

Collegevoorstel

Advies aan Burgemeester en wethouders

Voorstelnummer Z/21/397960

Onderwerp Uitgifteprocedure De Holtkamp en De Stede (Groot Holthuizen)

Beslispunten college

Wij adviseren u om:

1. in te stemmen met bijgaand proces (inclusief rangordebepaling) om te komen tot een verkoop van 11 kavels voor vrijstaande woningen en 8 twee-onder-een-kapwoningen in buurtschap De Holtkamp en 4 kavels voor vrijstaande woningen in buurtschap De Stede.

Samenvatting advies (voor toelichting besluitenlijst en website)

Onlangs heeft de gemeente besloten om te starten met de verkoop van de laatste kavels in het deelgebied De Holtkamp. Hóe de gemeente dat doet, staat beschreven in de uitgifteprocedure. De gemeente start de gesprekken op basis van het moment waarop een geïnteresseerde zijn interesse in een kavel kenbaar heeft gemaakt. Geïnteresseerden die zich nog niet gemeld hebben, kunnen dat doen tot 15 december 2021.

Openbaarheid van het advies

openbaar

Motivering

n.v.t.

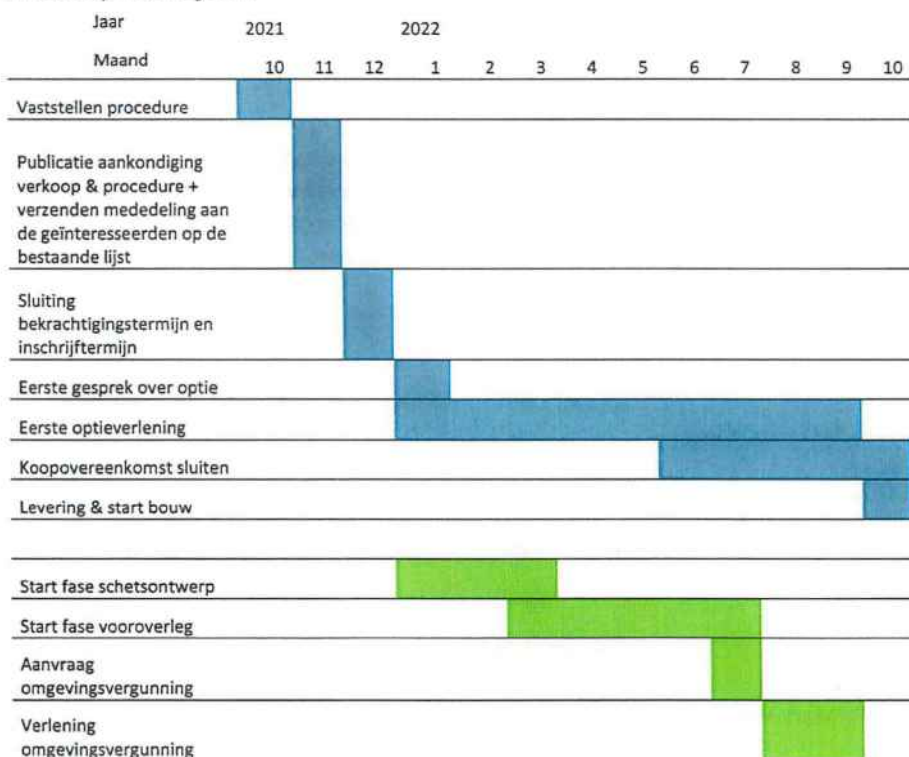
Afdeling	Ruimtelijke ontwikkeling	naam/functie (overleg met)	-- (projectassistent RO), (Planeconoom) ; (BOR)
		overeenstemming	ja
Steller		brief/voorstel bijgevoegd	ja
		financiële dekking	n.v.t.
		portefeuillehouder	N. van Dellen
		stand budget	

Overlegstructuren		
Overleg ondernemingsraad	n.v.t.	
Behandeling in de vergadering van:		
Raadscommissie(s)	n.v.t.	d.d.
Raadsvergadering	n.v.t.	d.d.

Inleiding

In het deelgebied De Holtkamp en De Stede heeft de gemeente nog de mogelijkheid om enkele kavels uit te geven. Het betreft 15 kavels voor vrijstaande woningen en 4 kavels voor 8 twee-onder-een-kapwoningen. Voorliggend voorstel beschrijft een proces om deze woningen te verkopen. De gemeente heeft nog niet vastgesteld hoe deze verkoop in zijn werk gaat en hoe de rangorde wordt bepaald. Geadviseerd wordt om, net als bij voorgaande uitgifterondes, gebruik te maken van de bestaande lijst van geïnteresseerden. Dit betreft inwoners die zich reeds proactief bij de gemeente hebben gemeld. Daarnaast adviseren wij u "het net" op te halen en actief inwoners op te roepen om hun interesse kenbaar te maken.

Proces op hoofdlijnen:



Vervolgens is het voorstel om een nieuwe lijst van geïnteresseerden op te stellen bestaande uit:

- Geïnteresseerden die op de bestaande lijst van geïnteresseerden staan en die hun interesse desgevraagd bevestigen;
- Nieuwe geïnteresseerden, die we via een publieke aankondiging in de gelegenheid stellen te reageren en zo een plaats op de nieuwe lijst van geïnteresseerden te bemachtigen.



Zo beogen we bestaande en nieuwe geïnteresseerden kans maken op het verkrijgen van een kavel te geven.

Zodra de nieuwe lijst van geïnteresseerden is opgesteld, start de gemeente het eerste gesprek met de kandidaat die zich het eerste heeft gemeld, het tweede gesprek met de kandidaat die zich als tweede heeft gemeld, en zo verder.

Beoogd effect

Het organiseren van een transparante en eerlijke verkoopprocedure, waarbij de kavels op een efficiënte wijze worden aangeboden.

Het realiseren van een verkoopresultaat, conform de (dan) vigerende grondexploitatie.

Argumenten

1.1 De voorgestelde procedure sluit aan bij de eerste uitgifterondes.

Bij eerdere uitgiftes heeft de gemeente aan geïnteresseerden gevraagd om hun woonwensen kenbaar te maken, zodat de gemeente een koper aan een beschikbare kavel kan koppelen. Deze werkwijze heeft tot nu toe goed gewerkt. In de afgelopen jaren zijn sommige geïnteresseerden niet geslaagd, omdat het aanbod afwijkt van hun woonwensen. In deze uitgifteronde kunnen we hen opnieuw een kans bieden.

1.2 Aan de geïnteresseerden op de bestaande lijst is eerder de toezegging gedaan dat de gemeente de inschrijfdatum bij een volgende verkoopprocedure als criterium zal gebruiken.

Het projectteam onderhoudt geregeld contacten met geïnteresseerden. Eerder dit jaar is aan de op de bestaande lijst vermelde geïnteresseerden gemaild dat de gemeente na de zomer van 2021 start met de uitgifte van kavels. Daarbij is opgemerkt dat de kavels "worden aangeboden aan de hand van de lijst met belangstellenden te beginnen met de personen die bovenaan staan".

1.3 Verkoop op volgorde van inschrijfdatum leidt de verkoop in goede banen

Bij de verkoop van gemeentelijke gronden is het belangrijk dat de gemeente handelt volgens de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Zo moet de gemeente transparant zijn in haar handelen. Met voorliggend proces handelt u op een zeer transparante wijze: u geeft aan wat de spelregels zijn en uw handelen kan gecontroleerd worden.

1.4 Bij verkoop (in 2022) wordt gebruik gemaakt van de (dan) vastgestelde grondprijsbrief 2022

Voor de uitgifte van woningbouwkavels heeft het college vaste grondprijzen vastgesteld, voor het laatst bij het vaststellen van de grondprijsbrief 2021 (Z/20/376292/ADV/21/101274 d.d. 16-03-2021).

Kanttekeningen

1.1 De kans op overinschrijving is aanwezig, niet alle geïnteresseerden gaan bediend worden

Op dit moment staan er circa 60 geïnteresseerden op de bestaande lijst voor 15 kavels voor vrijstaande woningen en hebben wij circa 11 duo's op de bestaande lijst voor 8 twee-onder-één-kapwoningen. Op dit moment verwachten wij dat een aantal belangstellenden zal aangeven dat zij geen interesse meer heeft, maar dat een publieke oproep interesse kenbaar te maken zal leiden tot een verdere stijging van het aantal geïnteresseerden. Daarmee is de kans aanwezig dat geïnteresseerden achter het net zullen vissen.

Het risico op achter het net vissen is inherent aan de grote vraag naar woningen en het beperkte aanbod. Iedere uitgiftevorm kent in de huidige overspannen koopwoningmarkt een gelijk aantal winnaars en verliezers.

1.2 De grondprijsbrief 2022 is nog niet vastgesteld

Het proces rond voorliggende gronduitgifte doorkruist het proces rond het vaststellen van de nieuwe grondprijzen voor 2022. De verwachting bestaat dat deze grondprijsbrief in november- december 2021 ter vaststelling aan u wordt aangeboden. Tot die tijd kunnen we de kavelkopers nog geen zekerheid bieden over de te betalen grondprijs.

Risicobeheer

Het grootste risico schuilt in de bovenstaande vaststelling dat er sprake kan zijn van overinschrijving: in dat geval zullen er geïnteresseerden zijn die achter het net vissen. Zij kunnen via de media of politiek aandacht vragen voor hun situatie.

Voorgesteld proces biedt echter ook de kans op bijvangst: een openbare verkoopprocedure biedt een actueel inzicht in de werkelijke vraag naar kavels. Deze informatie kan gebruikt worden bij de toekomstige planontwikkeling en bij de tactische uitwerking van de Woonvisie. Zonder openbare procedure wordt deze kennis niet opgedaan.

Juridische paragraaf

De volgende wet- en regelgeving is van toepassing:

- Algemene wet bestuursrecht, de geschreven en ongeschreven algemene beginselen van behoorlijk bestuur
- Boek 3, 5, 6 en 7 van het Burgerlijk Wetboek;
- Woningwet;
- Grondprijzenbrief 2022.

Paragraaf klimaat en duurzaamheid

N.v.t.

Communicatie/participatie

Na uw besluit ontvangen de geïnteresseerden op de bestaande lijst een uitnodiging om hun interesse te bekrachtigen. Tegelijkertijd wordt via de gebruikelijke kanalen de publieke oproep geplaatst voor nieuwe belangstellenden om zich als geïnteresseerde te melden.

Financiën

Tijdens het proces bieden wij geïnteresseerden de mogelijkheid om een optie te nemen op een kavel. De kosten bedragen hiervoor € 1.000,00 voor een vrije kavel. Een duo dat gezamenlijk interesse kenbaar maakt in een kavel voor twee twee-onder-een-kapwoningen betaalt €2.000. De genoemde bijdragen zijn inclusief eventueel verschuldigde BTW en worden verrekend met de uiteindelijke koopprijs. Mocht de procedure echter gestaakt worden door terugtrekking van de kopers, of de gemeente besluit tot staking vanwege tijdsverloop, dan vervalt de bijdrage aan de gemeente.

De uiteindelijke verkoopprijzen worden bepaald op basis van de Grondprijzenbrief 2022.

**Planning/verdere procedure**

Na de start van de gesprekken in januari 2022 verwachten wij de verkoop later dat jaar af te ronden en staan de levering en start bouw gepland vanaf het derde kwartaal van 2022. Deze planning is ingegeven vanuit de gemeente. Wij houden in deze planning geen rekening met uitstel door externe factoren zoals een tekort aan bouwmaterialen of aannemerscapaciteit. Omdat wij zien dat ook architecten overvol zitten bieden we de geïnteresseerden ruim de tijd om hun plannen uit te laten werken. Zij kunnen een kavel voor maximaal 9 maanden opteren.

Bijlage(n)

Z/21/397960/INT/21/1048116 Bijlage 1 – Uitgifteprocedure vrije kavels voor vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen Groot Holtkamp (buurtschap De Holtkamp en buurtschap De Stede).

Uitgifteprocedure vrije kavels voor vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen Groot Holthuizen (buurtschap De Holtkamp en buurtschap De Stede)

Algemeen

Gemeente Zevenaar is voornemens om 23 kavels uit te geven in de wijk Groot Holthuizen. Het gaat om 11 kavels voor vrijstaande woningen en 4 kavels voor 8 twee-onder-een-kapwoningen in buurtschap De Holtkamp en 4 kavels voor vrijstaande woningen in buurtschap De Stede. Naar verwachting zijn er meer gegadigden dan beschikbare kavels. Dit betekent waarschijnlijk dat de gemeente enkele gegadigden moet teleurstellen. Hieronder wordt beschreven hoe de gemeente Zevenaar het proces omtrent de uitgifte van de kavels wil invullen. Dit zijn tevens de spelregels waar de gemeente en de gegadigden aan zijn gebonden.

Zevenaar kiest ervoor om de verkoop te verrichten via een inschrijfprocedure. In eerdere uitgifterondes is aan geïnteresseerde kopers medegedeeld dat de gemeente bij een volgende uitgifte van grond, wederom werkt met een lijst van inschrijvingen, waarbij de gemeente eerst in gesprek gaat met de inschrijver die zich als eerste als geïnteresseerde koper bij de gemeente heeft gemeld. Sommige geïnteresseerde kopers wachten al sinds 2019 op een kavel en staan daardoor al lange tijd op de lijst. Op deze wijze komen zij als eerste aan bod.

