

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 18090-2023

Medewerker	:	Gerben Timmermans
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	9 mei 2023
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p><b>BIJLAGEN:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Reglement uitgifte bouwkavels via Kavelwinkel 2014 gemeente Olst-Wijhe (18425-2023)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Lotingsreglement bouwkavels 2011 (18425-2023)</p>
<p><b>AFSTEMMING MET</b></p> <p>Projectleider Olstergaard Team Grondzaken</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><b>ONDERWERP</b></p> <p>Afwijken van uitgiftevoorwaarden van woningbouwkavels</p>

**BESLUIT burgemeester en wethouders:**

1. In te stemmen met afwijking van de uitgiftevoorwaarden, zijnde artikel 3 sub K en L Reglement uitgifte bouwkavels via Kavelwinkel 2014 gemeente Olst-Wijhe en artikel 8 en 10 van het Lotingsreglement bouwkavels 2011;
2. In te stemmen met een inschrijfperiode van één week voor bouwkavels die worden verkocht via de Kavelwinkel;
3. In te stemmen met een niet-openbare loting bij de notaris voor de uitgifte van teruggekomen kavels in de Kavelwinkel.

**SAMENVATTING**

In het plan Olstergaard is een aantal woningbouwkavels teruggegeven. Deze kavels worden binnenkort via de Kavelwinkel aan de markt aangeboden. Om belangstellenden een gelijke kans te bieden om in aanmerking te komen voor de vrijkomende kavels heeft het college bij enkele voorgaande uitgiftes via de Kavelwinkel voor kavels in Olst (Olstergaard) en in Wijhe (Noorder Koeslag) besloten om een inschrijfperiode van één week te hanteren en de toewijzing te doen via een niet-openbare loting bij de notaris. Dit in afwijking van het gemeentelijk Lotingsreglement bouwkavels 2011 (hierna te noemen Lotingsreglement) en het Reglement uitgifte bouwkavels uit via Kavelwinkel 2014 gemeente Olst-Wijhe (hierna te noemen: 'Reglement uitgifte bouwkavels'). Doordat sinds drie jaar potentiële kopers zich enkel fysiek op afspraak in het gemeentehuis kunnen inschrijven voor een kavel wordt voorgesteld deze procedure ook voor overige kavels die via de Kavelwinkel worden aangeboden te laten gelden.

**INLEIDING**

Onlangs is een drietal woningbouw kavels in het plangebied Olstergaard teruggegeven. De teruggegeven kavels zijn aan de reservekandidaten aangeboden. Geen van de reservekandidaten heeft interesse voor deze kavels. Daarom worden deze kavels, conform het Kaveluitgiftebeleid, via de Kavelwinkel aan de markt aangeboden.

Op grond van artikel 3 sub K van het Reglement uitgifte bouw kavels, gaat de reservering van woningbouw kavels uit de Kavelwinkel volgens het principe "Wie het eerst komt, het eerst maalt". Bepalend voor de volgorde is de datum van inschrijving, het tijdstip van inschrijving doet hierbij niet ter zake.

In artikel 3 sub L van het Reglement uitgifte bouw kavels staat dat er een loting in het bijzijn van gegadigden zal plaatsvinden om de volgorde van reservering te bepalen als meerdere belangstellenden zich op dezelfde datum inschrijven voor dezelfde kavel.

In artikel 8 en 10 van het Lotingsreglement is opgenomen dat de gegadigden persoonlijk bij de loting aanwezig moeten zijn en dat de loting plaatsvindt tijdens een voor een ieder toegankelijke openbare zitting.

Gelet op het feit dat sedert 3 jaar 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 L van het Reglement uitgifte bouw kavels en artikel 8 en 10 van het Lotingsreglement en wordt er een inschrijfperiode van één week voor alle nieuwe kavels in de Kavelwinkel voorgesteld. Omdat het meestal gaat om een of enkele kavels stellen we voor over te gaan tot een niet-openbare loting bij verloting van kavels uit de Kavelwinkel.

#### BEOOGD RESULTAAT

Omdat het fysiek inschrijven voor een woningbouw kavel uit de Kavelwinkel sinds 3 jaar enkel op afspraak kan, moet worden afgeweken van het principe 'Wie het eerst komt, het eerst maalt', zoals is opgenomen in het kaveluitgiftebeleid.

Vanwege een efficiënte en transparante toewijzing, waarbij gegadigden gelijke kansen hebben moet worden afgeweken van artikel 3 sub K en L Reglement uitgifte bouw kavels en artikel 8 en 10 van het Lotingsreglement. Bovenstaande afwijkingen moeten gelden voor alle nieuwe kavels die in de Kavelwinkel worden geplaatst.

Dit betekent voor alle kavels in de Kavelwinkel:

- een inschrijfperiode van één week
- een niet-openbare loting.

