

Uitgifte strategie Erven Nijstad Oost 19-3-2024

Inleiding

De oorspronkelijke uitgifte strategie is de inzet op een strategie voor CPO-groepen met veel directe invloed van de toekomstige bewoners. Deze strategie past goed binnen het stedenbouwkundig plan met de ervenstructuur. Met deze strategie wordt invulling gegeven aan de woonvisie om de bewoners zelf zoveel mogelijk aan het stuur te krijgen. Waarbij wel is aangegeven dat, als in de praktijk blijkt dat de vraag naar deze vormen van uitgifte tegenvalt, kan worden overgeschakeld naar een andere uitgifte strategie. Naar aanleiding van de motie van de VVD van 19 oktober 2023 over de oproep de verkoop van Nijstad-Oost te versnellen is bovenstaande strategie deels gewijzigd.

In de eerste fase worden de erven zoveel mogelijk toegewezen aan CPO-groepen. De erven die na de toewijzing overblijven worden zo snel mogelijk aangeboden aan ontwikkelaars. Hiermee vergroten we de kans op snellere verkoop van de erven.

Om het demonstratieproject te verbreden en om zo ook te kunnen leren van een andere manier van toepassen van waterstof voor woningen willen we het 'van der Veen Erf' in fase 1 direct beschikbaar stellen aan een ontwikkelaar die de woningen op het Erf met collectief zelfvoorzienend waterstofstofenergiesysteem van energie gaat voorzien.

De toewijzing van de erven zal gedurende het uitgifteproces conform Didam-arrest plaatsvinden. Dit houdt in dat de selectiecriteria objectief, redelijk en toetsbaar moeten zijn.

Om de uiteindelijke verkoop van de erven te bespoedigen is er een kwaliteitsteam opgericht vanuit de gemeente. Gedurende de reserveringsperiode heeft de potentiële koper de beschikking over een aantal overleggen met het kwaliteitsteam. In dit team zitten verschillende adviseurs die kunnen meedenken en toetsen of het plan past binnen de vastgestelde kaders.

Uitwerking uitgifte strategie

Fase 1a: Uitgifte 7 erven aan CPO-groepen

In de eerste fase worden 7 erven aangeboden voor CPO-groepen. De inschrijftermijn voor CPO-groepen kan gesteld worden op 10 weken. Na deze periode kan de gemeente de inschrijvingen beoordelen en toetsen aan welke CPO-groep welk erf kan worden toegewezen op basis van de selectiecriteria. Bij een gelijke uitkomst wordt een erf verloot volgens een lotingsprocedure bij een notariskantoor.

Na toewijzing van het erf heeft de CPO-groep 9 maanden de tijd om tot een inrichtingsplan te komen. Hierbij wordt het kwaliteitsteam ingezet om de plannen te begeleiden en toetsen zodat deze passen binnen de kaders. Na akkoord op het inrichtingsplan wordt de omgevingsvergunning aangevraagd en kan de gronduitgifteovereenkomst worden getekend. Nadat de vergunning onherroepelijk is kan de overdacht plaats vinden naar de vereniging en haar individuele kopers.

De doorlooptijd per proces is hieronder schematisch weergegeven:

Processtap	Doorlooptijd
Inschrijvingsperiode	10 weken
Toewijzing	4 weken
Reserveringsperiode	9 maanden (+3 optioneel)
Gronduitgifteovereenkomst (tekenen voor afloop reserveringsperiode)	20 weken

Levering grond na onherroepelijk worden omgevingsvergunning	2 weken
---	---------

Informatieavonden

Om de groepen te helpen vormen worden er voorafgaand aan de inschrijving tenminste twee informatieavonden gehouden om bewoners te informeren. Er wordt op die avonden uitgelegd hoe het proces eruitziet en welke ondersteuning er is. Daarnaast is er op die avonden gelegenheid voor geïnteresseerden om zich te verenigen in een potentiële groep.

Professionele adviseur CPO groepen

Een CPO-project is voor de meeste potentiële kopers een onbekend proces. Daarom legt de gemeente aan de CPO-groep op dat zij zich moeten laten begeleiden door een ervaren adviseur. Deze adviseur dient aantoonbare ervaring te hebben met een CPO-project van tenminste 6 of meer woningen. Deze begeleiding zorgt ervoor dat de CPO-groep het proces goed kan doorlopen en bewaakt de voortgang van het proces. Vanuit de provincie worden CPO-groepen ondersteund met financiële middelen om een professionele begeleider in te huren.

Fase 1b: Uitgifte van der Veen Erf aan ontwikkelaar

Tegelijk met het op de markt zetten van de 7 erven wordt het van der Veen Erf als zelfvoorzienend waterstof erf op de markt gezet. Ontwikkelaars met aantoonbare kennis voor toepassing van zelfvoorzienende energiesystemen en waterstof kunnen zich hiervoor inschrijven. Voor de inschrijving is een leidraad geschreven met uitgewerkte voorwaarden aan de inschrijving. Indien een partij voldoet aan de voorwaarden kan het erf worden toegewezen. De ontwikkelaar staat dan aan de lat om een inrichtingsplan op te stellen dat past binnen de bestaande kaders.

Fase 2 Uitgifte overgebleven erven aan ontwikkelaar

De erven die niet zijn uitgegeven in fase 1 worden in fase 2 aan ontwikkelaars aangeboden. Voor de inschrijving wordt tijdens fase 1 een leidraad geschreven met uitgewerkte voorwaarden en selectiecriteria. Deze leidraad willen we pas opstellen als bekend is hoeveel erven er zijn overgebleven voor ontwikkelaars. Als het aantal beschikbare erven bekend is kan de behoefte van ontwikkelaars beter onderzocht worden en kunnen we de voor- en nadelen van de verschillende mogelijkheden in beeld brengen. Indien er meerdere erven beschikbaar zijn dan kunnen we er ook voor kiezen om ontwikkelaars in een keer voor meerdere erven in te laten schrijven. Na toewijzing van de erven aan een of meerdere ontwikkelaars staan deze aan de lat om een inrichtingsplan op te stellen dat past binnen de bestaande kaders.

Informatieavonden

Om de ontwikkelaars te informeren welke mogelijkheden er zijn wordt er voorafgaand aan de inschrijving tenminste een informatieavond gehouden om ontwikkelaars te informeren. Er wordt op die avonden uitgelegd hoe het proces eruitziet en welke ondersteuning er is.

Vervolg

Indien er na fase 2 nog erven overblijven dan moet de gemeente heroverwegen hoe ze de uitgifte van deze erven gaat vormgeven.