Spelregels

- De rangvolgorde wordt vastgesteld aan de hand van het moment van inschrijving. Geïnteresseerden die zich eerder hebben gemeld, houden hun inschrijfdatum als zij voor de sluitingsdatum hun interesse bekrachtigen;
- De prijs van de kavels wordt vastgesteld op basis van de grondprijzenbrief 2022. Deze brief wordt eind 2021 / begin 2022 vastgesteld;
- Over de voorwaarden van de verkoop en de verkoopovereenkomst kan niet worden onderhandeld;
- Na uitgifte van deze kavels worden de inschrijflijsten vernietigd. De lijsten gaan dus niet mee naar een volgend project. Dit betekent dat geïnteresseerden die geen kavel kunnen bemachtigen, bij volgende projecten zich opnieuw moeten melden (indien van toepassing);
- Geïnteresseerde kopers geven toestemming aan gemeente Zevenaar voor het gebruiken van persoonsgegevens om de benodigde werkzaamheden ten behoeve van de verkoop te verrichten;
- De gemeente is gerechtigd de uitgifteprocedure op ieder moment te staken en doet in voorkomend geval daarvan melding aan de geïnteresseerden;
- Indien zich situaties voordoen waarin dit document niet voorziet, beslist het college van burgemeester en wethouders;
- Alle genoemde termijnen zijn fataal, tenzij de gemeente anders besluit;
- Alle communicatie (ook voor vragen) verloopt uitsluitend via het e-mailadres

@zevenaar.nl

Uitgifte van vrijstaande kavels

Er zijn in totaal 15 kavels beschikbaar voor vrijstaande woningen. Het proces voor de kavels voor vrijstaande woningen ziet er als volgt uit:

1. Vaststellen procedure door college van burgemeester en wethouders;
2. Vooraankondiging uitgifte toesturen aan geïnteresseerden die zich reeds gemeld hebben;
3. Vooraankondiging uitgifte via de gebruikelijke kanalen en op de website van Groot Holthuizen
4. Aanmeldingsfase:
 - a. Geïnteresseerden die op de lijst staan omdat zij in het verleden bij de gemeente hebben aangegeven dat zij interesse hebben in een kavel, dienen hun interesse voor 15 november 9.00 uur te bekrachtigen.
 - Bij tijdige reactie behouden zij hun inschrijfpositie
 - Als een geïnteresseerde niet of niet tijdig zijn interesse bekrachtigt, wordt de inschrijving doorgehaald.
 - b. Overige geïnteresseerden kunnen zich uitsluitend inschrijven via e-mail.
 - De inschrijvingstermijn sluit op woensdag 15 december 2021, om 08.00 uur;
 - De inschrijver is op het moment van inschrijving minimaal 18 jaar;
 - Het is niet mogelijk om in te schrijven voor een vrije kavel én een twee-onder-een-kapwoning. Indien een inschrijver zich toch twee keer inschrijft, vervalt het recht op deelname;
 - Inschrijving is kosteloos;
 - c. Inschrijving is pas definitief na ontvangst van een ontvangstbevestiging;
 - Bij de ontvangstbevestiging ontvangen de geïnteresseerden ook de concept-koopovereenkomst en de kavelpaspoorten;
 - Inschrijving is alleen mogelijk als de geïnteresseerde ook daadwerkelijk van plan is om een woning te bouwen en die zelf te gaan bewonen (zelfbewoningsplicht).
 - Incomplete of onjuiste inschrijvingen worden terzijde geschoven;
 - De inschrijving is persoonlijk. Overdracht van rechten is uitgesloten.
 - Na sluiting van de inschrijvingstermijn ontvangen de ingeschreven geïnteresseerden een bevestiging van hun aanmelding.
 - De gemeente verstrekt daarbij aan de geïnteresseerde op welke plaats in de rangorde deze is geëindigd.
5. Optiefase:
 - a. De eerste op de lijst mag ook als eerste een kavel kiezen en in optie nemen. De gemeente neemt contact op met deze geïnteresseerde.
 - De gemeente verstrekt aan de geïnteresseerde een actueel overzicht van de kavels die nog beschikbaar zijn.
 - b. De geïnteresseerde geeft binnen 7 kalenderdagen na het contact aan welk kavel geopteerd wordt;
 - c. De geïnteresseerde kan slechts 1 kavel onder optie brengen;

- De optie geldt voor een periode van 9 maanden. In die periode dient de geïnteresseerde een bouwplan uit te werken en een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. (Zie hieronder, stappen I en II);
- De optie is pas definitief na het voldoen van de verschuldigde reserveringsbijdrage van € 1.000,00, inclusief eventueel verschuldigde BTW. Deze bijdrage dient als zekerheid dat de getoonde interesse voldoende serieus is en de gemeente niet vruchteloos onderhandelt over de verkoop. Hierdoor houdt de gemeente grip op de snelheid waarmee de kavels worden uitgegeven. De geïnteresseerde ontvangt hiervoor een factuur;
- Deze bijdrage wordt verrekend bij de levering van de kavel (zie stap 7); De bijdrage wordt niet terugbetaald aan de geïnteresseerde als de optietermijn verstrijkt voor sluiting van de koopovereenkomst. Hierover wordt de geïnteresseerde schriftelijk geïnformeerd door de gemeente.
- d. Nadat de eerste geïnteresseerde zijn voorkeur voor een kavel kenbaar heeft gemaakt, wordt de eerstvolgende op de lijst benaderd. Daarbij worden de voorgaande stappen doorlopen.
 - Indien er kavels terugkomen, omdat een reservering vervalt, komt de kavel beschikbaar voor de eerstvolgende op de lijst. De geïnteresseerde die reeds een reservering of optie op een kavel heeft genomen, behouden hun reeds toegewezen kavel en komen dus niet meer in aanmerking voor een kavel die terugkomt;
- e. Dit proces herhaalt zich, totdat alle kavels zijn in optie zijn uitgegeven.
- f. Als de lijst is uitgeput, kan de gemeente de overgebleven kavels via vrije verkoop verkopen.

6. Verkoopfase

- a. Als de aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning (hieronder, onder II.) is ingediend, start de verkoopfase.
- b. De koopovereenkomst wordt uiterlijk 3 maanden na aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning door de kopers ondertekend;
- Indien voornoemde termijn niet wordt gehaald, vervalt het optierecht en wordt de kavel aan een volgende geïnteresseerde aangeboden.

7. Levering en start bouw

- a. De levering vindt plaats binnen een maand na onherroepelijkheid van de omgevingsvergunning..
- Bij levering wordt de betaalde optiebijdrage verrekend met de koopprijs.
- Met de start van de bouwwerkzaamheden kan naar verwachting na het derde kwartaal van 2022 worden gestart.

Ontwerpbegeleiding

Voor de kavels in De Holtkamp en De Stede is ontwerpbegeleiding beschikbaar vanuit de gemeente. Deze begeleiding is kosteloos. Alle geïnteresseerden kunnen na het nemen van een optie op een kavel de vergunningprocedure starten. Deze procedure bestaat uit 3 stappen:

1. Schetsontwerp, waarbij de gemeente ambtelijk toetst of het ontwerp aansluit bij de gestelde beeldkwalitatieve eisen;
 2. Aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning, waarbij de gemeente het bouwplan laat beoordelen op ruimtelijke kwaliteit en toetst of het plan in overeenstemming is met het bestemmingsplan.
 3. Aanvraag omgevingsvergunning, waarbij de gemeente uiteindelijk een vergunning verleent voor de bouw van de woning.
- I. Schetsontwerp
 - a. De geïnteresseerde werkt het ontwerp voor een vrijstaande woning uit. De schetsen worden ter goedkeuring toegestuurd aan de gemeente;
 - b. De schetsen worden binnen de reserverings- of optietermijn ingediend.
 - c. Na succesvolle afronding van deze fase is duidelijk dat het bouwplan voldoet aan de beeldkwalitatieve uitgangspunten van de gemeente.
 - II. Aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning
 - a. Nadat het schetsontwerp door de gemeente is goedgekeurd, wordt binnen 5 maanden een aanvraag tot vooroverleg ingediend bij de gemeente. Na succesvolle afronding van het vooroverleg is duidelijk dat het bouwplan voldoet aan de regels van het bestemmingsplan en voldoet aan de redelijke eisen van welstand.
 - III. Aanvraag en verlening omgevingsvergunning
 - a. Na succesvolle afronding van het vooroverleg (stap II) en het tekenen van de koopovereenkomst (hiervoor, stap 6) dient de geïnteresseerde een aanvraag omgevingsvergunning in.
 - b. Binnen een maand na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning vindt de levering plaats (hiervoor, stap 7).

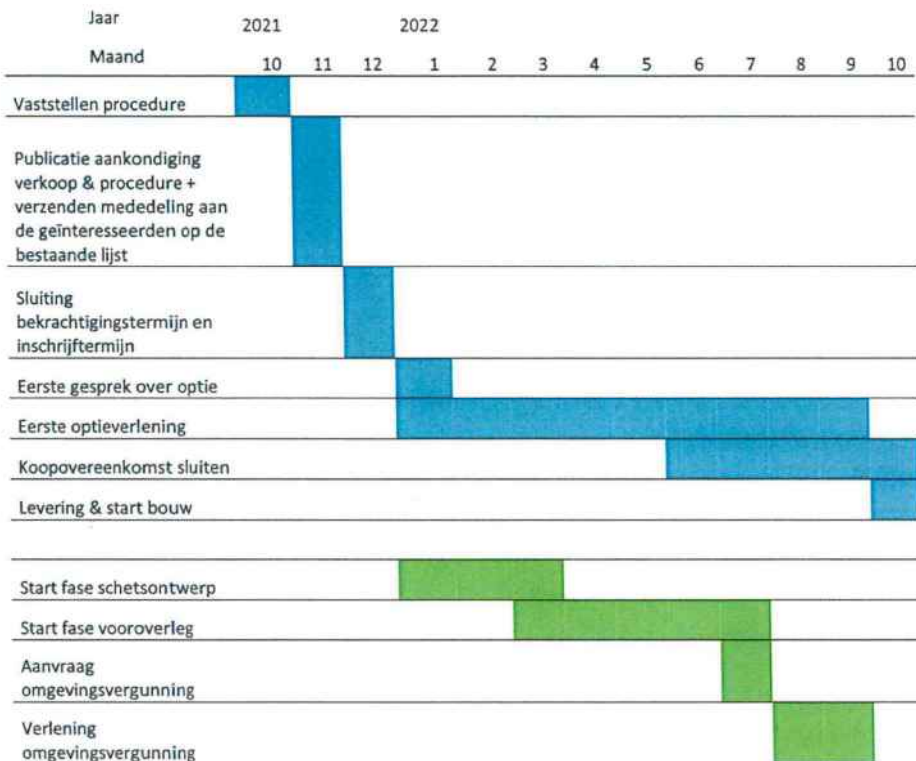
Proces twee-onder-een-kapwoningen

Er zijn 4 kavels in buurtschap De Holtkamp beschikbaar waarop 8 twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd kunnen worden. Het proces voor de kavels voor twee-onder-een-kapwoningen is in hoofdzaak gelijk aan het proces voor de uitgifte van de vrije kavels. Ook voor de twee-onder-een-kapwoningen is ontwerpbegeleiding beschikbaar.

Afwijkingen en bijzonderheden:

- b. Geïnteresseerden kunnen zich alleen melden als duo.
- c. Ieder duo kan een optie nemen en betaalt daarvoor € 2.000 voor de optie.
- d. De uiteindelijke verkoop wordt gesloten met twee partijen per twee twee-onder-een-kapwoning. Op het moment dat een van beide partijen afhaakt, vervalt de reservering of optie ook voor de andere partij.

In schema:



N.b.: Deze planning is geschreven op de eerste geïnteresseerde. Iedere geïnteresseerde krijgt maximaal 7 kalenderdagen de tijd om een kavel in optie te nemen. Pas daarna kan de volgende op de lijst worden bericht, en zo verder. De laatste levering vindt dan medio december 2022 / januari 2023 plaats.

College van B&W

Dossiernummer	2660
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	19 oktober 2021
Agendapunt	4.0
Omschrijving	Z/21/397960 Uitgifteprocedure De Holtkamp en De Stede (Groot Holthuizen)
Organisatieonderdeel	Ruimtelijke ontwikkeling

Geagendeerd	Vergaderdatum
College van B&W	19 oktober 2021

Parafering			
Elfrink, Belinda			15-10-2021 11:10
Koers, Carla			15-10-2021 12:40
Riswijk, Lucien van			17-10-2021 09:54
Winters, Hans			15-10-2021 16:12

Besluit

Conform advies:

1. In te stemmen met bijgaand proces (inclusief rangordebepaling) om te komen tot een verkoop van 11 kavels voor vrijstaande woningen en 8 twee-onder-een-kapwoningen in buurtschap De Holtkamp en 4 kavels voor vrijstaande woningen in buurtschap De Stede.

Verslag:

College kan instemmen met bijgaand proces. Portefeuillehouder licht toe dat er wachtlijsten zijn en dat de rangordebepaling o.a. is gebaseerd op eerste aanmelding. College vraagt of het mogelijk is om de maatschappelijke opgave (o.a. huisvesten starters) meegenomen kan worden bij de volgende uitgifte procedure (o.a. Holtkamp). Portefeuillehouder neemt de wens van het college mee bij de volgende uitgifte.

Toelichting

Onlangs heeft de gemeente besloten om te starten met de verkoop van de laatste kavels in het deelgebied De Holtkamp. Hoe de gemeente dat doet, staat beschreven in de uitgifteprocedure. De gemeente start de gesprekken op basis van het moment waarop een geïnteresseerde zijn interesse in een kavel kenbaar heeft gemaakt. Geïnteresseerden die zich nog niet gemeld hebben, kunnen dat doen tot 15 december 2021.



