

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 43570-2022

Medewerker	:	Mehmet Koca
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	13 september 2022
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Reglement uitgifte bouw kavels via Kavelwinkel 2014 gemeente Olst-Wijhe (43570-2022)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Lotingsreglement bouw kavels 2011 (43570-2022)</p>
<p>AFSTEMMING MET</p> <p>Projectleider Noorder Koeslag</p> <p>Teamleider Publiekszaken</p> <p>Communicatieadviseur</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>Afwijken van het "Lotingsreglement bouw kavels 2011" voor wat betreft de laatste bouw kavel op Noorder Koeslag (NKS).</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders:

1. Af te wijken van artikel 3 sub K en J Reglement uitgifte bouw kavels via Kavelwinkel 2014 gemeente Olst-Wijhe; en artikel 8 en 10 van het Lotingsreglement bouw kavels 2011.
2. In te stemmen met een inschrijfperiode van één week voor de laatste kavel in het plangebied Noorder Koeslag in de Kavelwinkel.
3. In te stemmen met de niet openbare loting bij de notaris voor de laatste kavel in de kavelwinkel in het plangebied Noorder Koeslag.

SAMENVATTING

Vanwege de (naar verwachting) grote belangstelling voor de laatste bouw kavel in het plangebied Noorder Koeslag en om alle belangstellenden een gelijke kans te bieden zich in te schrijven voor de betreffende kavel, heeft het college besloten om, bij wijze van uitzondering, een inschrijfperiode van één week te hanteren. Dit in afwijking van het gemeentelijke lotingsreglement uit 2011 en het reglement uitgifte bouw kavels uit 2014.

INLEIDING

Er is onlangs één woningbouwkavel in het plangebied Noorder Koeslag teruggeven. De overige kavels in Noorder Koeslag zijn of worden bebouwd. Voor deze specifieke kavel zijn geen reservekandidaten, omdat het gaat om een kavel die bij de eerste inschrijfronde in optie is gegeven. Bij deze inschrijfronde waren er geen reservekandidaten. Dit betekent dat deze kavel zal worden aangeboden in de Kavelwinkel. Op basis van artikel 3 sub K en J van Reglement uitgifte bouwkavels via Kavelwinkel 2014 gemeente Olst-Wijhe, gaat de reservering van woningbouwkavels uit de Kavelwinkel volgens het principe “Wie het eerst komt, die het eerst maalt”. Bepalend voor de volgorde is de datum van inschrijving. Indien meerdere belangstellenden zich op dezelfde datum inschrijven voor dezelfde kavel zal loting – in het bijzijn van gegadigden- plaatsvinden om de volgorde van reservering te bepalen. Het tijdstip van inschrijving doet hierbij niet ter zake. In het Lotingsreglement is opgenomen dat de gegadigden persoonlijk aanwezig moeten zijn en dat de loting plaatsvindt tijdens een voor een ieder toegankelijke openbare zitting. Gelet op het feit dat de bezoekers van het gemeentehuis alleen op afspraak op het gemeentehuis terecht kunnen, stellen wij voor om af te wijken van artikel 3 sub K en J Reglement uitgifte bouwkavels via Kavelwinkel 2014 gemeente Olst-Wijhe en artikel 8 en 10 van het Lotingsreglement bouwkavels 2011 en wordt er een inschrijfperiode van één week voor de laatste kavel in het plangebied Noorder Koeslag in de Kavelwinkel. Daarnaast stellen we voor over te gaan tot een niet-openbare loting.

BEOOGD RESULTAAT

Afwijken van artikel 3 sub K en J Reglement uitgifte bouwkavels via Kavelwinkel 2014 en artikel 8 en 10 van het Lotingsreglement bouwkavels 2011 en een inschrijfperiode van één week voor de laatste kavel in het plangebied Noorder Koeslag in de Kavelwinkel. Vervolgens wordt er een niet-openbare loting georganiseerd bij de notaris.

KADER

- Kaveluitgiftebeleid 2014
- Reglement uitgifte bouwkavels via Kavelwinkel 2014
- Lotingsreglement bouwkavels 2011 gemeente Olst-Wijhe
- Algemene gronduitgiftevoorwaarden 2014
- Maatregelen Rijk ten aanzien van corona

ARGUMENTEN

Reservering van woningbouwkavels uit de Kavelwinkel gaat op basis van artikel 3 sub K en J Reglement uitgifte bouwkavels via Kavelwinkel 2014 gemeente Olst-Wijhe volgens het principe “Wie het eerst komt, die het eerst maalt”. Bepalend voor de volgorde is de datum van inschrijving. Indien er meerdere belangstellenden zich op dezelfde datum inschrijven voor dezelfde kavel zal loting – in het bijzijn van gegadigden- plaatsvinden om de volgorde van reservering te bepalen. Het doel van deze werkwijze is om iedere gegadigde een gelijke kans te bieden om voor de reservering van een woningbouwkavel in aanmerking te komen.

