING

In de gebiedsagenda voor de Boskamp uit 2021 is de plek van de vroegere basisschool De Klimboom aangewezen als plek voor nieuwe woningen. Het stedenbouwkundig plan voor de woningbouw is nu klaar. In totaal komen er 17 nieuwbouwwoningen. Het college heeft het uitgifteprotocol vastgesteld. Hierin staat hoe de gemeente de kavels voor de woningen wil verkopen. De gemeente wil:

- 4 kavels aan Salland Wonen verkopen voor sociale huurders met lokale binding;
- 9 kavels aan de CPO-vereniging Boskamp verkopen voor jongeren met binding aan de Boskamp;
- 4 kavels voor beneden-bovenwoningen verkopen aan een aannemer/bouwer, die hier betaalbare woningen realiseert.

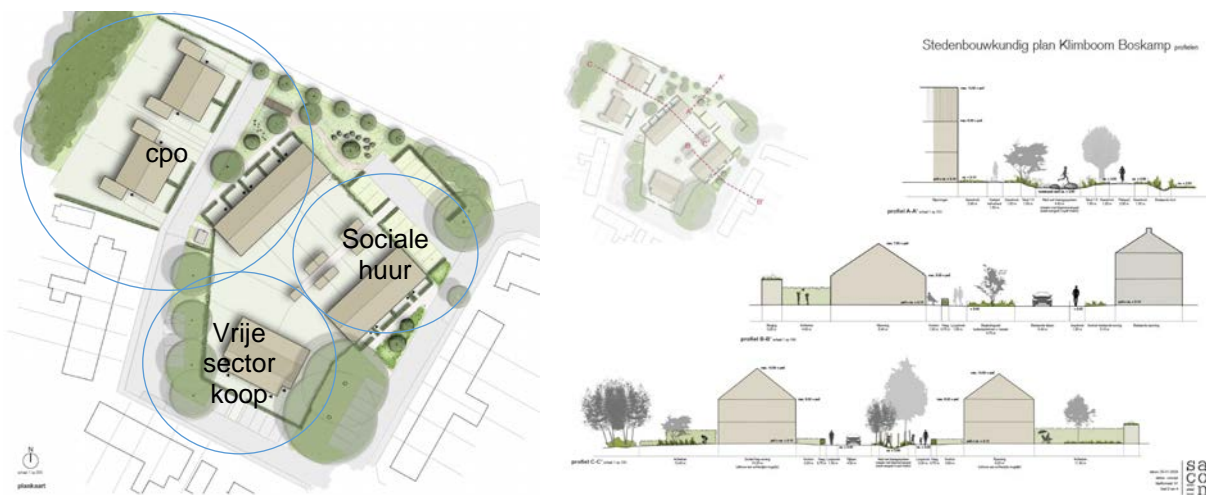
Met dit besluit nodigt de gemeente bouwers uit om in te schrijven voor de kavels voor beneden-bovenwoningen. In het uitgifteprotocol staan de voorwaarden en hoe de gemeente de inschrijvingen beoordeelt. Wanneer er geen bezwaar is tegen de voorgenomen verkoop en wanneer de raad het bestemmingsplan en de grondexploitatie heeft vastgesteld, gaat de gemeente de kavels officieel uitgeven.

INLEIDING

De gemeente is van plan om het terrein van de voormalige basisschool De Klimboom gelegen aan Dahliastraat 25 in het dorp Boskamp te herontwikkelen voor woningbouw. De herontwikkeling is onderdeel van de Gebiedsagenda Boskamp uit 2021.

De herontwikkeling bestaat uit de sloop van de bestaande bebouwing (oude basisschool) en het bouwen van zeventien (17) woningen. Het woningbouwprogramma bestaat uit vier (4) twee-onder-één-kapwoningen en negen (9) rijwoningen. Vier (4) woningen zijn sociale huurwoningen en vier (4) beneden-bovenwoningen zijn betaalbare vrijesectorwoningen. De andere negen (9) woningen zijn zogenoemde Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) woningen.

Onderstaand een tweetal beelden vanuit het vastgestelde stedenbouwkundige plan (25/1/2024).



Uitgifteprotocol

In de bijlage treft u het uitgifteprotocol voor deze locatie. Met het vaststellen van dit Uitgifteprotocol Woningbouw kavels De Klimboom Boskamp geven we uitvoering aan het Didam-arrest van 26 november 2021, waarin de Hoge Raad de spelregels heeft aangescherpt voor transacties waaronder verkoop van onroerende zaken door overheden. De Hoge Raad heeft gesteld dat de selectiecriteria objectief, redelijk en toetsbaar moeten zijn. Door dit protocol schriftelijk vast te leggen ontstaat er meer transparantie in het uitgifteproces en het selecteren van een koper.

Een selectieprocedure hoeft niet te worden geboden als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. De Hoge Raad eerbiedigt hiermee de gemeentelijke beleidsruimte. Voorwaarde is wel dat de gemeente dit voornemen tot verkoop tijdig en gemotiveerd bekend maakt door publicatie.