Van:
Verzonden: maandag 18 oktober 2021 16:27
Aan:
Onderwerp: Acties volgend uit positief collegebesluit
Bijlagen: Acties uitgifte nieuwe vrije kavels.docx

Hallo

Heb jij morgen gelegenheid om bijgevoegd overzicht even met elkaar telefonisch te bespreken?
Daarnaast wil ik de uitgifteprocedure zelf nog met jou bespreken. Kan deze 1 op 1 doorgestuurd worden naar belangstellenden of zullen we toch een andere versie van maken?

Met vriendelijke groet,

Projectassistent



[@zevenaar.nl](mailto:zevenaar@zevenaar.nl)
Tel. 0316-595
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl
!

Uitgifte vrije kavels De Holtkamp en De Stede - overzicht acties

Positief besluit B&W

Lijst met belangstellenden:	Nieuwe geïnteresseerden:
- Uitgifteprocedure toesturen. In mailbericht aangeven uiterlijk 15 november 09.00 uur interesse laten bekrachtigen.	- Tekst op website Groot-Holthuizen, verwijzing op website gemeente, facebook en Zevenaar Post.
- Bekrachtiging ontvangen, bevestiging sturen inclusief "code".	- Meldingen ontvangen via website Groot-Holthuizen, contact opnemen met belangstellenden.
- Na 15 november 09.00 uur iedereen waarvan geen bekrachtiging is ontvangen, mailen met bevestiging uitschrijving lijst.	- Uitgifteprocedure toesturen. In mailbericht aangeven uiterlijk ??? interesse laten bekrachtigen
- Na 15 december 08.00 uur alle belangstellenden "plaatsingsnummer" toesturen. Voor de eerste 15 kandidaten (vrijstaand) en de eerste 4 kandidaten (tweekapper) ook concept koopovereenkomst, grondprijsbrief en kavelpaspoorten toesturen.	<i>Vervolgprocedure: zie "lijst met belangstellenden"</i>
- Half januari contact opnemen met 1 ^e kandidaat op de lijst voor vrijstaand en voor tweekapper.	
- Na 7 dagen is interesse voor kavel bekend, dan kavelgesprek inplannen en factuur sturen voor optiebijdrage.	
- Contact opnemen met volgende kandidaat.	

Van:
Verzonden: dinsdag 19 oktober 2021 07:26
Aan:
Onderwerp: RE: Acties volgend uit positief collegebesluit

Hoi !

Helemaal prima. Voorkeur gaat uit naar een afspraak tussen 12.00 en 12.45 uur of na 13.30 uur.

Met vriendelijke groet,

Projectassistent



@zevenaar.nl
Tel. 0316-595
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: @zevenaar.nl>
Verzonden: maandag 18 oktober 2021 16:43
Aan: @zevenaar.nl>
Onderwerp: Re: Acties volgend uit positief collegebesluit

Hoi

Je bent goed bezig!

1 op 1 doorsturen: ik ging ervan uit dat je nog goed naar de layout wilde kijken. Daar heb ik nu geen aandacht aan geschonken.

Ik ben morgen tussen 12 en 15 bereikbaar. Ik zet wel een afspraak in je agenda.

Groet,

Van: @zevenaar.nl>
Verzonden: maandag 18 oktober 2021 16:27
Aan:
Onderwerp: Acties volgend uit positief collegebesluit

Hallo :

Heb jij morgen gelegenheid om bijgevoegd overzicht even met elkaar telefonisch te bespreken?

Daarnaast wil ik de uitgifteprocedure zelf nog met jou bespreken. Kan deze 1 op 1 doorgestuurd worden naar belangstellenden of zullen we toch een andere versie van maken?

Met vriendelijke groet,

Projectassistent



[@zevenaar.nl](mailto:info@zevenaar.nl)
Tel. 0316-595
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van:
Verzonden: woensdag 20 oktober 2021 17:57
Aan:
Onderwerp: Re: Acties volgend uit positief collegebesluit
Bijlagen: Uitgifteprocedure vrije kavels Groot Holthuizen - De Holtkamp en De Stede 1 opm docx; Uitwerking uitgifte.xlsx

Ha

ik heb nog 1 kleine opmerking bij de uitgifteprocedure. Om misverstanden te voorkomen, zou ik de website even bij naam / url benoemen.

Op basis van je actielijst heb ik een uitwerking gemaakt van alle contacten met inwoners. Het is aan te bevelen dat iedereen dezelfde informatie krijgt en voor veel tussenstappen kunnen we nu al nadenken over de boodschap. Dat scheelt op D-day weer wat stress. Ik heb voor iedere stap een conceptreactie geschreven. Zie je er wat in om deze teksten te bekijken en aan te vullen? Schrijf ze gerust over in je eigen woorden (graag zelfs, uiteindelijk ben jij degene die op de knop VERZENDEN klikt). Als we er maar voor zorgen dat iedereen voldoende wordt geïnformeerd. Ik adviseer je ook om alle mails goed te archiveren, ook de uitgaande mails.

Wat spreken we af voor het vervolg? Hou je mij op de hoogte van de voortgang, of spreken we wekelijks even de stand van zaken door?

Groet,

Van: nl>
Verzonden: woensdag 20 oktober 2021 09:04
Aan:
Onderwerp: Re: Acties volgend uit positief collegebesluit

Hallo

ik kijk straks nog even naar de documenten. Vanmiddag heb ik daar ruimte voor.

Kun jij achterhalen wat het college heeft besloten?

Groet,

Van:
Verzonden: dinsdag 19 oktober 2021 15:12
Aan:
Onderwerp: RE: Acties volgend uit positief collegebesluit

Hallo

Naar aanleiding van ons gesprek van vanochtend heb ik mijn "actielijst" nog even aangepast en ook heb ik het document met de uitgifteprocedure een beetje mooi gemaakt.
Zie bijlagen.

Met vriendelijke groet,

Projectassistent



@zevenaar.nl
Tel. 0316-595
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van:

Verzonden: dinsdag 19 oktober 2021 08:55

Aan:

Onderwerp: RE: Acties volgend uit positief collegebesluit

Hoi

Bijgaand de belangstellendenlijst. Ook even vanmiddag bespreken. Ik heb tot 12.45 uur.
Zal ik jou bellen om 12.00 uur?

Met vriendelijke groet,

Projectassistent



@zevenaar.nl
Tel. 0316-595
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van:

Verzonden: maandag 18 oktober 2021 16:43

Aan:

Onderwerp: Re: Acties volgend uit positief collegebesluit

Hoi

Je bent goed bezig!

1 op 1 doorsturen: ik ging ervan uit dat je nog goed naar de layout wilde kijken. Daar heb ik nu geen aandacht aan geschonken.

Ik ben morgen tussen 12 en 15 bereikbaar. Ik zet wel een afspraak in je agenda.

Groet,

Van:

Verzonden: maandag 18 oktober 2021 16:27

Aan:

Onderwerp: Acties volgend uit positief collegebesluit

Hallo

Heb jij morgen gelegenheid om bijgevoegd overzicht even met elkaar telefonisch te bespreken?
Daarnaast wil ik de uitgifteprocedure zelf nog met jou bespreken. Kan deze 1 op 1 doorgestuurd worden naar belangstellenden of zullen we toch een andere versie van maken?

Met vriendelijke groet,

Projectassistent



[@zevenaar.nl](mailto:info@zevenaar.nl)
Tel. 0316-595
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Volgnr.	Datum		
1	dinsdag 19 oktober 2021	Positief besluit B&W	Vrije kavels
2	voor 1 november	Mailen bestaande lijst	Geachte heer / mevrouw, In het verleden heeft u interesse getoond in een bouwka­vel in het project Groot Holthuizen in de gemeente Zevenaar. De gemeente is begonnen met de uitgifte van de vrije kavels in De Holtkamp en De Stede. Voor deze uitgifte is een procedure vastgesteld. Daarbij is de keuze gemaakt om de geïnteresseerden te benaderen op basis van de getoonde interesse. Geïnteresseerden die zich in het verleden als eerste hebben gemeld, zullen als eerste worden benaderd. Indien u geïnteresseerd bent in de aankoop van een kavel, dan dient u voor 15 november 2021, 09:00 uur uw interesse te bekrachtigen. Dit doet u door deze e-mail te beantwoorden. Indien u niet (tijdig) heeft gereageerd, gaat de gemeente ervan uit dat u niet langer geïnteresseerd bent in de uitgifte van deze vrije kavels. Als u vragen heeft over de uitgifte kunt u contact opnemen met via 0316 - *****.
3	voor of op 15 november	Iedere positieve reactie verwerken in de excel	Geachte heer / mevrouw, Hartelijk dank voor uw reactie. Hierbij bevestig ik uw iblijvende nteresse in een bouwka­vel. Vervolg Op dit moment worden de geïnteresseerden in een bouwka­vel in kaart gebracht. Iedereen die zijn interesse kenbaar maakt, wordt aan de lijst toegeveogd. De volgorde wordt bepaald op basis van het moment waarop deze interesse kenbaar is gemaakt. Ik verwacht dat ik u voor het einde van het jaar kan aangeven welke plek in de lijst u inneemt. U ontvangt op dat moment van mij een e-mail met de volgorde. Achter ieder volgnummer staat een code. Uw code is [***]. Bij die e-mail ontvangt u ook de concept-koopovereenkomst, kavelprijzen en kavelpaspoorten. Voor meer informatie kunt u etc.
4	voor 15 november	website gereed maken (in concept)	De website moet een formulier krijgen, zodat geïnteresseerden zich kunnen melden. Ik denk dat het niet verstandig is om deze wijziging heel snel zichtbaar te maken, maar het is natuurlijk ook niet de bedoeling dat mensen na de publicaties (5) zich niet kunnen inschrijven.
5	na 15 november	publicaties plaatsen	Tekst op website Groot-Holthuizen, verwijzing op website gemeente, facebook en Zevenaar Post.
6	na 15 november	Iedereen mailen die wel op de lijst staat, maar niet heeft bekrachtigd	Geachte heer / mevrouw, Op DATUM heeft u een e-mail ontvangen van de gemeente Zevenaar over de verkoop van vrije kavels. Omdat wij geen e-mail van u hebben ontvangen, nemen wij aan dat u niet langer egeïnteresseerd bent in een kavel. Wij hebben uw gegevens uit de lijst gehaald. Indien u vragen heeft etc.

7	na 15 november	inschrijvers beantwoorden	Geachte heer / mevrouw, Hartelijk dank voor uw getoonde interesse in een kavel. Hierbij bevestig ik uw inschrijving. Vervolg Op dit moment worden de geïnteresseerden in een bouwkaavel in kaart gebracht. Iedereen die zijn interesse kenbaar maakt, wordt aan de lijst toegevoegd. De volgende wordt bepaald op basis van het moment waarop deze interesse kenbaar is gemaakt. Ik verwacht dat ik u voor het einde van het jaar kan aangeven welke plek in de lijst u inneemt. U ontvangt op dat moment van mij een e-mail met de volgende. Achter ieder volgnummer staat een code. Uw code is [***]. Bij die e-mail ontvangt u ook de concept-koopovereenkomst, kavelprijzen en kavelpaspoorten. Voor meer informatie kunt u etc. Geachte heer / mevrouw,
8	na 15 december	lijst toesturen	In de afgelopen periode heeft u uw interesse kenbaar gemaakt in een bouwkaavel in de gemeente Zevenaar. Bij de bevestiging van uw interesse heb ik u een code meegestuurd. In bijgaande lijst kunt u uw rangvolgorde terugvinden. Vervolg De eerste gesprekken over de uitgifte van een kavel vinden plaats in januari 2021. Daabrij wordt begonnen met de eerste op de lijst. Indien wij het eerste contact met elkaar hebben gehad, vraag ik u binnen zeven dagen na het contact een optie te nemen op een kavel. Aan het nemen van een optie zijn kosten verbonden. Nadat de optie is uitgesproken, wordt de volgende op de lijst benaderd. Deze procedure gaat zo voort totdat alle kavels zijn geopteerd. Indien u een optie heeft genomen op een kavel heeft u de opgave om uw droomhuis uit te werken. De gemeente heeft ontwerpbegleiding beschikbaar gesteld. Meer informatie leest u in de bijlage die bij deze mail is gevoegd. De optie duurt maximaal 9 maanden. Na uitwerking van uw droomhuis tot een vergunningaanvraag sluiten wij met elkaar de koopovereenkomst. Een concept-overeenkomst treft u bijgaand aan. Ook de kavelprijzen zijn toegevoegd. Deze prijzen gelden tot en met 1 januari 2023. Bij het nemen van een optie op een kavel gaat de gemeente ervan uit dat u ook instemt met de kavelprijs en de concept koopovereenkomst. Indien u vragen heeft kunt u etc.

10	na 1 januari 2022	Eerste gesprek	Geachte heer, mevrouw, Iwij hebben zojuist contact gehad over de uitgifte van een kavel. U kunt een van de beschikbare kavels onder opite nemen. Ik hoor graag uiterlijk DATUM of en zo ja welke kavel ik voor u kan reserveren. Voor het nemen van een optie ontvangt u vervolgens een factuur. Wilt u deze factuur tijdig voldoen? Indien u deze factuur niet tijdig voldoet, mag de gemeente de optie annuleren en aan een andere geïnteresse uitgeven. etc.
11	binnen 7 dagen	Bevestiging optie	Geachte heer, mevrouw, Hartelijk dank voor uw bericht. Kavel # is voor u gereserveerd. De factuur kunt u binnenkort verwachten.
12	gelijktijdig	factuur lagen verzenden	[redacted], kun je hier een procesvoorstel voor inrichten, zodat financiën weet wat er gedaan moet worden?
13 xx	na reservering van alle kavels	iedereen op de lijst nog even mailen	Geachte heer, mevrouw, Op dit moment zijn alle beschikbare kavels in De Holtkamp en De Stede in optie uitgegeven. Helaas moeten wij u mededelen dat wij u geen kavel kunnen aanbieden. Wij danken u voor uw interesse. Het is mogelijk dat een kavel uiteindelijk niet wordt uitgegeven. Op dat moment zullen wij deze kavel via onze projectwebsite te koop aanbieden. Wij wijzen u erop dat de uitgifteprocedure beëindigd is. U kunt geen rechten ontlenen aan uw rangvolgorde. De lijst wordt vernietigd. etc.

