
2024_B&W_00232 Uitgifte 13 woningbouw kavels Noordermaten 4 Blokzijl

Auteur

Suzanne Leenders

Samenstelling:

Aanwezig:

J.H. Bats, burgemeester en voorzitter; Melvin Smit, wethouder; T. Jongman, wethouder; B. Harmsma, wethouder; M. Scheringa, wethouder; M.W. de Graaf, gemeentesecretaris

Besluit

Het college besluit om:

1. Dertien woningbouw kavels binnen fase A van Noordermaten 4 in Blokzijl uit te geven aan particulieren, waarvan zeven kavels door middel van individuele inschrijving en zes kavels door middel van duo-inschrijving.
2. De kavels die niet via de uitgifteprocedure toegewezen worden, gedurende een periode van twee weken aan te bieden in de Kavelwinkel, om deze vervolgens samen met de overige kavels bestemd voor rijwoningen aan projectontwikkelaars aan te bieden.
3. In de verkoopovereenkomst voor de dertien woningbouw kavels een verplichting tot zelfbewoning en een verbod op doorverkoop op te nemen.

Beschrijving

Inleiding

Op 4 april 2023 is het Uitwerkingsplan 'Blokzijl-Noordermaten' vastgesteld (kenmerk 2023_B&W_00267), waarmee de bouw van 80 woningen mogelijk is gemaakt in het plangebied Noordermaten 4. In het najaar van 2023 is de eerste fase – aangeduid als fase A – bouwrijp gemaakt. In deze fase worden in totaal 35 kavels gerealiseerd.

Binnen fase A zijn in totaal 13 woningbouw kavels gereed om uit te geven aan particulieren. Op de toewijzing van de woningbouw kavels is het door de gemeenteraad vastgestelde 'Uitgiftebeleid voor woningbouw kavels in de gemeente Steenwijkerland 2013' (hierna: Uitgiftebeleid) van toepassing. Van de 13 kavels zijn 3 kavels bestemd voor de bouw van een vrijstaande woning. De andere 10 kavels zijn bestemd voor de bouw van een twee-onder-een-kapwoning. Voorgesteld wordt om 6 van deze 10 kavels uitsluitend beschikbaar te maken voor duo-inschrijving. Een verkavelingskalkering is als bijlage

1 bij dit besluit gevoegd. De 13 uit te geven kavels zijn op de tekening groen gekleurd. De 6 kavels bestemd voor duo-inschrijving zijn gearceerd.

De overige kavels – op de verkavelingstekening grijs gekleurd - zijn bestemd voor de projectmatige bouw van rijwoningen. Deze kavels worden niet door middel van het Uitgiftebeleid uitgegeven, maar worden op een nader te bepalen moment aangeboden aan projectontwikkelaars. Dit proces wordt later ter besluitvorming voorgelegd.

Hoewel verwacht wordt dat er voldoende belangstelling is voor de 13 kavels bestemd voor particulieren, is het mogelijk dat er na de uitgifteprocedure kavels overblijven. Het Uitgiftebeleid schrijft voor dat deze overgebleven kavels in de Kavelwinkel terechtkomen. Gezien het feit dat het aanbod aan projectontwikkelaars na de uitgifte van de 13 kavels volgt, wordt voorgesteld om de overgebleven kavels gedurende een beperkte periode van twee weken in de Kavelwinkel aan te bieden. Voor de kavels die uitsluitend bestemd zijn voor duo-inschrijving geldt dat deze in de Kavelwinkel ook beschikbaar worden voor individuele inschrijving. Melden zich geen geïnteresseerden tijdens de periode dat de kavels worden aangeboden in de Kavelwinkel, dan kunnen de overgebleven kavels tezamen met de kavels bestemd voor rijwoningen aan projectontwikkelaars worden aangeboden.

Met het aanbieden van kavels voor een beperkte periode in de Kavelwinkel wordt afgeweken van het Uitgiftebeleid. Kavels blijven normaal gesproken namelijk beschikbaar in de Kavelwinkel totdat een geïnteresseerde zich bij de gemeente meldt. Omdat er wordt afgeweken ligt dit voorstel aan het college voor.