Inschrijving voor 4 bouwkavels voor 2 beneden- en 2 bovenwoningen

Om andere partijen dan de CPO-vereniging én SallandWonen een kans te bieden op deze plek te bouwen biedt het college 4 kavels aan voor de bouw.

Gemeente heeft als doelstelling de 773 m2 bouwgrond te verkopen aan een partij met het beste plan waarbij met een gevarieerd aanbod een bijdrage wordt geleverd aan de leefbaarheid in de Boskamp in combinatie met het beste bod. Alleen biedingen boven 239.630 euro exclusief btw worden in behandeling genomen. Dit minimumbedrag is gebaseerd op de taxatie uit februari 2024.

Bij de beoordeling zijn de volgende criteria van toepassing:

1. De verkoopprijzen van de woningen moeten voldoen aan de betaalbaarheid dat betekent tussen de 250.000-390.000 euro v.o.n. (prijspeil 2024). Daarbij geldt de volgende puntentoekening:
 - Verkoopprijs tot 250.000 euro v.o.n. (100 punten)

- Verkoopprijs tussen 250.000 en 280.000 euro v.o.n. (75 punten)
- Verkoopprijs tussen 280.001 en 310.000 euro v.o.n. (50 punten)
- Verkoopprijs tussen 310.001 en 350.000 euro v.o.n. (25 punten)
- Verkoopprijs tussen 350.001 en 390.000 euro v.o.n. (5 punten)

2. Het plan moet aansluiten bij de dorpse structuur van de Boskamp;

Beoordeling vindt plaats vanuit kwaliteitsborging door Het Oversticht. De scores van de oordelen tellen als volgt:

- Zeer goed passend in dorpse structuur/hoge kwaliteit (50 punten)
- Goed passend (40 punten)
- Voldoende passend (20 punten)
- Matig passend (0 punten)

3. Hoogte van het bod (bieding is exclusief btw, over de uiteindelijke verkoopprijs is btw verschuldigd en vindt plaats op basis van kosten koper).

BEOOGD RESULTAAT

Helder en transparante wijze van kavelverkoop door de Gemeente Olst-Wijhe.

KADER

Realisatie van woningbouw past binnen gemeentelijk woonbeleid (betaalbaarheid) en de gebiedsagenda van De Boskamp.

ARGUMENTEN

1. Uitgifteprotocol biedt duidelijkheid aan kopers

In het uitgifteprotocol staat duidelijk vermeld wie in aanmerking komen voor aankoop van kavels van de gemeente. Zo weten gegadigden als de CPO-vereniging Boskamp en SallandWonen dat de gemeente totaal 13 kavels aan hen wil verkopen voor een doelgroep die in een volledig vrije markt weinig kans maakt op een woning op deze plek. Gegadigden die graag willen bouwen voor de betaalbare koopmarkt kunnen in het protocol én de bijbehorende publicatie lezen hoe zij de kavels kunnen verwerven voor het bouwen van 4 woningen (2 beneden- en 2 bovenwoningen) met bijbehorende tuin/opritten.

2. Publicatie verplicht én gewenst

Publicatie van het voornemen om kavels te gaan verkopen is sinds het Didam arrest uit 2021 verplicht. Na publicatie hebben bezwaarmakers 20 werkdagen de tijd hun bezwaar tegen de beoogde verkoop kenbaar te maken. Na die termijn is de gemeente vrij de voorgenomen verkoop door te laten gaan.

Naast verplichting is het de wens van het college om de beoogde verkoop van de Be-Bo woningen zoveel mogelijk aandacht te geven. Ze verwacht dat hierdoor de kans toeneemt dat er een goed plan voor deze buurt gebouwd kan worden.

DRAAGVLAK

Het Stedenbouwkundig ontwerp van de locatie is gepresenteerd aan de buurt in november 2023. Dit leverde vele positieve reacties op én enkele zorgen rondom parkeren. De leden van de CPO-vereniging hebben zich gepresenteerd aan de buurt. Ze worden met open armen ontvangen.

DUURZAAMHEID

De nieuwe locatie voldoet aan de eisen voor duurzaamheid die gelden voor het bouwen van nieuwe woningen. Qua waterberging kan deze locatie door haar hoge grondwaterstand en lage ligging niet voldoen aan de huidige eisen aan waterberging. In overleg met het Waterschap zoeken we naar de meest optimale duurzame waterberging.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Elke kaveluitgifte kent het risico dat de kavels niet of veel later dan gepland worden verkocht. Dit risico verkleinen we door vroegtijdig de kavels te verkopen, intentieovereenkomst vooraf af te sluiten, een minimale verkoopprijs voor de 4 woningen in de markt te vragen.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

De opbrengsten uit verkoop zijn verwerkt in de concept-grondexploitatie. Deze biedt het college binnenkort aan de gemeenteraad aan ter vaststelling. Dit gelijktijdig met de vaststelling van het Bestemmingsplan Dahliastraat 25.

AANPAK/UITVOERING

Na besluit zal publicatie plaatsvinden.

Ook start de inschrijvingstermijn voor de 4 Be-Bo woningen. Deze resulteert in beoordeling in voorlopige gunning eind mei/begin juni 2024.