Tweekappers
Geachte heer / mevrouw,

In het verleden heeft u samen met uw bouwpartner interesse getoond in een bouwka­vel voor een twee-onder-een-kap-woning n het project Groot Holthuisen in de gemeente Zevenaar. De gemeente is begonnen met de uitgifte van deze kavels in De Holtkamp en De Stede.

Voor deze uitgifte is een procedure vastgesteld. Daarbij is de keuze gemaakt om de geïnteresseerden te benaderen op basis van de getoonde interesse. Geïnteresseerden die zich in het verleden als eerste hebben gemeld, zullen als eerste worden benaderd.

Indien u geïnteresseerd bent in de aankoop van een kavel, dan dient u voor 15 november 2021, 09:00 uur uw interesse te bekrachtigen. Dit doet u door deze e-mail te beantwoorden. Indien u niet (tijdig) heeft gereageerd, gaat de gemeente ervan uit dat u niet langer geïnteresseerd bent in de uitgifte van deze vrije kavels.

Als u vragen heeft over de uitgifte kunt u contact opnemen met
via 0316 - *****.

Geachte heer / mevrouw,

Hartelijk dank voor uw reactie. Hierbij bevestig ik uw iblijvende nteresse in een bouwka­vel.

Vervolg

Op dit moment worden de geïnteresseerden in een bouwka­vel in kaart gebracht. Iedereen die zijn interesse kenbaar maakt, wordt aan de lijst toegevoegd. De volgorde wordt bepaald op basis van het moment waarop deze interesse kenbaar is gemaakt. Ik verwacht dat ik u voor het einde van het jaar kan aangeven welke plek in de lijst u inneemt. U ontvangt op dat moment van mij een e-mail met de volgorde. Achter ieder volgnummer staat een code. Uw code is [***].

Bij die e-mail ontvangt u ook de concept-koopovereenkomst, kavelprijzen en kavelpaspoorten.

Voor meer informatie kunt u etc.

De website moet een formulier krijgen, zodat geïnteresseerden zich kunnen melden. Ik denk dat het niet verstandig is om deze wijziging heel snel zichtbaar te maken, maar het is natuurlijk ook niet de bedoeling dat mensen na de publicaties (5) zich niet kunnen inschrijven.

Tekst op website Groot-Holthuisen, verwijzing op website gemeente, facebook en Zevenaar Post.

Geachte heer / mevrouw,

Op DATUM heeft u een e-mail ontvangen van de gemeente Zevenaar over de verkoop van vrije kavels. Omdat wij geen e-mail van u hebben ontvangen, nemen wij aan dat u niet langer geïnteresseerd bent in een kavel. Wij hebben uw gegevens uit de lijst gehaald.

Indien u vragen heeft etc.

Geachte heer / mevrouw,
Hartelijk dank voor uw getoonde interesse in een kavel. Hierbij bevestig ik uw inschrijving.

Vervolg

Op dit moment worden de geïnteresseerden in een bouwka­vel in kaart gebracht. Iedereen die zijn interesse kenbaar maakt, wordt aan de lijst toege­veegd. De volgorde wordt bepaald op basis van het mo­ment waarop deze interesse kenbaar is ge­maakt. Ik verwacht dat ik u voor het einde van het jaar kan aangeven welke plek in de lijst u inneemt. U ontvangt op dat mo­ment van mij een e-mail met de volgorde. Achter ieder volgnummer staat een code. Uw code is [***].

Bij die e-mail ontvangt u ook de concept-koopovereenkomst, kavelprijzen en kavelpaspoorten.

Voor meer informatie kunt u etc.

Geachte heer / mevrouw,

In de afgelopen pei­rode heeft u uw interesse kenbaar ge­maakt in een bouwka­vel in de gemeente Zevenaar. Bij de bevestiging van uw interesse heb ik u een code mee­ge­stuurd. In bijgaande lijst kunt u uw rangvolgorde terugvinden.

Vervolg

De eerste gesprekken over de uitgifte van een kavel vinden plaats in januari 2021. Daab­rij wordt be­gonnen met de eerste op de lijst. Indien wij het eerste contact met elkaar hebben gehad, vraag ik u binnen zeven da­gen na het contact een optie te nemen op een kavel. Aan het nemen van een optie zijn kosten verbonden.

Nadat de optie is uiteg­sproken, wordt de volgende op de lijst benaderd. Deze procedure gaat zo voort totdat alle kavels zijn geopteerd.

Indien u een optie heeft genomen op een kavel heeft u de opgave om uw droomhuis uit te werken. De gemeente heeft ontwerpbegeleiding beschikbaar gesteld. Meer informatie leest u in de bijlage die bij deze mail is gevoegd.
De optie duurt maximaal 9 maanden.

Na uitwerking van uw droomhuis tot een vergunningaanvraag sluiten wij met elkaar de koopovereenkomst. Een concept-overeenkomst treft u bijgaand aan. Ook de kavelprijzen zijn toegevoegd. Deze prijzen gelden tot en met 1 januari 2023. Bij het nemen van een optie op een kavel gaat de gemeente ervan uit dat u ook instemt met de kavelprijs en de concept koopovereenkomst.

Indien u vragen heeft kunt u etc.

Geachte heer, mevrouw,
Iwij hebben zojuist contact gehad over de uitgifte van een kavel. U kunt een van de beschikbare kavels onder optie nemen. Ik hoor graag uiterlijk DATUM of en zo ja welke kavel ik voor u kan reserveren. Voor het nemen van een optie ontvangt u vervolgens een factuur. Wilt u deze factuur tijdig voldoen? Indien u deze factuur niet tijdig voldoet, mag de gemeente de optie annuleren en aan een andere geïnteresse uitgeven.

etc.

Geachte heer, mevrouw,

Hartelijk dank voor uw bericht. Kavel # is voor u gereserveerd. De factuur kunt u binnenkort

verwachten.

U kunt je hier een procesvoorstel voor inrichten, zodat financien weet wat er gedaan moet worden?

Geachte heer, mevrouw,

Op dit moment zijn alle beschikbare kavels in De Holtkamp en De Stede in optie uitgegeven.

Helaas moeten wij u mededelen dat wij u geen kavel kunnen aanbieden. Wij danken u voor uw

interesse.

Het is mogelijk dat een kavel uiteindelijk niet wordt uitgegeven. Op dat moment zullen wij

deze kavel via onze projectwebsite te koop aanbieden.

Wij wijzen u erop dat de uitgifteprocedure beëindigd is. U kunt geen rechten ontleenen aan uw

rangvolgorde. De lijst wordt vernietigd.

etc.

Van: Nanne van Dellen
Verzonden: donderdag 16 december 2021 12:13
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: Stavaza verkoop kavels Groot Holthuizen

Wederom bedankt voor de update

Met vriendelijke groet,

Nanne van Dellen
wethouder



N.vanDellen@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: :@zevenaar.nl>
Verzonden: donderdag 16 december 2021 12:02
Aan: Nanne van Dellen <N.vanDellen@zevenaar.nl>
CC:
Onderwerp: Re: Stavaza verkoop kavels Groot Holthuizen

Beste Nanne en

De aanmeldingstermijn voor vrije kavels in Groot Holthuizen is deze week gesloten. Daarbij is, conform onze verwachting, duidelijk geworden dat de vraag het aanbod behoorlijk overtreft. Er is in Zevenaar (ook) veel vraag naar zelfbouwkavels. Deze informatie wordt gedeeld met en kan van waarde zijn bij de toekomstige ontwikkeling van bouwlocaties.

Vrije kavels: 106 aanmeldingen voor 15 kavels
Tweekappers: 15 duo's (30 personen/ families) voor 8 woningen (4 tweekappers).

De eerstvolgende stap is de vaststelling van de grondprijzen. ! is hier mee bezig en verwacht dat de afstemming met de wethouders voor het einde van het jaar is afgerond, zodat het college het voorstel in de loop van januari 2022 kan behandelen.
Na de vaststelling van de prijzen wordt een begin gemaakt met de uitgifte door de gesprekken te starten met de geïnteresseerden.

Hartelijke groet,

Van: Nanne van Dellen <N.vanDellen@zevenaar.nl>
Verzonden: woensdag 24 november 2021 15:11

Aan:
CC: !
Onderwerp: RE: Stavaza verkoop kavels Groot Holthuizen

Hoi

Goed om te weten. Bedankt voor de update.

Met vriendelijke groet,

Nanne van Dellen
wethouder



N.vanDellen@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: !
Verzonden: dinsdag 23 november 2021 13:30
Aan: Nanne van Dellen <N.vanDellen@zevenaar.nl>;
CC:
Onderwerp: Stavaza verkoop kavels Groot Holthuizen

Beste Nanne en

Bijgaand een korte update met betrekking tot de verkoop van de vrije kavels / tweekappers in Groot Holthuizen. Vooralsnog gaat alles volgens vastgesteld plan en zijn er geen bijzonderheden te melden.

De bestaande lijst met geïnteresseerden is inmiddels bijgewerkt. We hebben van een aantal mensen op de lijst begrepen dat zij niet langer geïnteresseerd zijn. Deze zijn van de lijst gehaald. Nieuwe geïnteresseerden kunnen zich inmiddels kenbaar maken via de website van Groot Holthuizen. Volgende week wordt de publicatie geplaatst in het weekblad. Nieuwe geïnteresseerden kunnen tot 15 december hun interesse kenbaar maken.

Na 15 december wordt de nieuwe lijst opgemaakt en weten we hoeveel geïnteresseerden er zijn. In januari starten de verkoopgesprekken. T.z.t. zal ik een nieuwe stand van zaken sturen.

Hartelijke groet,

Van:
Verzonden: donderdag 16 december 2021 11:54
Aan:
Onderwerp: Re: rangvolgorde uitgifte vrije kavels Groot Holthuizen + verdere informatie



Van: .
Verzonden: donderdag 16 december 2021 11:54
Aan: @zevenaar.nl>
Onderwerp: RE: rangvolgorde uitgifte vrije kavels Groot Holthuizen + verdere informatie

Hoi

Bij iedere code die werd verstrekt, heb ik een check gedaan.

Met vriendelijke groet,

Projectassistent



@zevenaar.nl
Tel. 0316-595
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: <@zevenaar.nl>
Verzonden: donderdag 16 december 2021 11:53
Aan: @zevenaar.nl>
Onderwerp: Re: rangvolgorde uitgifte vrije kavels Groot Holthuizen + verdere informatie

Hoi

Helder. De rangvolgorde is goed, ik neem aan dat je de lijst hebt gecheckt op eventuele dubbele afkortingen, zodat daar geen misverstanden over kunnen ontstaan.

Groet,

Van: ! @zevenaar.nl>
Verzonden: donderdag 16 december 2021 11:50
Aan: @zevenaar.nl>
Onderwerp: RE: rangvolgorde uitgifte vrije kavels Groot Holthuizen + verdere informatie

Hoi !

Bedankt voor de terugkoppeling. Ik zal de tekst aanpassen.

Binnen de gemeente hebben we afgesproken om geen "geachte" meer te gebruiken, alleen wanneer het echt moet. Vandaar.

Het overzicht met de rangvolgorde: voldoet dat zo volgens jou?

Het aantal aanmeldingen voor de 4 tweekappers (8 kavels) is 15 kandidaten (en hiermee bedoel ik 15 setjes).

Met vriendelijke groet,

Projectassistent



[@zevenaar.nl](mailto:zevenaar@zevenaar.nl)
Tel. 0316-5951
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: [@zevenaar.nl](mailto:zevenaar@zevenaar.nl)>

Verzonden: donderdag 16 december 2021

11:33

Aan: [@zevenaar.nl](mailto:zevenaar@zevenaar.nl)>

Onderwerp: Re: rangvolgorde uitgifte vrije kavels Groot Holthuizen + verdere informatie

Hoi

ik heb enkele suggesties:

Beste heer, mevrouw => ik ben gewend om te schrijven geachte heer, mevrouw of beste Bert.

4e alinea: Je schrijft wij ipv ik.

We hopen dat het college dat zal doen in de eerste vergadering => ik zou ervan maken: Ik verwacht dat het college in de loop van januari een besluit neemt. Zodra de kavelprijzen zijn vastgesteld, ontvangt u van mij de kavelprijzen.

Ik zou de 4e alinea voor "vervolg" zetten. Dan leest het duidelijker dat de eerste gesprekken wachten op de vaststelling van de prijzen.

Groet,

Hoeveel inschrijvingen heb je voor de tweekappers? Dan mail ik ' en Nanne even.