De bezoekers van het gemeentehuis kunnen, zoals hiervoor aangegeven, alleen terecht op afspraak. Vanwege de (naar verwachting) grote belangstelling voor de betreffende kavel in het plangebied Noorder Koeslag, stellen wij voor om een inschrijfperiode van één week vast te stellen om iedereen een gelijke kans te geven om zich te kunnen inschrijven. Niet iedereen kan immers gelijk een afspraak maken voor de inschrijving vanaf het moment dat inschrijving mogelijk is. Bij de loting wordt dan niet gekeken naar het moment van inschrijving.

De niet-openbare loting in 2020 voor kavels in het plangebied Olstergaard is goed verlopen. Nu het eigenlijk nog steeds van belang is om geen (onnodige) fysieke bijeenkomsten te organiseren, stellen wij voor om de loting van de in de Kavelwinkel beschikbare woningbouwkavel(s) in het plangebied Noorder Koeslag ook niet-openbaar te laten plaatsvinden. Een onafhankelijk notaris voert de loting uit. Dit is geen openbare bijeenkomst, maar door het inschakelen van een notaris wordt een eerlijke loting gewaarborgd. De notaris voltrekt de loting. De lotingsuitslag geeft ook de volgorde op de reservelijst aan. Aan de gegadigde die de kavel krijgt toegewezen wordt een bevestigingsbrief toegestuurd en daarna de koopovereenkomst. Aan de overige gegadigden die op de reservelijst komen te staan wordt een bevestigingsbrief van de reservelijst toegestuurd.

Artikel 6 van het Reglement uitgifte bouw kavels via Kavelwinkel 2014 gemeente Olst-Wijhe en artikel 14 van het Lotingsreglement geven aan dat bij onvoorziene omstandigheden het college beslist. Dat bezoekers van het gemeentehuis sinds twee jaar alleen op afspraak naar gemeentehuis kunnen komen, valt onder deze onvoorziene omstandigheden. Gelet hierop is een afwijking van artikel 6 van het Reglement uitgifte bouw kavels via Kavelwinkel 2014 gemeente Olst-Wijhe en artikel 8 en 10 van het Lotingsreglement bouw kavels 2011 noodzakelijk.

DRAAGVLAK

Intern heeft afstemming plaatsgevonden over de voorgestelde werkwijze.
De notaris is akkoord met de voorgestelde werkwijze.

DUURZAAMHEID

N.v.t.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Het zou kunnen dat de betrokken gegadigden het niet eens zijn met de voorgestelde werkwijze. Met de voorgestelde werkwijze is geprobeerd zo veel mogelijk rekening te houden met het doel van het Lotingsreglement bouw kavels 2011, namelijk een vaste systematiek van loting en een gelijke kans voor alle gegadigden.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

De gebiedsontwikkeling Noorder Koeslag is een grondexploitatieproject. De gemaakte uren passen binnen de grondexploitatie.

AANPAK/UITVOERING

Nadat uw college heeft ingestemd met het voorgestelde, publiceren we erover in de Huis-aan-Huis Reklamix, op de website, in de nieuwsbrief Wonen en op de socials. Daarna kunnen belangstellenden zich inschrijven voor de in de Kavelwinkel aangeboden teruggeven woningbouw kavel in Noorder Koeslag, waarvoor geen reservekandidaten zijn. Gegadigden kunnen zich dan inschrijven aan de balie na het maken van een afspraak. Na inschrijving ontvangen zij een bevestiging met toelichting op het lotingsproces. Hierna kan de niet-openbare loting plaatsvinden.

Aangezien het er naar uitziet dat de bezoermogelijkheden voor het gemeentehuis, namelijk alleen op afspraak, voorlopig niet meer zullen veranderen, zal overwogen worden om zowel het "Lotingsreglement bouw kavels 2011" als het Reglement uitgifte bouw kavels via Kavelwinkel 2014 gemeente Olst-Wijhe, op termijn te herzien. Te zijner tijd zullen we hiervoor een voorstel voorbereiden en dit ter besluitvorming neerleggen bij het college van burgemeester en wethouders.