

# Burgemeester en wethouders

**Datum: 3 december 2024**

## Onderwerp

Vaststelling verkoopbrochures voor verkoop kavels voor particulier opdrachtgeverschap en Collectief Particulier Opdrachtgeverschap", optieovereenkomsten, advertentie en koopovereenkomsten.

## Wij willen

De uitgifte van bouw kavels in het nieuwbouwplan Elim starten. Het betreft in totaal 35 kavels voor particulier opdrachtgeverschap en 1 rij van vijf en 1 rij van zeven kavels voor rijenwoningen voor collectief particulier opdrachtgeverschap (hierna te noemen: CPO). De kavels worden in 2 fases uitgegeven. Fase 1 is het zuidelijke deel en wordt als eerste uitgegeven. Hierin zijn 10 kavels voor vrijstaande woningen en 10 kavels voor tweekappers uitgeefbaar. Ook de rijwoningen worden in fase 1 uitgegeven. Fase 2 wordt uitgegeven na verplaatsing van de bomen. Hiervoor zal opnieuw een inschrijvings- en lotingsprocedure worden doorlopen.

## Wij besluiten

1. Over te gaan tot uitgifte van 35 kavels voor particulier opdrachtgeverschap (uitgifte in 2 fases) en 1 rij van 5 en 1 rij van 7 kavels voor rijwoningen voor CPO.
2. Grondprijzen bij uitgifte vast te stellen op:  
Rijwoningen tot 160m<sup>2</sup> = € 30.000,- (ex BTW en kosten koper). Kavel meer dan 160m<sup>2</sup> opslag € 188,- per/m<sup>2</sup> (ex BTW, kosten koper).  
Twee-onder-één kap: € 225,50 per m<sup>2</sup> (excl. BTW en k.k.).  
Vrijstaand: € 234,50 per m<sup>2</sup> (excl. BTW en k.k.).
3. De volgende stukken vast te stellen om de verkoop van bouw kavels in Elim te kunnen realiseren:
  - verkoopbrochures;
  - optieovereenkomsten;
  - advertentie;
  - koopovereenkomsten.
4. Vast te stellen dat er een zelfbewoningsplicht opgenomen wordt in de koopovereenkomsten van 5 jaar.

## Want

1. Met de verkoop wordt uitvoering gegeven aan het besluit van het college om woningbouw te realiseren in Elim. Het omgevingsplan is klaar en er kunnen vergunningen worden aangevraagd. We gaan de kavels in 2 fases uitgeven en starten met de verkoop van 20 kavels van de in totaal 35 kavels voor particuliere woningbouw. Na verplaatsing van een aantal bomen zullen de overige noordelijke kavels uitgegeven worden. Met de verkoop maken we het mogelijk om zelf een plan te ontwikkelen. Om starters ook de kans te geven kunnen zij middels een CPO rijenwoningen ontwikkelen.
2. Grondprijzen voor twee-onder-één-kap en vrijstaand zijn vastgesteld middels taxering. Grondprijzen voor rijwoningen zijn conform de Grondprijzennotitie. Taxatiewaarde van de kavels ligt hoger dan de waarde waarmee gerekend is binnen de Grex, dus passend.
3. De verkoopbrochure en advertentie zijn bedoeld om mensen informatie te verstrekken over de verkoop van de kavels en wat dat inhoudt. De optieovereenkomsten en overeenkomsten zijn bestemd voor diegene die daadwerkelijk een optie hebben genomen en de kavel hebben afgenomen.

4. Een **zelfbewoningsplicht** wordt ingevoerd om te zorgen dat kopers van een woning deze daadwerkelijk zelf gaan bewonen. Hier zijn een aantal redenen voor:

**1. Tegengaan van speculatie**

Zelfbewoningsplicht voorkomt dat beleggers huizen kopen enkel om ze door te verkopen met winst of ze te verhuren tegen hoge prijzen. Dit helpt de prijsstijgingen op de woningmarkt te beperken. Door beleggers te ontmoedigen, blijven er meer woningen beschikbaar voor gewone huishoudens, wat helpt om het woningtekort tegen te gaan.

**2. Bescherming van betaalbare woningen**

Zelfbewoningsplicht draagt eraan bij dat woningen beschikbaar blijven voor mensen die een huis nodig hebben om zelf in te wonen, vooral starters en middeninkomens.

**3. Stimuleren van leefbaarheid in wijken**

Bewoners die zelf in hun woning wonen, hebben vaak meer betrokkenheid bij de buurt. Dit kan bijdragen aan een betere sociale cohesie en minder leegstand of verwaarlozing.