Van: [@zevenaar.nl](mailto:zevenaar@zevenaar.nl)>

Verzonden: donderdag 16 december 2021 11:24

Aan: [@zevenaar.nl](mailto:zevenaar@zevenaar.nl)>;

Onderwerp: rangvolgorde uitgifte vrije kavels Groot Holthuizen + verdere informatie

Hallo

*Hierbij het mailbericht zoals ik dat wil sturen naar de belangstellenden op de lijst voor de vrije kavels (in dit geval voor de vrijstaande woningen, voor de tweekappers volgt er zo'n zelfde mail).
Het betreft hier de volgende stap ik de procedure. Ik hoor graag wat jij ervan vindt.
Daarnaast hadden we het dinsdag nog even over mijn werkwijze voor het vervolg en de vastgestelde uitgifteprocedure.
Hetgeen zoals ik aan jou heb voorgesteld, komt overeen met de procedure.
Dus dat gaat goed.
Ik zie jouw reactie graag verschijnen.
Bedankt alvast,*

Beste heer, mevrouw,

In de afgelopen periode heeft u uw interesse kenbaar gemaakt in een bouwkaavel in de gemeente Zevenaar. De belangstelling voor de 15 kavels voor een vrijstaande woning is groot, er hebben zich in 106 kandidaten aangemeld. Bij de bevestiging van uw interesse heb ik u een code meegestuurd. In bijgaande lijst kunt u uw rangvolgorde terugvinden.

Vervolg

De eerste gesprekken over de uitgifte van een kavel vinden plaats in januari 2022. Daarbij wordt begonnen met de eerste op de lijst. Indien wij het eerste contact met elkaar hebben gehad, vraag ik u binnen zeven dagen na het contact een optie te nemen op een kavel. Aan het nemen van een optie zijn kosten verbonden. Nadat de optie is uitgesproken, wordt de volgende op de lijst benaderd. Deze procedure gaat zo voort totdat alle kavels zijn geopteerd.

Indien u een optie heeft genomen op een kavel heeft u de opgave om uw droomhuis uit te werken. De optie duurt maximaal 9 maanden.

Nadere informatie m.b.t. het ontwerp van de woning en de bestemmingsplanregels treft u aan in de bijgevoegde kavelpaspoorten.

Wij hebben u toegezegd bij deze mail ook de kavelprijzen toe te sturen. Het vaststellen van de grondprijsbrief 2022 moet nog plaatsvinden. Wij hopen dat het college dat zal doen in de eerste collegevergadering van het nieuwe jaar. Zodra vaststelling heeft plaatsvonden, ontvangt u van ons de kavelprijzen. Hierna wordt gestart met de daadwerkelijke uitgifte van de kavels.

Na uitwerking van uw droomhuis tot een vergunningaanvraag sluiten wij met elkaar de koopovereenkomst. Een concept-koopovereenkomst treft u bijgaand aan. Bij het nemen van een optie op een kavel gaat de gemeente ervan uit dat u ook instemt met deze concept koopovereenkomst.

Ik hoop u hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd. Mochten er nog vragen zijn, dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

Projectassistent



@zevenaar.nl
Tel. 0316-595
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl



RANGNUMMER	CODE
1	A
2	B
3	C
4	D
5	E
6	F
7	G
8	H
9	I
10	J
11	K
12	L
13	M
14	N
15	O
16	P
17	Q
18	R
19	S
20	T
21	U
22	V
23	W
24	X
25	Y
26	Z
27	AA
28	AB
29	AC
30	AD
31	AE
32	AF
33	AG
34	AH
35	AI
36	AJ
37	AK
38	AL
39	AM
40	AN
41	AO
42	AP
43	AQ
44	AR
45	AS
46	AT
47	AU
48	AV
49	AW
50	AX
51	AY
52	AZ
53	BA
54	BB
55	BC
56	BD

RANGNUMMER	CODE
57	BE
58	BF
59	BE
60	BH
61	BI
62	BJ
63	BK
64	BL
65	BM
66	BN
67	BO
68	BP
69	BQ
70	BR
71	BS
72	BT
73	BU
74	BV
75	BW
76	BX
77	BY
78	BZ
79	CA
80	CB
81	CC
82	CD
83	CE
84	CF
85	CG
86	CH
87	CI
88	CJ
89	CK
90	CL
91	CM
92	CN
93	CO
94	CP
95	CQ
96	CR
97	CS
98	CT
99	CU
100	CV
101	CW
102	CX
103	CY
104	CZ
105	DA
106	DB



Van:
Verzonden: maandag 17 januari 2022 08:20
Aan:
Onderwerp: RE: Arrest Didam in relatie tot uitgifte vrije kavels

Beste

Bedankt voor jouw mailbericht. Dit zijn van die mails waar ik toch een beetje buikpijn van krijg. Ik heb echt behoefte aan een nadere toelichting, zeker wat het juridische aspect betreft.

Donderdag a.s. ben ik op kantoor. Heb jij dan eventueel ook gelegenheid om naar Zevenaar te komen?

Met vriendelijke groet,

Projectassistent



[@zevenaar.nl](mailto:zevenaar@zevenaar.nl)
Tel. 0316-5951
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: :@zevenaar.nl>
Verzonden: zondag 16 januari 2022 17:00
Aan: :@zevenaar.nl>
CC: :@zevenaar.nl> @zevenaar.nl>
Onderwerp: Arrest Didam in relatie tot uitgifte vrije kavels

Beste

Ondanks de goede wensen voor 2022 moet ik je ook meteen minder goed nieuws brengen. Zoals je wellicht weet, heeft de Hoge Raad op 26 november jl een arrest gewezen over de verkoop van het oude gemeentehuis van Didam. Dit arrest raakt in beginsel alle verkooptrajecten van de gemeente, dus ook de uitgifte van vrije kavels in Groot Holthuizen.

en hebben en mij gevraagd om de gevolgen van dit arrest te bezien. Gelet op de grote gevolgen van een transactie die moet worden herroepen (voor de koper, maar ook voor de gemeente en het bestuur) hebben we en geadviseerd om een harde streep te trekken: geen vervolg geven aan lopende onderhandelingen zonder een specifiek advies.

Ik verwacht dat je begin komende week een mail krijgt van of met het verzoek om alle dossiers aan te leveren. Nu weet ik al dat je bezig bent met de vrije kavels, dus dat dossier komt voor mij niet onverwachts 😊 .

Inhoudelijk is het de vraag of de uitvraag voldoende breed is gepubliceerd. Hierover bestaat geen duidelijkheid vanuit de jurisprudentie. Ik denk dat we er voldoende aan hebben gedaan om de uitgifte online en via de gebruikelijke kanalen te doen. Wat dat betreft gaat het naar mijn idee goed. Het is de vraag of de wijze van selectie (inschrijfdatum) houdbaar is. Ik vind dit een hele lastige en dit zal ongetwijfeld met tot discussie leiden en zullen we mogelijk ook advies vragen van Hekkelman. Het is an sich redelijk (net als loting), maar de wijze van selectie hebben we niet vooraf kenbaar gemaakt.

Ik kan me voorstellen dat we tóch doorgaan, ondanks de risico's en bezwaren, en dat we alle deelnemers vragen om akkoord te gaan met de rechtsverwerking. Daarmee vragen we aan alle gegadigden om een kort geding aanhangig te maken voordat we met de gesprekken starten. Als er geen kort geding aanhangig is gemaakt, kunnen we (behoorlijk vrij van risico's) de uitgifte vervolgen.

Dan hebben we altijd nog 2 risico's:

- 1) mensen die zich niet hebben ingeschreven, gaan niet automatisch akkoord met de rechtsverwerking. We kunnen de oproep (tot een kort geding) nog breder kenbaar maken, maar dan blijft het de vraag of dit zo gerepareerd mag en kan worden.
- 2) de rechter zet een streep door ons idee tot rechtsverwerking. Die kans acht ik een stuk kleiner dan het risico onder 1). Bij aanbestedingen is dit een veel gebruikt instrument en hoewel de uitgifte geen aanbesteding inhoudt, trekt de HR wel bepaalde lijnen door en begint het erop te lijken dat gronduitgifte naar analogie als aanbesteding behandeld moet worden (de selectiecriteria moeten transparant, object en redelijk zijn, dit komt direct uit het aanbestedingsrecht).

Ik vind dit advies wel spannend. Want dit betekent dat we de gegadigden een keuze voorleggen om naar de rechter te stappen. Aan de andere kant is dit risico altijd aanwezig. Bij de zaak waarover de Hoge Raad het arrest heeft gewezen, ging het ook over een kort geding dat zomaar kwam. Door er actief naar te vragen krijgen we wel meer duidelijkheid aan de voorzijde.

Heb jij komende week tijd om hierover van gedachten te wisselen? Ik ben heel benieuwd hoe jij dit ziet.

Met vriendelijke groet,

Jurist Grondzaken



z@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van:
Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 13:02
Aan:
Onderwerp: FW: arrest Didam
Bijlagen: 20220118 - overzicht lopende kavelverkoop inzake arrest Didam.xls

Hoi

Ik denk dat we vrij snel kunnen concluderen / toetsen dat het verkopen van bouwkavels (voor 1 woning / zelfbewoning) volgens de vastgestelde procedure binnen de kaders van het arrest Didam valt. Ik stel voor om te kijken of de jurist dit in een kort antwoord kan bevestigen. Dan kan de verkoop van kavels aan particulieren ook gewoon door gaan.

Met vriendelijke groet,

Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening



[@zevenaar.nl](mailto:zevenaar@zevenaar.nl)
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Werkdagen: ma t/m do

Van: @zevenaar.nl>

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 12:30
Aan: @zevenaar.nl>
CC: @zevenaar.nl>;
@zevenaar.nl>
Onderwerp: RE: arrest Didam

@zevenaar.nl>;

Hallo

Bijgaand het gevraagde overzicht.

Voor mij is van belang om te weten hoe we gaan communiceren richting de partijen waarmee we "in onderhandeling zijn" dat we een pas op de plaats maken met het sluiten van overeenkomsten c.q. het uitgeven van kavels.

Naar mijn idee dient vanuit Gemeente Zevenaar iedereen dat op een zelfde wijze te doen.

Met vriendelijke groet,

Projectassistent



[@zevenaar.nl](mailto:zevenaar@zevenaar.nl)
Tel. 0316-595
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar

Van: @zevenaar.nl>
Verzonden: maandag 17 januari 2022 17:27:34 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
Aan: @zevenaar.nl>; @zevenaar.nl>;
Duren <@zevenaar.nl>; @zevenaar.nl>; rs
@zevenaar.nl>; f@zevenaar.nl>; @zevenaar.nl>;
@zevenaar.nl>; @zevenaar.nl>;
Wijk <@zevenaar.nl>
CC: @zevenaar.nl>;
@zevenaar.nl>; s@zevenaar.nl>; @zevenaar.nl>
Onderwerp: arrest Didam

Beste collega's,

Het Didam-arrest betekent veel voor de afdelingen Ruimtelijke ontwikkeling en Beheer openbare ruimte. Iedereen die te maken heeft met gronduitgifte, verkoop, huur of pacht krijgt met de gevolgen van dit arrest te maken. Ik ga ervan uit dat jullie van het arrest hebben gehoord. Als bijlage vinden jullie hieronder meer informatie over het arrest en het plan van aanpak om de gevolgen van het arrest zo veel mogelijk te beperken.

Ik heb en gevraagd om ons te begeleiden bij de implementatie van de gevolgen van dit arrest. Daarbij wordt vooral ingezoomd op de verkoop van gronden en gebouwen, inclusief de vestiging van zakelijke rechten (zoals recht van opstal en erfpacht). In een later stadium worden ook overige uitgften, zoals verhuur en pacht, opgepakt.

2 belangrijke afspraken die ik met je maak:

- 1) Wil je zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk **maandag 24 januari**, een **overzicht** sturen van:
 - a) **alle lopende onderhandelingen** over de verkoop van grond of gebouwen of de vestiging van zakelijke rechten, inclusief een korte stand van zaken (bijvoorbeeld eerste contact gelegd, prijs overeengekomen, eerste concept-overeenkomst gedeeld, besluitvorming voorbereid & besluitvorming afgerond), en:
 - b) **alle recent afgeronde onderhandelingen** over de verkoop van grond of gebouwen of de vestiging van zakelijke rechten, waarbij de overeenkomst is ondertekend door beide partijen, **maar waarbij de notariële afwikkeling nog niet heeft plaatsgevonden.**

Dit betreft dus **alle** dossiers waarbij de gemeente gronden of vastgoed verkoopt of over de vestiging van zakelijke rechten. Bij twijfel kun je contact opnemen met . of)

- 2) Nu we weten van het arrest mag het duidelijk zijn dat geen enkele overeenkomst gesloten mag worden zonder mijn uitdrukkelijke instemming. Laten we de komende weken een pas op de plaats maken. De komende weken gebruiken we om orde op zaken te stellen en een begin te maken met beleidsregels, die we samen gaan opstellen.

en ! < zijn altijd bereid om met je mee te denken over de wijze waarop je deze boodschap communiceert aan je contactpersonen.

Met vriendelijke groet,

Afdelingshoofd



[@zevenaar.nl](mailto:info@zevenaar.nl)
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Achtergrond (bijlage)

Op vrijdag 26 november jl. heeft de Hoge Raad een arrest gewezen dat van groot belang is voor overheden bij gronduitgiftes. De Hoge Raad heeft namelijk bepaald dat - anders dan voorheen - overheden gronden op een transparante wijze moeten verkopen waarmee alle geïnteresseerde partijen in de gelegenheid worden gesteld om mee te bieden. De gemeente mag dus niet meer zonder meer een-op-een grond verkopen aan een gegadigde. Dit vloeit voort uit het gelijkheidsbeginsel (een van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur) dat strekt tot het bieden van gelijke kansen. Het is een baanbrekend arrest, maar dit zat er al wel een tijdje aan te komen. Hoewel dit arrest over een grondverkoop gaat, is de algemene verwachting dat dit arrest ook van toepassing op de uitgifte in erfpacht, verhuur, verpachten, in gebruikgeving, kortom: alle mogelijke vormen van 'uitgifte' ten aanzien van onroerend goed.