Om te bevorderen dat de te realiseren woning daadwerkelijk door de koper zelf wordt bewoond en om te voorkomen dat de koper de kavel (met woning) op korte termijn met winst doorverkoopt, wordt geadviseerd om een verplichting tot zelfbewoning en verbod op doorverkoop op te nemen in de verkoopovereenkomst. De tekst van de bepaling is opgenomen in bijlage 2.

Gewenst resultaat

Dat alle 13 woningbouwkavels worden uitgegeven, bebouwd en bewoond door de kopers van de kavels en niet worden gebruikt om mee te speculeren.

Argumenten

1.1 De kavels zijn gereed voor uitgifte

De kavels zijn zowel juridisch als fysiek bouwrijp en kunnen worden uitgegeven. Verwacht wordt dat er voldoende belangstelling van particulieren is om de kavels te kopen en om een woning te realiseren.

1.2 Door duo-inschrijving wordt het realiseren van de bouw van een twee-onder-een-kapwoning mogelijk versneld

Op het moment van toewijzing zijn er al twee bouwers, waardoor er geen mede bouwer hoeft te worden gezocht. Daarnaast is de verwachting dat duo-inschrijving de sociale cohesie bevordert.

2.1 De kans dat de kavels daadwerkelijk worden verkocht is groter wanneer deze na de particuliere uitgifte aan projectontwikkelaars worden aangeboden

Door de overgebleven kavels in gezamenlijkheid met de kavels bestemd voor projectmatige bouw aan te bieden aan projectontwikkelaars, wordt dit aanbod aantrekkelijker. Hiermee is de kans om uiteindelijk succesvol tot woningbouw te komen groter.

3.1 Het opnemen van een verplichting tot zelfbewoning en verbod op doorverkoop voorkomt speculatie

Op de huidige woningmarkt is nog steeds sprake van krapte. Het opnemen van een verplichting tot zelfbewoning en een verbod op doorverkoop maakt het onaantrekkelijk voor speculanten om via particuliere uitgifte voor een kavel in aanmerking te komen en hierop een woning te bouwen en deze

met winst door te verkopen. Op deze manier wordt aan geïnteresseerden die graag in Noordermaten willen wonen voldoende kans gegeven om hiervoor in aanmerking te komen.

Kanttekeningen

1.1 Niet alle kavels bestemd voor de bouw van een twee-onder-een-kapwoning worden opengesteld voor duo-inschrijving

Op deze manier blijft het voor geïnteresseerden, die op het moment van inschrijven geen medebouwer op het oog hebben, mogelijk om zich in te schrijven voor deze kavels.

2.1 De kavels zijn een kortere termijn beschikbaar in de Kavelwinkel

Doordat de kavels niet voor onbepaalde tijd beschikbaar blijven in de Kavelwinkel, is er minder tijd voor geïnteresseerden om aan te geven dat zij in aanmerking willen komen voor de kavel. Ook worden geïnteresseerden die niet in staat waren zich tijdens de inschrijfperiode in te schrijven, of geïnteresseerden die tijdens de loting geen kavel toegewezen hebben gekregen, slechts voor een beperkte periode van twee weken in staat gesteld om hun interesse alsnog kenbaar te maken. De mogelijkheid om de interesse kenbaar te maken is er echter wel. Daarnaast worden geïnteresseerden in de informatiebrochure en tijdens de inschrijving gewezen op de beperkte periode waarin de overgebleven kavels in de Kavelwinkel staan.

3.1 Het verbod op doorverkoop is voor de duur van twee jaar een beperking van het eigendomsrecht

Door een verbod op doorverkoop op te nemen worden de kopers beperkt om volledig over hun eigendom te beschikken. Geïnteresseerden worden echter vooraf op de hoogte gebracht dat het verbod in de verkoopovereenkomst wordt opgenomen. Is dit ongewenst, dan kunnen geïnteresseerden uit eigen beweging afzien van inschrijving. Daarnaast heeft de beperking geen absolute werking. In de bepaling wordt namelijk opgenomen dat burgemeester en wethouders schriftelijke toestemming kunnen verlenen om af te wijken van dit verbod en in welke gevallen deze toestemming steeds wordt verleend.