Bij nieuwbouwwoningen die met een zelfbewoningsplicht worden verkocht, kan een periode gelden van 5 jaar, om langdurige betrokkenheid van de koper te stimuleren. In de koopovereenkomst worden uitzonderingen op de zelfbewoningsplicht opgenomen, bijvoorbeeld: verhuizen vanwege werk, gezondheid of andere persoonlijke omstandigheden. Door een termijn van 5 jaar op te nemen is de kans op het verlenen van goedkeuring op de uitzonderingen kleiner dan dat deze termijn bijvoorbeeld 10 jaar is. De termijn van 5 jaar is te lang voor speculatie, maar prima met het oog op levensloop verwachtingen

**Maar**

Op basis van de huidige regels (Didam-arrest) is het niet mogelijk om de kavels specifiek aan jongeren uit het 'eigen' dorp zelf te verkopen.

Doordat de 5 en 7 kavels enkel aan een CPO-groep (5 of 7 particulieren) wordt verkocht, neemt de kans dat de kavels aan starters uit Elim worden verkocht toe. Het vormen van een groep van 5 of 7 particulieren uit Elim is waarschijnlijk eenvoudiger dan wanneer individuele geïnteresseerden uit andere plaatsen een groep moeten vormen.

**Achtergrond**

Aanleiding

In 2019 is een kunstgrasveld voor de voetbalvereniging S.C. Elim aangelegd. Hierdoor is overcapaciteit op het complex ontstaan. De aanleg van de kunstgrasvelden is in verschillende dorpen gekoppeld aan een opdracht om te onderzoeken of de overcapaciteit die ontstaat ingezet kan worden voor een activiteit waarmee geld terugverdiend kan worden.

In de trojka Aantrekkelijk Wonen van 25 maart 2020 is besloten om woningbouwmogelijkheden in Elim te gaan verkennen. Afgesproken is het onderzoek specifiek te richten op gronden in eigendom van de gemeente op en rond het sportcomplex in Elim.

Geïnteresseerden woningbouw en collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) Plaatselijk Belang Elim heeft onder haar inwoners een peiling gehouden wie geïnteresseerd is in een woning en wat voor type woning. Daar hebben we een overzicht van, dat ondertussen alweer een paar jaar oud is.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voor woningbouw op het sportterrein te Elim is inmiddels vastgesteld en onherroepelijk. Er is geen beroep ingesteld. In het plan zijn 35 kavels beschikbaar voor particulier opdrachtgeverschap (17 vrijstaand en 18 tweekappers).

In het plan zijn 4 rijen woningen opgenomen. 2 rijen bestemd voor sociale huur en 2 rijen bestemd voor starters. Door starters de woningen zelf te laten realiseren in de vorm van CPO kunnen zij goedkoper ontwikkelen. Zij zijn immers zelf de ontwikkelaar van het project. 2 rijen woningen worden door Woonconcept ontwikkeld.

#### **Uitgifte in 2 fasen**

In het plangebied zijn nog 2 waardevolle/monumentale eikenbomen aanwezig, waarvoor we een traject hebben opgestart om deze te verplaatsen. Dit traject duurt ongeveer 2 jaar. Om die reden kiezen we ervoor om het plangebied in 2 fasen uit te geven. De eerste fase is het zuidelijk deel, de tweede fase is het noordelijk deel.

Naar alle waarschijnlijkheid kunnen de bomen in 2026 worden verplaatst. Daarna kan het gebied volledig worden uitgegeven.

#### **De financiële gevolgen zijn**

De kavelprijzen zijn gebaseerd op de taxatiewaarde. Deze zijn passend binnen de reeds vastgesteld grondexploitatie. De verkoopopbrengsten komen ten gunste van de grondexploitatie

#### **Alternatieven**

Er zijn geen alternatieven op dit voorstel

#### **Participatie**

Plaatselijk Belang Elim heeft onder haar inwoners een peiling gehouden wie geïnteresseerd is in een woning en wat voor type woning. Daar hebben we een overzicht van, dat ondertussen alweer een paar jaar oud is. Om starters ook de kans te geven kunnen zij middels een CPO rijenwoningen ontwikkelen.

#### **Communicatie**

Verkoop van de kavels wordt gepubliceerd in 'Het Torentje' en op de website van de gemeente Hoogeveen. Verder wordt er een voorlichtingsavond georganiseerd voor alle belangstellenden.

#### **Bijlagen**

- Verkoopbrochures
- Advertentie Het Torentje
- Optieovereenkomsten
- Koopovereenkomsten