

Burgemeester & wethouders

Datum 13 november 2023

Onderwerp

Vaststelling verkoopbrochure "Verkoop rijwoningen Pesse, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap", optieovereenkomst, publicatie, advertentie en koopovereenkomst.

Wij willen

Aan de hand van de brochure starten wij de verkoop op van vier kavels, waarmee wij een groep van vier particulieren de gelegenheid bieden in collectief particulier opdrachtgeverschap (hierna te noemen: CPO) een blok van vier rijenwoning te realiseren.

Wij besluiten

1. De volgende stukken vast te stellen om de verkoop van vier bouw kavels, 23 t/m 26 te Pesse, fase 2, te kunnen realiseren:
 - verkoopbrochure "Verkoop rijwoningen Pesse, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap";
 - optieovereenkomst;
 - publicatie;
 - advertentie;
 - koopovereenkomst.
2. De gemeenteraad per brief te informeren over de verkoop van de vier CPO-kavels.
3. Na een half jaar een evaluatie te doen van het verkoopproces van de CPO-kavels.

Want

Met de verkoop wordt uitvoering gegeven aan het besluit om vier kavels binnen de ontwikkeling van de woonlocatie Fase 2 in Pesse te ontwikkelen doormiddel van CPO, voor zover mogelijk binnen de huidige wet- en regelgeving aan de inwoners van Pesse.

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, waarmee niet volledig uitvoering kan worden gegeven aan de motie van de gemeenteraad. De Huisvestingswet, welke op 1 juli 2023 in werking is getreden, biedt gemeenten de mogelijkheid voor lokaal maatwerk. Binnen dit lokaal maatwerk mogen gemeenten 50% van de kavels binnen een ontwikkeling toewijzen aan inwoners met een lokale binding. Lokaal maatwerk dient vastgelegd te worden in de gemeentelijke huisvestingsverordening, verwachting is dat de huisvestingsverordening voor de gemeente Hoozeveen begin 2024 ter vaststelling kan worden aangeboden.

Doordat de vier kavels enkel aan een CPO-groep (vier particulieren) wordt verkocht, neemt de kans dat de kavels aan Pessenaren wordt verkocht daarmee wel toe. Het vormen van een groep van vier particulieren uit Pesse is waarschijnlijk eenvoudiger dan wanneer individuele geïnteresseerden uit andere plaatsen een groep moeten vormen.

Om 100% de garantie te hebben dat de kavels aan inwoners met een lokale binding worden toegewezen zou met de verkoop van de kavels gewacht kunnen worden tot de vaststelling van lokaal maatwerk in de huisvestingsverordening van de gemeente Hoozeveen.

Achtergrond

Bij de ontwikkeling van de woonlocatie Fase 2 in Pesse is toentertijd een besluit genomen om de verkoop van de 4 resterende bouwkavels voor CPO beschikbaar te stellen. Door samen een woning te ontwikkelen was de verwachting dat de totale kosten lager zouden liggen dan bij een reguliere ontwikkeling door een aannemer/ontwikkelaar. Bij de besluitvorming is destijds door de gemeenteraad aangedrongen op de verkoop aan inwoners van Pesse. Door wijzigingen in de regelgeving/jurisprudentie is toewijzing van kavels op basis van o.a. sociale verbondenheid aan het dorp erg lastig. Naar aanleiding van een gesprek tussen wethouder Jan Zwijs en Belangenvereniging 'de Pioniers' uit Pesse, is de belangenvereniging per mail van 27-06-2023 geïnformeerd over de beperkte mogelijkheden voor toewijzing op basis van sociale verbondenheid.

De financiële gevolgen zijn

Het vaststellen van de verkoopbrochure, optieovereenkomst, publicatie, advertentie en koopovereenkomst maken onderdeel uit van de grondexploitatie. De verkoopopbrengsten van de vier CPO-kavels komen ten gunste van de grondexploitatie.

Alternatieven

Verkoopbrochure niet vaststellen en voorlopig afzien van de verkoop van de vier kavels, in afwachting van de vaststelling van de huisvestingsverordening van de gemeente Hoogeveen. Het op- en vaststellen van een huisvestingsverordening zal tijd kosten, waardoor de vier kavels in dat geval voorlopig niet in de verkoop worden gebracht.

Communicatie

Verkoop van de vier kavels wordt gepubliceerd in 'Het Torentje'. In het kader van het Didam-arrest wordt ook de verkoop van de vier kavels met een CPO gepubliceerd op 'Overheid.nl'.

Per brief wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de verkoop van de vier CPO-kavels te Pesse.

Bijlagen

- Verkoopbrochure
- Publicatie Overheid.nl
- Advertentie Het Torentje
- Optieovereenkomst
- Koopovereenkomst
- Mail aan Belangenvereniging 'de Pioniers', 27-06-2023
- Brief aan de gemeenteraad