#### KADER

- Kaveluitgiftebeleid 2014
- Reglement uitgifte bouw kavels via Kavelwinkel 2014 gemeente Olst-Wijhe
- Lotingsreglement bouw kavels 2011 gemeente Olst-Wijhe
- Algemene gronduitgiftevoorwaarden 2014

#### ARGUMENTEN

In de huidige Reglement uitgifte bouw kavels staat opgenomen dat de reservering van woningbouw kavels uit de Kavelwinkel gaat volgens het principe "Wie het eerst komt, het eerst maalt". Bepalend voor de volgorde van toewijzing is de datum van inschrijving en niet het tijdstip. Het doel van deze werkwijze was om snel te kunnen acteren op een nieuwe koper en iedere gegadigde gelijke kansen te bieden om een woningbouw kavel te reserveren.

Nu sinds 3 jaar bezoekers van het gemeentehuis alleen op afspraak terecht kunnen, wordt voorgesteld om een inschrijfperiode van één week te hanteren om op deze wijze iedereen gelijke kansen te bieden voor een kavel. Bij meerdere inschrijvingen binnen de inschrijfperiode vindt loting plaats.

#### *Toewijzing van kavels*

Bij uitgifte van een nieuwe woningbouw kavels (die nog niet eerder zijn aangeboden) wordt een openbare loting georganiseerd. Tijdens de lotingsavond worden alle aspirant kopers geïnformeerd over de verkoopprocedure en vindt kennismaking plaats met potentiële buurtgenoten. Potentiële kopers kunnen met elkaar afspraken maken en gezamenlijk optrekken om gezamenlijk opdrachten verstrekken om te komen tot de realisatie van hun woning.

Een aantal keren wordt een kavel teruggegeven aan de gemeente. Deze kavel wordt aangeboden aan reservekandidaten. Als geen van de reservekandidaten belangstelling heeft voor de desbetreffende kavel, wordt deze via de Kavelwinkel aangeboden. Het gaat dan om een of enkele kavels. Hiervoor zijn in het algemeen minder belangstellenden dan bij een nieuwe uitgifte van meerdere nieuwe kavels. Binnen een project wordt het per fase of per woonveld uitgegeven. Doordat een openbare loting een vrij uitgebreide en tijdrovende en daardoor kostbare procedure is, wordt voorgesteld om kavels die vanuit de Kavelwinkel worden verkocht via een niet-openbare loting toe te wijzen. De loting wordt verricht door de notaris waarmee een eerlijke loting is gewaarborgd.

#### *Onvoorziene omstandigheid*

Artikel 6 van het Reglement uitgifte bouwkavels en artikel 14 van het Lotingsreglement geven aan dat bij onvoorziene omstandigheden het college beslist. Dat bezoekers van het gemeentehuis sinds drie jaar alleen op afspraak naar gemeentehuis kunnen komen, valt onder deze onvoorziene omstandigheden. Gelet hierop is een afwijking van artikel 3 sub K en L van het Reglement uitgifte bouwkavels en artikel 8 en 10 van het Lotingsreglement noodzakelijk.

#### *Aanpassing Reglement uitgifte bouwkavels en Lotingsreglement.*

Zowel het Reglement uitgifte bouwkavels als het Lotingsreglement zullen op basis van voornoemde wijzigingen worden geactualiseerd.

#### **DRAAGVLAK**

Intern heeft afstemming plaatsgevonden (team grondzaken en projectleider woningbouwproject Olstergaard) over de voorgestelde werkwijze.  
De notaris is akkoord met de voorgestelde werkwijze.

#### **DUURZAAMHEID**

N.v.t.

#### **RISICO'S (financieel/juridisch)**

N.V.T.

#### **FINANCIËLE CONSEQUENTIES**

Door een niet-openbare loting door de notaris worden plankosten bespaard.

#### **AANPAK/UITVOERING**

De kavels die via de Kavelwinkel worden aangeboden worden gepubliceerd in de Huis-aan-Huis/Reklamix en op de gemeentelijke website. Belangstellenden kunnen zich hiervoor inschrijven gedurende de inschrijfperiode van één week. Hiervoor moeten zij een afspraak maken bij de publieksbalie van het gemeentehuis. Na inschrijving ontvangen zij een bevestiging met toelichting op de verkoopprocedure. Hierna kan de niet-openbare loting door de notaris plaatsvinden. De uitslag van de loting wordt aan de inschrijvers bekend gemaakt. Tevens ontvangen zij het door de notaris opgestelde en ondertekende proces verbaal van loting.

Het "Lotingsreglement bouwkavels 2011" als het Reglement uitgifte bouwkavels via Kavelwinkel 2014 gemeente Olst-Wijhe, wordt geactualiseerd. Te zijner tijd wordt hiervoor een voorstel voorbereid en wordt dit ter besluitvorming aan uw college voorgelegd.