De juridische lijn uit het arrest geldt niet vanaf het moment van de uitspraak, maar heeft altijd al gegolden – alleen was deze lijn nog niet duidelijk. Dit betekent dat het altijd al onrechtmatig kan zijn geweest om gronden één op één te verkopen aan bijvoorbeeld projectontwikkelaars.

Toch achten wij, op basis van gesprekken met diverse advocaten (onder wie *[naam]* van Hekkelman), de kans klein dat dit arrest ook inhoudt dat afgewikkelde transacties tegen het licht moeten worden gehouden. Alle overeenkomsten die voor 26 november 2021 zijn gesloten, en alle leveringen die al hebben plaatsgevonden, worden – voortsnog – niet geraakt door dit arrest. Als dit wel zo zou zijn, zou dat een enorme impact op de rechtszekerheid hebben.

Het arrest kan van invloed zijn op de lopende dossiers. Hierbij is van belang of de wederpartij een gerechtvaardigd vertrouwen heeft of mag hebben dat een overeenkomst tot stand zal komen. We kunnen niet in het algemeen aangeven of lopende onderhandelingen afgebroken moeten worden, of dat het betreffende dossier kan worden afgerond. Dit moet van geval tot geval worden beoordeeld.

Voor gemeente Zevenaar zullen wij daarom, in samenwerking met jullie, een inventarisatie opstellen van de lopende dossiers waar risico's zich voordoen en wat, in het specifieke geval, de juiste handelswijze zou zijn. Zo nodig zal besluitvorming hierover aan het college worden voorgelegd.

Voor dossiers die pas net zijn opgestart moet een pas op de plaats gemaakt worden. Voor deze en nieuwe dossiers zullen we, ook in samenwerking met jullie, nieuw dan wel aangepast beleid opstellen en ter besluitvorming aan het college voorleggen.

Plan van aanpak:

Informeren 17 januari

Inventariseren 24 januari

Alle dossiers moeten bij [naam] en [naam] worden aangemeld.

Advies over lopende dossiers 31 januari

Met [naam] en [naam] is de afspraak gemaakt dat zij zo snel mogelijk advies geven over een vervolg van het dossier. Soms kan het advies nog dezelfde dag worden gegeven, maar soms is het zoeken naar de juiste oplossing. Hoe

eerder je de dossiers aanmeldt, hoe eerder je duidelijkheid hebt.

Presentatie van de gevolgen Begin februari

Na de inventarisatie worden college en medewerkers geïnformeerd over de (voorlopige) impact van het arrest op alle lopende dossiers in Zevenaar.

Beleidsvorming: Februari – maart / april

Hoe gaan we om met toekomstige projecten? Voor Vastgoed en de gebiedsontwikkelingsprojecten willen we kijken naar een duidelijke oplossing, zodat het voor ons, maar ook het college en onze contractspartijen, duidelijk is wat de bedoeling is. We splitsen dit in twee thema's: vastgoed & gebiedsontwikkeling.

Het grondbeleid moet mogelijk worden herzien of aangevuld. Samen met de betrokken beleidsmedewerkers wordt dit opgepakt.

Van:
Verzonden: donderdag 20 januari 2022 12:50
Aan:
Onderwerp: RE: Montferland arrest en de gevolgen voor Zevenaar

Hoi

Prima. Hij gaat vandaag met de post mee.

Met vriendelijke groet,

Projectassistent



@zevenaar.nl
Tel. 0316-595
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: '@zevenaar.nl'
Verzonden: donderdag 20 januari 2022 11:15
Aan: '@zevenaar.nl'
Onderwerp: RE: Montferland arrest en de gevolgen voor Zevenaar

Hoi

Goed dat je even mailt want jouw eerdere mail was aan mijn aandacht ontsnapt.
Ben akkoord met de brief.

Met vriendelijke groet,

Afdelingshoofd



@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: '@zevenaar.nl'
Verzonden: donderdag 20 januari 2022 08:56
Aan: '@zevenaar.nl'
Onderwerp: FW: Montferland arrest en de gevolgen voor Zevenaar

Hallo \

Heb je al gelegenheid gehad om hier naar te kijken?

Met vriendelijke groet,

Projectassistent



info@zevenaar.nl
Tel. 0316-595
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van:

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 15:38

Aan: info@zevenaar.nl>

Onderwerp: Re: Montferland arrest en de gevolgen voor Zevenaar

Hoi

Bijgaand de gevraagde opdrachtbrief. Graag jouw akkoord.

Met vriendelijke groet,

Projectassistent



info@zevenaar.nl
Tel. 0316-595
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: info@zevenaar.nl>

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 11:21

Aan: info@zevenaar.nl>

Onderwerp: FW: Montferland arrest en de gevolgen voor Zevenaar

Bij deze met offerte.

Met vriendelijke groet,

Afdelingshoofd



info@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van:

<

Verzonden: donderdag 6 januari 2022 14:45

Aan: info@zevenaar.nl>;

info@zevenaar.nl>;

,@zevenaar.nl>

Onderwerp: Re: Montferland arrest en de gevolgen voor Zevenaar

Beste en

bijgaand de offerte die ik met heb afgestemd.

Hartelijke groet,

www.synkconsultancy.nl

Op wo 5 jan. 2022 om 14:35 schreef

Synk Consultancy <

@synkconsultancy.nl>:

Beste en

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad een belangrijk arrest gewezen over de wijze waarop een gemeente mag optreden. Het arrest gaat over een verkoop van het oude gemeentehuis van Didam aan een ontwikkelaar, die daar een supermarkt wil beginnen. Een concurrent heeft gesteld dat de gemeente niet een op een de verkoop aan de ontwikkelaar mag gunnen, en stelt dat ook hij in de gelegenheid moet worden gesteld om het object te kunnen verwerven.

Dit arrest heeft zeker gevolgen de (lopende) dossiers en de huidige werkwijze(n). We adviseren jullie de gevolgen van dit arrest voor Zevenaar te analyseren en bestaande werkwijzen zonodig te wijzigen.

De Hoge Raad heeft uitgemaakt dat de gemeente niet (zonder meer) onderhands vastgoed mag verkopen. Als er een kans bestaat dat er meerdere gegadigden kunnen zijn, moet de gemeente een transparante selectieprocedure voeren.

Het arrest van de Hoge Raad betekent in casu dat de gemeente Montferland het gemeentehuis niet mag verkopen. Of de verkoop nietig of vernietigbaar is, is nog niet uitgemaakt. De Hoge Raad heeft de zaak doorverwezen naar het gerechtshof. In die procedure moet helder worden wat de gevolgen exact zijn.

Hoewel dit arrest over een grondverkoop gaat, is de algemene verwachting dat dit arrest ook van toepassing op de uitgifte in erfpacht, verhuur, verpachten, ingebruikgeving, kortom: alle mogelijke vormen van 'uitgifte' ten aanzien van onroerend goed.

Gevolgen voor Zevenaar:

- Afgeronde dossiers:

De juridische lijn uit het arrest geldt niet vanaf het moment van de uitspraak, maar heeft altijd al gegolden – alleen was deze lijn nog niet duidelijk. Dit betekent dat het altijd al onrechtmatig kan zijn geweest om gronden één op één te verkopen aan bijvoorbeeld projectontwikkelaars.

Toch achten wij, op basis van gesprekken met diverse advocaten (onder wie van Hekkelman), de kans klein dat dit arrest ook inhoudt dat afgewikkelde transacties tegen het licht moeten worden gehouden. Alle overeenkomsten die voor 26 november 2021 zijn gesloten, en alle leveringen die al hebben plaatsgevonden, worden – vooralsnog – niet geraakt door dit arrest. Als dit wel zo zou zijn, zou dat een enorme impact op de rechtszekerheid hebben.

Zekerheid over de gevolgen van het arrest voor afgeronde dossiers wordt mogelijk verkregen nadat de bodemprocedure is beëindigd.

- Lopende dossiers:

Het arrest kan van invloed zijn op de lopende dossiers. Belangrijkste criterium hierbij is of de wederpartij een gerechtvaardigd vertrouwen heeft of mag hebben dat een overeenkomst tot stand zal komen.

Met de kennis van nu zou Zevenaar niet zonder meer bestaande werkwijzen continueren.

Echter, het is niet eenvoudig om in het algemeen aan te geven of het verstandig is om onderhandelingen af te breken en opnieuw te beginnen, en het betreffende onroerend goed dan conform de inhoud van het arrest aan de markt aan te bieden, of dat de betreffende onderhandeling kan worden afgerond.

Voor Zevenaar betekent dit dat we de organisatie in moeten, om te onderzoeken wat de lopende dossiers zijn, waar risico's zich voordoen en wat, in het specifieke geval, de juiste handelswijze zou zijn.

Verdiepend:

De gemeente mag enerzijds niet zonder meer grond verkopen, maar anderzijds mag de gemeente ook niet straffeloos iedere onderhandeling afbreken. Het leerstuk van de pré-contractuele fase brengt met zich mee dat het óók onrechtmatig kan zijn om onderhandelingen, die bijna zijn afgerond, eenzijdig af te breken. In bepaalde gevallen moet de gemeente een schadevergoeding betalen, of zelfs het positieve contractsbelang vergoeden.

De gemeente kan daarnaast bewust bepaalde risico's lopen. De verkoop van "warme" grond ligt veel eerder onder een vergrootglas dan een huurovereenkomst met een vereniging. Dit kan met zich meebrengen dat de gemeente bewust kiest om beperkte risico's te lopen.

Het is dus zaak om heel zorgvuldig een afweging te maken.

Dossiers die in ieder geval onderzocht moeten worden, zijn:

- Verkopen van snippergroen
- Verkoop I
- Verkoop Kerkstraat / Kotschoollaan
- Verkoop kavel aan I

- Toekomstige dossiers

Sinds 26 november 2021 moet het voor alle betrokken medewerkers helder zijn dat zonder meer onderhands overeenkomsten sluiten over de uitgifte van het vastgoed niet mag. Dit vraagt om een actieve kennisdeling, het opstellen van een eenduidige werkwijze die door iedereen wordt toegepast, en ook voldoende kennis bij de mandaathouders.

Ook voor het college moet het arrest duidelijk zijn. Nu is het al niet de bedoeling dat een wethouder in onderhandeling treedt met een partij, maar het arrest maakt des te meer duidelijk dat onderhandse verkopen niet zonder meer kunnen.

Onze huisadvocaat, Hekkelman, heeft geadviseerd om helder beleid te formuleren rondom de alle mogelijke vormen van uitgifte van vastgoed. Door vooraf het beleid te publiceren, dus hoe de gemeente handelt bij de verkoop en exploitatie van vastgoed, is dat beleid voor een ieder op voorhand duidelijk. Een duidelijke werkwijze helpt de interne organisatie in hun werkzaamheden. De Nota Grondbeleid verdient eveneens aandacht en moet mogelijk ook partieel worden herzien.

Als voorbeeld kan de uitgifte van vrije kavels in Groot Holthuizen dienen. Juist omdat schaarste van kavels werd voorzien, is vooraf gecommuniceerd over de wijze waarop de gemeente de kavels verkoopt.

Daarmee sluit dit proces (onbewust) al aan bij de lijn van de Hoge Raad. Hetzelfde geldt voor de verkoop van vastgoed via een tender.

Voorstel:

- Informeren bestuur en management.

- De wederpartijen in de lopende onderhandelingen informeren over dat de gemeente een pas op de plaats moet maken. De betrokken medewerkers doen dit elk voor hun eigen dossiers.

- Ophalen van dossiers: Iedere betrokken medewerker moet binnen zijn eigen werkvoorraad de dossiers analyseren en aanmelden voor een second opinion. Op deze wijze krijgen we het snelst een (redelijk) compleet beeld van de lopende dossiers.

- Advies voor een vervolg: Per dossier zal een keuze moeten worden gemaakt: Doorgaan of een pas op de plaats maken en beoordelen wat te doen: opnieuw beginnen of publiceren dat de gemeente van mening is dat er maar één gegadigde is en waarom.

Lopende het onderzoek raden we met klem om geen (mandaat)besluiten te (laten) nemen over verkoop en exploitatie.

- Informatievoorziening: Presentatie aan MT en College over dit arrest en de gevolgen voor Zevenaar. Omdat deze presentatie vragen kan oproepen over lopende dossiers, is het niet handig om deze presentatie voor de inventarisatie te laten plaatsvinden.

Presentatie aan de medewerkers

Deze presentatie kan wel z.s.m. plaatsvinden en kan gecombineerd worden met de oproep aan de medewerkers om de werkvoorraad door te nemen.

- Beleidsvorming voor nieuwe dossiers: De nieuwe werkwijze moet worden vormgegeven. Gelet op het arrest lijkt het ons niet al te complex om tot een kort beleid op hoofdlijnen te komen. Geadviseerd wordt evenwel om per soort onroerend goed beleid op te stellen. Zo kan voor snippergroen beleid worden opgesteld waarbij snippergroen uitsluitend aan aangrenzende eigenaren wordt verkocht. Als er meerdere aangrenzende eigenaren zijn, kan een verdeling plaatsvinden, of een loting. Oplevering eind Q1 is mogelijk. Tot die tijd adviseren we de medewerkers 1 op 1 over de wijze waarop vastgoed in de markt gezet kan worden.

