

## **Uitgifteprotocol Woningbouw kavels De Klimboom Boskamp**

*Dit Uitgifteprotocol wordt integraal (in gemeenteblad, gemeentelijke website en in Huis aan Huis gepubliceerd) en treedt de dag daarna in werking.*

### **1. Inleiding**

Met het vaststellen van dit Uitgifteprotocol Woningbouw kavels De Klimboom Boskamp wordt uitvoering gegeven 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 gehouden 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. Het overheidslichaam in kwestie dient dan wel zijn voornemen tot verkoop tijdig en gemotiveerd bekend te maken door publicatie.

### **2. Herontwikkeling De Klimboom**

De gemeente is voornemens om het terrein van de voormalige basisschool De Klimboom gelegen aan Dahliastraat 25 in het dorp Boskamp te herontwikkelen voor woningbouw.

De herontwikkeling bestaat uit de sloop van de bestaande bebouwing 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. Ook wordt er naast de bestaande parkeerplaatsen een parkeercoffer met 16 parkeerplaatsen aangelegd. Totaal (met parkeren op eigen kavel) komt het aantal parkeerplaatsen in de directe omgeving op 42 parkeerplaatsen. Het plangebied wordt groen ingericht met onder andere een speeltuintje. Voorts wordt het bestaande fietspad verbreed. Onderstaand een tweetal beelden vanuit het vastgestelde stedenbouwkundig plan (25/1/2024).





Vanaf 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 heeft het bestemmingsplan voor de ontwikkeling bij de Klimboom als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. In het bestemmingsplan wordt de realisatie van de herontwikkeling mogelijk gemaakt. Vaststelling verwachten we uiterlijk april 2024.

Zie ruimtelijke plannen.

[https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1773.BP2023006007-0201/t\\_NL.IMRO.1773.BP2023006007-0201.html#begin](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1773.BP2023006007-0201/t_NL.IMRO.1773.BP2023006007-0201.html#begin)

### 3. Schaarste

De vraag naar (betaalbare) woningen en woningbouwkevels is groot. Er zijn meerdere gegadigden. Dit betreft vooral starters/jongeren uit Boskamp zelf of woonachtig elders in de gemeente Olst-Wijhe. Daarnaast is er ook een grote vraag naar sociale huurwoningen (zowel lokaal als regionaal). Aan de vraag van deze doelgroepen kan de gemeente nu (en in de nabije toekomst) in onvoldoende mate voldoen zonder passende nieuwbouw.

### 4. Beleid

Deze ontwikkeling komt uit de Gebiedsagenda Boskamp en maakt onderdeel uit van de gebiedsaanpak Boskamp. Uit de Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025 blijkt dat de gemeente de komende tien (10) jaar circa duizend (1.000) tot twaalfhonderd (1.200) woningen wil bouwen. De gemeente richt zich daarbij vooral op haar eigen inwoners en wil

betaalbare woningen realiseren in de categorieën sociale huur en goedkope koop (prijspeil 2024 v.o.n. < € 250.000). De gewenste doelgroep van de koopwoningen op deze locatie zijn starters/jongeren uit de kern Boskamp. Vanuit de Woonvisie zijn jonge gezinnen ook een belangrijke doelgroep. Voor de sociale huurwoningen gaat het met name om de reguliere ingeschreven woningzoekenden met lokale of regionale binding.

In de kleinere kernen zoals Boskamp wordt zoveel mogelijk gebouwd voor de lokale behoefte. Naast jongeren en jonge gezinnen is de groeiende groep senioren een belangrijke doelgroep. Bij de transformatie van de locatie Aloysiuschool en de herontwikkeling van woonzorgcentrum St. Willibrord zal rekening gehouden worden met deze doelgroep.

## **5. Doelstelling**

Beschikbare woningen en woningbouw kavels zijn een schaars goed. Daarom is het noodzakelijk om de beschikbare woningen en kavels zorgvuldig uit te geven in een transparant, doelmatig en gestructureerd uitgifteproces op grond waarvan het bestuur verantwoording af kan leggen, maar waarbij ook rekening wordt gehouden met de flexibiliteit die nodig is om in te kunnen spelen op de specifieke woonbehoefte.

Daarbij is het centrale doel om:

- Ruimte te bieden voor woningbouw voor de lokale behoefte, in het bijzonder voor de groep starters/jongeren en jonge gezinnen;
- De beschikbare ruimte zo zorgvuldig en efficiënt mogelijk aan te wenden;
- Een uitgifte plaats te laten vinden op basis van de door de gemeente hierna geformuleerde uitgangspunten.

In de kleine kernen zoals Boskamp is behoefte aan betaalbare woningen voor koopstarters en levensloopbestendige woningen voor senioren.

- *Betaalbaar wonen voor starters*

De gemeente vindt het belangrijk dat de keuzemogelijkheid voor starters op de woningmarkt wordt vergroot. Uitgifte via een CPO-groep kan hieraan bijdragen. Inzet is dat de kwaliteit op deze betaalbaarheid afgestemd moet zijn, zodat deze woningen in de toekomst zoveel mogelijk voor de startersdoelgroep behouden blijven.

