

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Verkoop woonwagenstandplaatsen (kavel 144 en 145) in het plan Steenbrugge

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 20-05-2025
Notanummer	: 2025-340
Datum	: 20-05-2025
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: Koopovereenkomst standplaats (kavel 144).getekend.pdf,Koopovereenkomst standplaats (kavel 145).getekend.pdf

Parafering

14-05-2025: Programmamanager12-05-2025: Wethouder

Agendering

* 14-05-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

20-05-2025

B & W d.d.: 20-05-2025

Besluit

1. Te verkopen aan belanghebbenden, de woonwagenstandplaats, kavelnummer 144, gelegen in het project Steenbrugge, ter grootte van 246 m2, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie B, nummer 3240 (voorheen 3239 ged.), een en ander zoals overeengekomen in de bijgevoegde koopovereenkomst
2. Te verkopen aan belanghebbende, de woonwagenstandplaats, kavelnummer 145, gelegen in het project Steenbrugge, ter grootte van 246 m2, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie B, nummer 3241 (voorheen 3239 ged.), een en ander zoals overeengekomen in de bijgevoegde koopovereenkomst
3. Het verkoopbesluit vast te stellen en te ondertekenen
4. Het verkoopresultaat ten gunste te brengen van de grondexploitatie Steenbrugge

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de bijgevoegde koopovereenkomsten i.v.m. het bepaalde in artikel 5.1 Wet open overheid.

Inleiding

In het plan Steenbrugge worden in totaal 9 woonwagenstandplaatsen gerealiseerd. Zes daarvan zijn bestemd voor de sociale huur door de Stichting Woonwagengebeheer Deventer. Binnenkort zal het voornemen van deze één-op-één verkoop openbaar worden gemaakt in het kader van het Didam-arrest.

De resterende drie kavels worden openbaar verkocht. Hiermee geven wij als gemeente Deventer uitvoering aan het landelijke beleid om meer woonwagenstandplaatsen te realiseren. In uw vergadering van 14 mei 2024 heeft u voor de openbare verkoop de verkoopprocedure en de vierkante meterprijs vastgesteld. Na de vaststelling is de openbare verkoop via Deventerverkoopt

opgestart.

Na start van de verkoopprocedure zijn de hierna genoemde obstakels opgetreden:

1. Financiering standplaats: het regelen van een financiering voor de aankoop van de standplaats stuitte op problemen omdat de koopsommen van de kavels hoger waren dan de NHG-grens dat gehanteerd wordt bij de aankoop van een standplaats (kavel). Een dergelijke voorwaarde wordt niet toegepast bij verkoop van PO-kavels. Dit probleem is opgelost door de kaveloppervlaktes van de standplaatsen aan te passen en te verkleinen tot 246 m². De door uw college vastgestelde vierkante meterprijs is niet aangepast. Door aanpassing van de kaveloppervlaktes werden de koopsommen van de drie standplaatsen verlaagd tot net onder de NHG-grens en kon de inschrijfprocedure weer vervolgd worden;
2. Financiering woonwagen: Indien de aankoop van de standplaats en woonwagen gefinancierd wordt door middel van een geldlening dan dienen de kopers een afschrift hiervan in te dienen ten behoeve van de afronding van het Bibob-onderzoek. Het sluiten van een dergelijke overeenkomst verliep moeizaam omdat de banken in eerste instantie aangaven dan pas mee te willen werken als de woonwagens op de kavels reeds geplaatst zijn. Er is contact geweest en uiteindelijk hebben de kopers een overeenkomst kunnen sluiten.
3. Beeldkwaliteitseisen woonwagens: in het beeldkwaliteitsplan van Steenbrugge is aangegeven waaraan alle te bouwen woningen, dus ook de te plaatsen woonwagens dienen te voldoen; dus plaatsing van een "standaard witte woonwagen" is niet mogelijk. Over het gebruik van materialen en de in het beeldkwaliteitsplan vastgestelde kleurpaletten zijn meerdere gesprekken geweest met de kandidaat-kopers en afspraken gemaakt;.

Het Bibob-onderzoek voor de verkoop van kavels 144 en 145 zijn afgerond. Niets staat meer in de weg om een grondtransactie met deze kopers aan te gaan. Uw college wordt dan ook voorgesteld om over te gaan tot het nemen van het verkoopbesluit.

In de bijlage treft u de met de kopers overeengekomen koopovereenkomsten aan. Deze verkoop past binnen de kaders van het project Steenbrugge. Conform het bepaalde onder punt 11 van de Lijst met bevoegdheden is de teammanager PRO bevoegd deze overeenkomst aan te gaan. In deze overeenkomst is overeengekomen dat deze dan pas tot stand komt indien en nadat uw college daartoe het benodigde verkoopbesluit neemt.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met deze openbare verkoop van kavels (standplaatsen) wordt invulling gegeven aan zowel het landelijk en als gemeentelijk woonwagenbeleid en krijgt de doelgroep de mogelijkheid om een eigen standplaats te verwerven.

Kader

- * Beleidsnotitie woonwagens en standplaatsen 2018
- * Woonvisie 2018
- * Chw. Steenbrugge, 2de uitwerking
- * Beeldkwaliteitsplan Steenbrugge, fase 2
- * Verkoopprocedure (vastgesteld op 14 mei 2024)

Betrokken partijen en participatie

De verkoop is openbaar gemaakt via www.deventerverkoopt.nl. Iedereen die voldoet aan de gestelde criteria kon zich inschrijven. Voor de verkoop van onderhavige kavels is overeenstemming bereikt met de huidige kopers.

Toelichting op participatiebeleid

n.v.t.

Argumenten voor en tegen

Voor:

- * De cultuur van de woonwagenebewoners is momenteel erkend als immaterieel cultureel erfgoed, waarbij het wonen in een woonwagen een specifiek onderdeel van deze cultuur vormt. Door de uitgifte van de kavels/standplaatsen houdt de gemeente rekening met deze specifieke woonbehoeften.
- * Onderdeel van een vastgoedtransactie is een Bibob-onderzoek. De onderzoeken voor deze verkopen zijn afgerond en op basis van de onderzoeken zijn er geen belemmeringen zodat de verkoopprocedure nu vervolgd kunnen worden.

Tegen:

- * Langere verkoopprocedure en intensieve begeleiding.

Financiële consequenties en dekking

In uw vergadering van 14 mei 2024 heeft uw college de vierkante meterprijs van deze kavels/standplaatsen vastgesteld. De overeengekomen koopsom ad € 48.585,-- excl. BTW per kavel is gebaseerd op basis van deze vierkante meterprijs. De verkoopopbrengsten komen (totaal € 97.170,-- excl. BTW) ten gunste van de grondexploitatie van het project Steenbrugge en vinden plaats conform de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in deze grondexploitatie..

Openbaarmaking en communicatie

De nota en het besluit kunnen openbaar worden gemaakt, met uitzondering van de gesloten koopovereenkomsten in verband met het bepaalde in artikel 5.1. Wet open overheid.

Aanpak en uitvoering

Na uw besluit zal de verkoopprocedure vervolgd worden en zullen de eigendomsoverdrachten voorbereid worden.