Bijlage: relevante onderdelen uit het arrest:

“Op grond van art. 3:14 BW mag een bevoegdheid die krachtens het burgerlijk recht aan een overheidslichaam toekomt, niet worden uitgeoefend in strijd met geschreven of ongeschreven regels van publiekrecht. Tot de regels van publiekrecht behoren de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Dit betekent dat een overheidslichaam bij het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en daarmee het gelijkheidsbeginsel in acht moet nemen. Dit geldt dus ook voor de beslissing met wie en onder welke voorwaarden het een overeenkomst tot verkoop van een aan hem toebehorende onroerende zaak sluit. Op dit punt verschilt de positie van een overheidslichaam van die van een private partij.”

“Uit het gelijkheidsbeginsel [een algemeen beginsel van behoorlijk bestuur] – dat in deze context strekt tot het bieden van gelijke kansen – vloeit voort dat een overheidslichaam dat het voornemen heeft een aan hem onroerende zaak te verkopen, ruimte moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. In dat geval zal het overheidslichaam met inachtneming van de hem toekomende beleidsruimte

criteria moeten opstellen aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Deze criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn.”

“Het gelijkheidsbeginsel brengt ook mee dat het overheidslichaam, teneinde gelijke kansen te realiseren, een passende mate van openbaarheid moet verzekeren met betrekking tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria. Het overheidslichaam moet hierover tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure duidelijkheid scheppen door informatie over deze aspecten bekend te maken op zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen.”

Hartelijke groet,

OFFERTE

opdrachtgever Gemeente Zevenaar
onderwerp Offerte juridisch advies en implementatie arrest
Didam
datum Donderdag 6 januari 2022
onze ref. 20220106 off
bijlagen -
pagina's 1 van 2

Onderdeel van WJH B.V.
Nijverheidsweg Noord 60-15
3812 PM AMERSFOORT

mark@s
www.synkconsultancy.nl
KvK: 72471999

Beste en

Op verzoek breng ik deze offerte uit voor de gemeente Zevenaar. De adviesopdracht strekt tot het adviseren over en implementeren van de gevolgen van het "Didam-arrest" voor gemeente Zevenaar. Samen met is een plan van aanpak gemaakt en hebben wij onderling een taakverdeling afgesproken met daarbij een urenraming. Het plan van aanpak is eerder per mail gedeeld.

In het plan van aanpak zitten een aantal keuzes en aannames.

- We kiezen richting het MT en het bestuur voor de snelste route. Zo gaan wij niet uit van een herziening van het grondbeleid, maar verwachten wij dat we kunnen volstaan met een raadsbrief namens het college.
- We gaan daarbij uit van 10 dossiers die we uitgebreid moeten analyseren. Daarbij gaan we uit van gemiddeld 1 uur per dossier. De inventarisatie is nog niet gemaakt, het is mogelijk dat uit de inventarisatie een grotere omvang volgt.
- Richting de interne organisatie zullen we een enkele keer een beroep op jullie doen en je vragen een mail uit jullie naam te versturen. Dit lijkt ons af en toe noodzakelijk om de boodschap de juiste urgentie mee te geven.

Bij het plan van aanpak en de urenraming zit nog geen planning. We verwachten dat we circa 10 weken nodig hebben, tot en met het indienen van het collegevoorstel voor de raadsbrief.

Ik zie uit naar een prettige samenwerking!



OFFERTE

onderwerp Offerte juridisch advies en implementatie

"Didam-arrest"

datum 6 januari 2022

pagina 2 van 2

	Hoe?	Uren	Uren
Informeren bestuur en management.	Mall aan Hans en Nanne met een kort kattebelletje voor het college. Later komen we terug met een presentatie en voorstel. We maken een standaard tekst. Het is aan de medewerkers om hun contactpersonen te informeren.	2	2
De wederpartijen in de lopende onderhandelingen informeren over dat de gemeente een pas op de plaats moet maken. De betrokken medewerkers doen dit elk voor hun eigen dossiers.	Opdracht aan alle betrokken medewerkers mailen, via de afgevaardigden. Wij leveren een tekstvoorstel aan.	1	1
Ophalen van dossiers: Iedere betrokken medewerker moet binnen zijn eigen werkvoorraad de dossiers analyseren en aanmelden voor een second opinion. Op deze wijze krijgen we het snelst een (redelijk) compleet beeld van de lopende dossiers.	Per dossier 1 uur om een inschatting te maken? Ik ga uit van 10 dossiers	0,5	0,5
Advies voor een vervolg: Per dossier zal een keuze moeten worden gemaakt: Doorgaan of een pas op de plaats maken en beoordelen wat te doen: opnieuw beginnen of publiceren dat de gemeente van mening is dat er maar één gegadigde is en waarom.		7	3
Lopende het onderzoek raden we met klem om geen (mandaat)besluiten te (laten) nemen over verkoop en exploitatie.			
Informatievoorziening: Presentatie aan MT en College over dit arrest en de gevolgen voor Zevenaar. Omdat deze presentatie vragen kan oproepen over lopende dossiers, is het niet handig om deze presentatie voor de inventarisatie te laten plaatsvinden.	Voorbereiden & uitvoeren (teams)	4	4
Presentatie aan de medewerkers	Voorbereiden & uitvoeren (teams)	4	4
Deze presentatie kan wel z.s.m. plaatsvinden en kan gecombineerd worden met de oproep aan de medewerkers om de werkvoorraad door te nemen.			
Beleidsvorming voor nieuwe dossiers: De nieuwe werkwijze moet worden vormgegeven. Gelet op het arrest lijkt het ons niet al te complex om tot een kort beleid op hoofdlijnen te komen. Geadviseerd wordt evenwel om per soort onroerend goed beleid op te stellen. Zo kan voor snippergroen beleid worden opgesteld waarbij snippergroen uitsluitend aan aangrenzende eigenaren wordt verkocht. Als er meerdere aangrenzende eigenaren zijn, kan een verdeling plaatsvinden, of een loting. Oplevering februari is mogelijk. Tot die tijd adviseren we de medewerkers 1 op 1 over de wijze waarop vastgoed in de markt gezet kan worden.	beleid opstellen met hulp / inbreng van de projectleiders.	8	4
Ik zie twee verschillende opgaven: gebiedsontwikkeling (Tenders) en reguliere verkoop van kavels (Industrie / snippergroen)	beleidsregels opstellen met hulp van medewerkers gronduitgifte	8	4
gebiedsontwikkeling (RO)			
overig (BOR)			
aanpassen nota grondbeleid			
analyse van het huidige beleid			
keuze maken in oplossingsrichting: raadsbrief ter info of wijzigen beleid. Ik ga vooralsnog uit van een raadsbrief. Dat vraagt m.i. om een collegevoorstel en een raadsbrief. Andere richting kost veel meer tijd. Toch is afstemming met en Nanne nodig.		16	4
Totaal:		50,5	26,5

Omschrijving

Advieswerkzaamheden

50,5 uur

Totaal

€

Subtotaal

€

BTW 21%

€

TOTAAL

€

Deze offerte heeft een geldigheidsduur van 30 dagen te rekenen vanaf de offertedatum.

Synk Consultancy
De heer
Nijverheidsweg-Noord 6a
3812 PM AMERSFOORT

datum 20 JAN 2022
uw offerte van 6 januari 2022
uw kenmerk 20220106 off
zaaknummer Z/22/412203/UIT/22/1075579
onderwerp Opdrachtbevestiging inzake juridisch advies en implementatie arrest Didam
contactpersoon

Beste heer

Hiermee geef ik u opdracht voor het uitvoeren van de werkzaamheden zoals deze zijn omschreven in uw offerte van 6 januari 2022 inzake juridisch advies en implementatie arrest Didam.

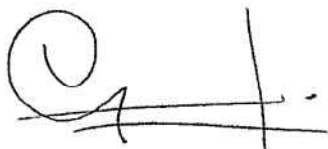
De totale som voor de omschreven werkzaamheden bedraagt € excl. BTW. In dit bedrag zijn alle overige kosten opgenomen.

Meerkosten kunnen op dit opdrachtnummer door u dan ook niet in rekening worden gebracht. Dit is uitsluitend mogelijk indien u daar schriftelijk toestemming voor heeft gekregen.

De factuur kunt u onder vermelding van " , afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling" sturen naar Postbus 10, 6900 AA Zevenaar. U kunt de factuur ook digitaal versturen naar @zevenaar.nl.

De Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten van de Liemerse gemeenten Duiven, Westervoort en Zevenaar en Samenwerking de Liemers, deze zijn in te zien en te downloaden via <https://www.inkoopapp-deliemers.nl/inkoopdocumenten>.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouder van Zevenaar,



afdelingshoofd Ruimtelijke Ontwikkeling

Van:
Verzonden: maandag 24 januari 2022 08:42
Aan:
Onderwerp: RE: FW: arrest Didam

Hallo

Ik zou het prettig vinden om je even telefonisch te spreken.

Het college stemt als het goed is morgen in met de grondprijsbrief. Misschien kunnen we dan beter **morgen om 14.30 uur** even met elkaar bellen.

Dan kunnen we even afstemmen hoe te communiceren over de vastgestelde grondprijsbrief en de voortgang van de uitgifte.

Zal ik even een afspraak in de agenda zetten?

Met vriendelijke groet,

Projectassistent



[@zevenaar.nl](mailto:zevenaar@zevenaar.nl)
Tel. 0316-5951
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: M
Verzonden: maandag 24 januari 2022 08:36
Aan: zevenaar@zevenaar.nl>
Onderwerp: Re: FW: arrest Didam

Hoi

ik zit vandaag vol in de afspraken, maar ik probeer je zo nog even te bellen.

Morgen zou het kunnen, of eventueel per mail. Morgen kan ik tussen 14.30 en 15.00 en 1600 - 1700. Donderdag tussen 12 en 16 kan ook.

Heeft het college ingestemd met grondprijzenbrief of volgt die deze week?

Hartelijke groet,

www.synkconsultancy.nl/

Op ma 24 jan. 2022 om 08:09 schreef '

[@zevenaar.nl](mailto:zevenaar@zevenaar.nl)>:

Hallo I

Kunnen wij vandaag even met elkaar bellen over de communicatie richting de belangstellenden op de uitgiftelijst voor de nieuwe vrije kavels?

Ik hoor graag wanneer dat jou uitkomt.

Ik heb zelf al overleg gepland staan van 10.30 tot 11.15 uur en van 13.30 tot 14.30 uur.

Met vriendelijke groet,

Projectassistent



r@zevenaar.nl

Tel. 0316-595 ,
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: '

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 13:15

Aan: '

Onderwerp: RE: FW: arrest Didam

Hoi I

Wat mij betreft prima om namens jou te gaan communiceren. Wat we gaan communiceren, hoor ik dan nog wel.

Zie ook bijgevoegd mailbericht van (als projectleider Middag Oost) aan met de reactie over de verkoop aan particulieren.

Met vriendelijke groet,

Projectassistent



info@zevenaar.nl

Tel. 0316-595
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 13:10

Aan: info@zevenaar.nl>

Onderwerp: Fwd: FW: arrest Didam

Hoi

vroeg me om een reactie. Die heb ik gegeven in de zin dat
hebben opgesteld.

en ik een algemene communicatieparagraaf

We spraken gisteren ook over de persoon van waaruit de communicatie moet plaatsvinden. I

Ik vind het een goede middenweg als je in de communicatie over Groot Holthuizen mij naar voren schuift als
projectleider gronduitgifte

Hartelijke groet,

----- Forwarded message -----

Van: info@zevenaar.nl>

Date: di 18 jan. 2022 om 12:55

Subject: FW: arrest Didam

To:

Hoi

Al in cc gehad, maar voor de volledigheid nog even.

heeft wel een goed punt v.w.b. de communicatie. Hoe kijk jij hier tegenaan?

Met vriendelijke groet,

Afdelingshoofd



info@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van:

info@zevenaar.nl>

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 12:30

Aan: info@zevenaar.nl>

CC: info@zevenaar.nl>;

info@zevenaar.nl>

info@zevenaar.nl>;

Onderwerp: RE: arrest Didam

Hallo

Bijgaand het gevraagde overzicht.

Voor mij is van belang om te weten hoe we gaan communiceren richting de partijen waarmee we "in onderhandeling zijn" dat we een pas op de plaats maken met het sluiten van overeenkomsten c.q. het uitgeven van kavels.

Naar mijn idee dient vanuit Gemeente Zevenaar iedereen dat op een zelfde wijze te doen.

•



Tel. 0316-5951
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Verzonden: maandag 17 januari 2022

Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Onderwerp: arrest Didam

Het Didam-arrest betekent veel voor de afdelingen Ruimtelijke ontwikkeling en Beheer openbare ruimte. Iedereen die te maken heeft met gronduitgifte, verkoop, huur of pacht krijgt met de gevolgen van dit arrest te maken. Ik ga ervan uit dat jullie van het arrest hebben gehoord. Als bijlage vinden jullie hieronder meer informatie over het arrest en het plan van aanpak om de gevolgen van het arrest zo veel mogelijk te beperken.

Ik heb _____ en _____ gevraagd om ons te begeleiden bij de implementatie van de gevolgen van dit arrest. Daarbij wordt vooral ingezoomd op de verkoop van gronden en gebouwen, inclusief de vestiging van zakelijke rechten (zoals recht van opstal en erfpacht). In een later stadium worden ook overige uitgften, zoals verhuur en pacht, opgepakt.