- *Het behouden van de vitaliteit van de kernen/leefbaarheid*

De gemeente wil meer bouwen voor de lokale behoefte en mensen uit eigen omgeving meer kansen bieden om in aanmerking te komen voor een bouwkaavel. Rechtstreekse gronduitgifte via een lokale CPO-groep is hier een effectieve manier voor. Het bouwen voor de lokale behoefte, waardoor inwoners kunnen blijven wonen in of terugkeren naar de eigen woonplaats, draagt bij aan de vitaliteit van de kern. Daarnaast ontstaat er tussen toekomstige burens al tijdens het CPO-proces een onderlinge band, wat het buurtgevoel ten goede komt

- *Ontwikkeling locatie Klimboom past binnen gemeentelijke ambitie*

De gemeente heeft vanuit de Woonvisie de ambitie om een passend woningaanbod te ontwikkelen en heeft daarvoor diverse plannen in voorbereiding en ontwikkeling. Bij de kleinere kernen wordt extra ingezet op de lokale behoefte. Gezien de schaarste aan betaalbare woningen voor starters/jongeren en jonge gezinnen, ligt daar een belangrijke focus.

## **6. Uitgangspunten**

### **De woningbouw kavels bestemd voor CPO worden niet via een openbare selectieprocedure verkocht.**

Bij CPO koopt een groep mensen gezamenlijk een stuk bouwgrond van de gemeente en treden zij gezamenlijk op als opdrachtgever voor het ontwerp en de bouw van de woningen. Dit uiteraard binnen de kaders van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Een groep jongere inwoners van de Boskamp heeft onder begeleiding een CPO-vereniging opgericht bij de notaris. Bureau Sacon uit Zwolle heeft hen geholpen met de stedenbouwkundige verkenning. Op basis van het voorkeursmodel is het stedenbouwkundig plan opgesteld en vastgesteld. De gemeente is voornemens om aan de CPO-vereniging woningbouw kavels te verkopen voor in totaal negen (9) koopwoningen. Belangstellenden kunnen zich bij de CPO-vereniging melden via [cpo.boskamp@hotmail.com](mailto:cpo.boskamp@hotmail.com).

### **De woningbouw kavels bestemd voor sociale huurwoningen worden niet via een openbare selectieprocedure verkocht.**

In de Nota Grondbeleid inclusief Grondprijnsbeleid 2023-2026 vastgesteld 12 december 2022 heeft de gemeenteraad van de gemeente Olst-Wijhe beleidskeuzes en afspraken geformuleerd. Voor de verkoop van gronden aan woningbouwcorporatie SallandWonen, waarmee de gemeente prestatieafspraken heeft gemaakt ten behoeve van de sociale woningbouwopgave, is een uitzondering gemaakt. Deze woningbouwcorporatie heeft een preferente positie gekregen. Dit is in overeenstemming met de jurisprudentie naar aanleiding van het Didam-arrest. SallandWonen zal op de woningbouw kavels die zij koopt in totaal vier (4) sociale huurwoningen ontwikkelen en realiseren. De woningen worden na oplevering verhuurd volgens het geldende toewijzingsbeleid van SallandWonen. Het is de bedoeling om op de locatie de Klimboom de zogeheten BuitengewoonThuis woning te realiseren.

### **De woningbouw kavels bestemd voor vrijesectorwoningen worden wel via een openbare selectieprocedure verkocht.**

De uitgifte van de woningbouw kavels voor in totaal vier (4) of vijf (5) vrijesectorkoopwoningen (Be-Bo woningen) vindt plaats via een openbare verkoopprocedure aan een ontwikkelaar/bouwer bij inschrijving. Van de inschrijvers wordt een schetsplan/ontwerp woningbouw verlangd en een bieding. De woningen worden door de geselecteerde ontwikkelaar/bouwer verkocht. De biedingen worden aan de hand van een aantal criteria beoordeeld en krijgen een score. De bieding met de hoogste score krijgt gegund.

## **7. Verkoopvoorwaarden**

De gemeente stelt een koopovereenkomst op voor de uitgifte van de woningbouw kavels. Hierbij worden een aantal uitgiftevoorwaarden van de gemeente Olst-Wijhe van toepassing verklaard.

*Zie de Algemene gronduitgiftevoorwaarden 2014.*

[Algemene gronduitgiftevoorwaarden\\_2014\\_Olst-Wijhe \(1\).pdf](#)

In de koopovereenkomst worden de gebruikelijke bepalingen opgenomen en worden afspraken gemaakt over de ontwikkeling en realisatie van de woningen. Voorts worden er bij de koopwoningen beperkingen opgelegd zoals een zelfbewoningverplichting, een verbod op doorverkoop en/of een anti-speculatiebeding en indien van toepassing de aanleg en instandhouding van één of meerdere parkeerplaatsen op eigen erf.

Bij de huurwoningen wordt een instandhoudingsverplichting, een verbod op uitpanden en een verrekenclausule opgenomen en indien van toepassing de aanleg en instandhouding van parkeerplaatsen op eigen erf.

Als en voor zover mogelijk worden de woningbouwkavels geleverd met overdrachtsbelasting omdat dit voor de woningbouwcorporatie en particuliere kopers gunstiger is.

#### **8. Publicatie**

Van het voornemen om tot verkoop van de woningbouwkavels over te gaan wordt kennisgegeven door middel van een publicatie volgens de daartoe wettelijke bepalingen. Binnen 20 kalenderdagen na publicatie kunnen andere gegadigden, die zich niet kunnen vinden in de verkoop, een kort geding aanspannen bij de rechter. Als een kort geding uitblijft of de rechter de vordering afwijst wordt de koopovereenkomst ondertekend en kan eigendomsoverdracht plaatsvinden.

De publicatie van de voorgenomen verkoop aan CPO De Klimboom, aan SallandWonen en de nog te selecteren ontwikkelaar/bouwer zal plaatsvinden nadat zij een (betaalde) reserveringsovereenkomst hebben getekend waarin de afspraken zijn vastgelegd.