Financiën

Voor het uitbreidingsplan Noordermaten 4 fase A zijn de grondprijzen op basis van de grondexploitatieberekening en een marktanalyse bepaald. De prijs voor een kavel bestemd voor een vrijstaande woning bedraagt in 2024 € 240,- per m². De prijs voor een kavel bestemd voor een twee-onder-een-kapwoning bedraagt in 2024 € 225,- per m².

De verkoopprijzen per kavel zijn te raadplegen in de informatiebrochure, opgenomen in bijlage 3.

Uitvoering en planning

De inschrijfperiode start op 2 april 2024. Gedurende vier weken kunnen geïnteresseerden zich via de gemeentelijke website inschrijven en daarbij hun voorkeur aangeven voor minimaal 1 en maximaal 3 kavels. Daarna vindt, afhankelijk van de inschrijvingen per kavel, rechtstreekse toewijzing of toewijzing door middel van een loting plaats. Geïnteresseerden die zich hebben ingeschreven worden uitgenodigd om bij de loting aanwezig te zijn. De loting wordt naar alle waarschijnlijkheid op 13 mei 2024 door de wethouder verricht in het bijzijn van een notaris.

Als er na het doorlopen van de toewijzingsprocedure kavels overblijven, dan worden deze voor een beperkte periode van twee weken aangeboden in de Kavelwinkel. Na deze periode worden de resterende kavels aan projectontwikkelaars aangeboden.

Communicatie en participatie

De start van de uitgifte wordt bekend gemaakt op de gemeentelijke website. Daarnaast wordt er in het lokale huis-aan-huisblad gepubliceerd. Dat gebeurt twee keer. Eén keer aan het begin van de inschrijfperiode en één keer gedurende de inschrijfperiode. Geïnteresseerden kunnen zich inschrijven via de website.

Is het besluit openbaar?

Ja

Bijlagen

1. Bijlage 1 Verkavelingstekening fase A Noordermaten 4 Blokzijl, vrijstaand 2-1 kap (d.d. 19-03-2024).pdf
2. Bijlage 2 Tekst bepaling verplichting tot zelfbewoning en verbod op doorverkoop.pdf

LEGENDA

- Uitgeefbaar
- Uitgeefbaar, uitsluitend duo-inschrijving
- Nog niet uitgeefbaar
- 1 - 13 Kavelnummer uitgeefbaar
- 2 onder 1 kap
- Vrijstaand



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

	project:	Blokzijl, Noordermaten 4	adres:
	onderdeel:	Verkaveling fase A vrijstaand & 2-1 kap	Vendelweg 1 Postbus 162 8330 AD STEENWIJK tel. 0521-538500 fax. 0521-538509
wijz.	dat.	get.	opmerkingen
get.	dat.	formaat:	schaal:
S.G. Zwerver	29-02-2024	A3	1:500
		tekeningsoort:	tekeningnr.:
			16-00-VP0128_2



Uitgifte woningbouwkavels Blokzijl

Op dit moment worden er 13 woningbouwkavels uitgegeven in Blokzijl. De kavels liggen in het uitbreidingsplan Noordermaten 4 in Blokzijl. Drie van de dertien kavels worden uitgegeven met de bedoeling om er een vrijstaande woning op te bouwen. De andere tien zijn bestemd voor de bouw van een twee-onder-één kapwoning.

Voor zes van deze tien (twee-onder-een-kap) kavels geldt dat kan worden ingeschreven door middel van duo-inschrijving. Dit zijn de kavelnummers 4/5 en 6/7 en 8/9. Voor de andere vier kavels, kan individueel worden ingeschreven. Dit zijn de kavels met nummer 1/2 en 12/13.

U kunt zich vanaf 2 april tot en met 29 april 2024 inschrijven voor deze kavels. Meer informatie over deze kavels en over de kaveluitgifte kunt u vinden op de website www.steenwijkerland.nl/woningbouwprojecten