2 belangrijke afspraken die ik met je maak:

- 1) Wil je zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk **maandag 24 januari**, een **overzicht** sturen van:
- a) alle lopende onderhandelingen** over de verkoop van grond of gebouwen of de vestiging van zakelijke rechten, inclusief een korte stand van zaken (bijvoorbeeld eerste contact gelegd, prijs overeengekomen, eerste concept-overeenkomst gedeeld, besluitvorming voorbereid & besluitvorming afgerond), en:
- b) alle recent afgeronde onderhandelingen** over de verkoop van grond of gebouwen of de vestiging van zakelijke rechten, waarbij de overeenkomst is ondertekend door beide partijen, **maar waarbij de notariële afwikkeling nog niet heeft plaatsgevonden.**

Dit betreft dus **alle** dossiers waarbij de gemeente gronden of vastgoed verkoopt of over de vestiging van zakelijke rechten. Bij twijfel kun je contact opnemen met _____ n of _____

2) Nu we weten van het arrest mag het duidelijk zijn dat geen enkele overeenkomst gesloten mag worden zonder mijn uitdrukkelijke instemming. Laten we de komende weken een pas op de plaats maken. De komende weken gebruiken we om orde op zaken te stellen en een begin te maken met beleidsregels, die we samen gaan opstellen.

_____ en _____ zijn altijd bereid om met je mee te denken over de wijze waarop je deze boodschap communiceert aan je contactpersonen.

Met vriendelijke groet,

Afdelingshoofd



@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Achtergrond (bijlage)

Op vrijdag 26 november jl. heeft de Hoge Raad een arrest gewezen dat van groot belang is voor overheden bij gronduitgiftes. De Hoge Raad heeft namelijk bepaald dat - anders dan voorheen - overheden gronden op een transparante wijze moeten verkopen waarmee alle geïnteresseerde partijen in de gelegenheid worden gesteld om mee te bieden. De gemeente mag dus niet meer zonder meer een-op-een grond verkopen aan een gegadigde. Dit vloeit voort uit het gelijkheidsbeginsel (een van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur) dat strekt tot het bieden van gelijke kansen. Het is een baanbrekend arrest, maar dit zat er al wel een tijdje aan te komen. Hoewel dit arrest over een grondverkoop gaat, is de algemene verwachting dat dit arrest ook van toepassing op de uitgifte in erfpacht, verhuur, verpachten, in gebruikgeving, kortom: alle mogelijke vormen van 'uitgifte' ten aanzien van onroerend goed.

De juridische lijn uit het arrest geldt niet vanaf het moment van de uitspraak, maar heeft altijd al gegolden – alleen was deze lijn nog niet duidelijk. Dit betekent dat het altijd al onrechtmatig kan zijn geweest om gronden één op één te verkopen aan bijvoorbeeld projectontwikkelaars.

Toch achten wij, op basis van gesprekken met diverse advocaten (onder wie _____ van Hekkelman), de kans klein dat dit arrest ook inhoudt dat afgewikkelde transacties tegen het licht moeten worden gehouden. Alle overeenkomsten die voor 26 november 2021 zijn gesloten, en alle leveringen die al hebben plaatsgevonden, worden – vooralsnog – niet geraakt door dit arrest. Als dit wel zo zou zijn, zou dat een enorme impact op de rechtszekerheid hebben.

Het arrest kan van invloed zijn op de lopende dossiers. Hierbij is van belang of de wederpartij een gerechtvaardigd vertrouwen heeft of mag hebben dat een overeenkomst tot stand zal komen. We kunnen niet in het algemeen aangeven of lopende onderhandelingen afgebroken moeten worden, of dat het betreffende dossier kan worden afgerond. Dit moet van geval tot geval worden beoordeeld.

Voor gemeente Zevenaar zullen wij daarom, in samenwerking met jullie, een inventarisatie opstellen van de lopende dossiers waar risico's zich voordoen en wat, in het specifieke geval, de juiste handelswijze zou zijn. Zo nodig zal besluitvorming hierover aan het college worden voorgelegd.

Voor dossiers die pas net zijn opgestart moet een pas op de plaats gemaakt worden. Voor deze en nieuwe dossiers zullen we, ook in samenwerking met jullie, nieuw dan wel aangepast beleid opstellen en ter besluitvorming aan het college voorleggen.

Plan van aanpak:

Informeren 17 januari

Inventariseren 24 januari

Alle dossiers moeten bij en worden aangemeld.

Advies over lopende dossiers 31 januari

Met en is de afspraak gemaakt dat zij zo snel mogelijk advies geven over een vervolg van het dossier. Soms kan het advies nog dezelfde dag worden gegeven, maar soms is het zoeken naar de juiste oplossing. Hoe eerder je de dossiers aanmeldt, hoe eerder je duidelijkheid hebt.

Presentatie van de gevolgen Begin februari

Na de inventarisatie worden college en medewerkers geïnformeerd over de (voorlopige) impact van het arrest op alle lopende dossiers in Zevenaar.

Beleidsvorming: Februari – maart / april

Hoe gaan we om met toekomstige projecten? Voor Vastgoed en de gebiedsontwikkelingsprojecten willen we kijken naar een duidelijke oplossing, zodat het voor ons, maar ook het college en onze contractspartijen, duidelijk is wat de bedoeling is. We splitsen dit in twee thema's: vastgoed & gebiedsontwikkeling.

Het grondbeleid moet mogelijk worden herzien of aangevuld. Samen met de betrokken beleidsmedewerkers wordt dit opgepakt.

Stand van zaken kavelverkoop d.d. 18 januari 2022

Buurtschap	Naam kavelkoper	Adres kavel	Stand van zaken
Groot-Holthuizen			
De Tol		Tasstraat Zevenaar	2e concept koopovereenkomst toegestuurd op 20-12-2021. Wachten op reactie kavelkoper.
De Stede		Achterstehaag Zevenaar	Concept aanvraag omgevingsvergunning is in behandeling. Na goedkeuring zal concept koopovereenkomst worden opgesteld.
De Stede		Achterstehaag Zevenaar	Gegevens voor het opstellen van de concept koopovereenkomst zijn op 17-01-2022 bij mij aangeleverd. Concept overeenkomst moet nog worden gemaakt. Kavelkoper wil graag dat kavel op 01-04-2022 geleverd wordt.
Babberich			
Middag Oost		Kloosterpad te Babberich	Gegevens voor het opstellen van de concept koopovereenkomst opgevraagd op 03-01-2022. Worden binnenkort aangeleverd.
Middag Oost		Kloosterpad te Babberich	Concept koopovereenkomst op 19-10-2021 aan kavelkoper verzonden. Men had deze informatie nodig voor de financiering.

Conclusie: voor de lopende kavelverkoop geldt dat er geen getekende koopovereenkomsten zijn waarvan alleen de levering nog dient plaats te vinden.

Uitgifte nieuwe vrije kavels Groot Holthuizen

Buurtschap	Aantal kavels	Aan wie	Stand van zaken
Groot-Holthuizen			
De Holtkamp	11 kavels voor vrijstaande woning	belangstellenden conform lijst met rangvolgorde	Voor de uitgifte van deze kavels is een uitgifteprocedure opgesteld. Betreffende uitgifteprocedure is door het college vastgesteld in de vergadering van 19-10-2021. Belangstellenden zijn geregistreerd. Aanmelden kon tot uiterlijk 15-12-2021, 8.00 uur. Hierna is de lijst met de rangvolgorde vastgesteld en communiceert richting belangstellenden. Ook zijn kavelpaspoorten en concept koopovereenkomst toegestuurd. Het is nu wachten op het vaststellen van de grondprijsbrief 2022 (in college op 18-01). Daarna wordt gestart met de daadwerkelijke uitgifte van de kavels en zullen de 1e kavelgesprekken worden ingepland.
De Holtkamp	8 kavels voor 4 tweekappers	belangstellenden conform lijst met rangvolgorde	
De Stede	4 kavels voor vrijstaande woning	belangstellenden conform lijst met rangvolgorde	

Van:
Verzonden: maandag 31 januari 2022 08:40
Aan:

CC:
Onderwerp: Re: arrest Didam

Beste collega's,

Bijgaand een korte update met betrekking tot het arrest & de gemeente Zevenaar.

Inventarisatie: We hebben een goed beeld van de lopende overeenkomsten. Dit zijn er ruim 60 gebleken!
Dank voor jullie snelle reactie.

Oplossingsrichtingen: Een strikte lezing van het arrest biedt heel weinig mogelijkheden voor het voortzetten van onderhandse verkopen. Toch vinden wij dat de gemeente weloverwogen keuzes moet kunnen maken en soms moet kunnen kiezen voor de partij waarmee de gemeente al lange tijd in gesprek is. Stoppen met onderhandelen kan doorgaans altijd, maar dit komt ook niet zonder gevolgen - voor de gemeente en de gegadigde.

9 februari praten we met Nanne over deze keuzes, in de vorm van een aantal standaard oplossingsrichtingen. Na 9 februari wordt duidelijk hoe we verder gaan met alle lopende onderhandelingen. Als Nanne ons advies volgt, zullen er een groot aantal dossiers voortgezet kunnen worden.

Een aantal dossiers zullen te complex zijn voor een standaard oplossing, of de politiek-bestuurlijke risico's zijn dermate groot dat onze veters goed dicht moeten zitten. Deze dossiers leggen we voor aan Hekkelman.

Tot slot: We begrijpen dat niet iedere gegadigde even begripvol is over onze keuze om aan de noodrem te trekken. Bedankt dat jullie deze personen te woord staan. Na 9 februari weten we meer, maar mogelijk nog lang niet alles. En het is ook niet ondenkbaar dat het college een besluit wil nemen. Dit maakt dat we nog even geduld moeten hebben. Het alternatief is dat we onderhandelingen afbreken en opnieuw gaan beginnen - en daar is de gegadigde ook niet mee geholpen.

Met vriendelijke groet,

Jurist Grondzaken



[@zevenaar.nl](mailto:info@zevenaar.nl)
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: ' ;@zevenaar.nl>
Verzonden: maandag 17 januari 2022 17:27
Aan:

1@zevenaar.nl>;
@zevenaar.nl>;
@zevenaar.nl>;
@zevenaar.nl>;

@zevenaar.nl>;
@zevenaar.nl>;
@zevenaar.nl>;
@zevenaar.nl>;
@zevenaar.nl>;
@zevenaar.nl>;

zevenaar.nl>
CC: @zevenaar.nl>
< @zevenaar.nl>; @zevenaar.nl>; @zevenaar.nl>

Onderwerp: arrest Didam
Beste collega's,

Het Didam-arrest betekent veel voor de afdelingen Ruimtelijke ontwikkeling en Beheer openbare ruimte. Iedereen die te maken heeft met gronduitgifte, verkoop, huur of pacht krijgt met de gevolgen van dit arrest te maken. Ik ga ervan uit dat jullie van het arrest hebben gehoord. Als bijlage vinden jullie hieronder meer informatie over het arrest en het plan van aanpak om de gevolgen van het arrest zo veel mogelijk te beperken.

Ik heb en gevraagd om ons te begeleiden bij de implementatie van de gevolgen van dit arrest. Daarbij wordt vooral ingezoomd op de verkoop van gronden en gebouwen, inclusief de vestiging van zakelijke rechten (zoals recht van opstal en erfpacht). In een later stadium worden ook overige uitgften, zoals verhuur en pacht, opgepakt.

2 belangrijke afspraken die ik met je maak:

- 1) Wil je zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk **maandag 24 januari**, een **overzicht** sturen van:
 - a) **alle lopende onderhandelingen** over de verkoop van grond of gebouwen of de vestiging van zakelijke rechten, inclusief een korte stand van zaken (bijvoorbeeld eerste contact gelegd, prijs overeengekomen, eerste concept-overeenkomst gedeeld, besluitvorming voorbereid & besluitvorming afgerond), en:
 - b) **alle recent afgeronde onderhandelingen** over de verkoop van grond of gebouwen of de vestiging van zakelijke rechten, waarbij de overeenkomst is ondertekend door beide partijen, **maar waarbij de notariële afwikkeling nog niet heeft plaatsgevonden**.Dit betreft dus **alle** dossiers waarbij de gemeente gronden of vastgoed verkoopt of over de vestiging van zakelijke rechten. Bij twijfel kun je contact opnemen met of
- 2) Nu we weten van het arrest mag het duidelijk zijn dat geen enkele overeenkomst gesloten mag worden zonder mijn uitdrukkelijke instemming. Laten we de komende weken een pas op de plaats maken. De komende weken gebruiken we om orde op zaken te stellen en een begin te maken met beleidsregels, die we samen gaan opstellen.

en zijn altijd bereid om met je mee te denken over de wijze waarop je deze boodschap communiceert aan je contactpersonen.

Met vriendelijke groet,

Afdelingshoofd



@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Achtergrond (bijlage)

Op vrijdag 26 november jl. heeft de Hoge Raad een arrest gewezen dat van groot belang is voor overheden bij gronduitgiftes. De Hoge Raad heeft namelijk bepaald dat - anders dan voorheen - overheden gronden op een transparante wijze moeten verkopen waarmee alle geïnteresseerde partijen in de gelegenheid worden gesteld om mee te bieden. De gemeente mag dus niet meer zonder meer een-op-een grond verkopen aan een gegadigde. Dit vloeit voort uit het gelijkheidsbeginsel (een van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur) dat strekt tot het bieden van gelijke kansen. Het is een baanbrekend arrest, maar dit zat er al wel een tijdje aan te komen. Hoewel dit arrest over een grondverkoop gaat, is de algemene verwachting dat dit arrest ook van toepassing op de uitgifte in erfpacht, verhuur, verpachten, in gebruikgeving, kortom: alle mogelijke vormen van 'uitgifte' ten aanzien van onroerend goed.

De juridische lijn uit het arrest geldt niet vanaf het moment van de uitspraak, maar heeft altijd al gegolden – alleen was deze lijn nog niet duidelijk. Dit betekent dat het altijd al onrechtmatig kan zijn geweest om gronden één op één te verkopen aan bijvoorbeeld projectontwikkelaars.

Toch achten wij, op basis van gesprekken met diverse advocaten (onder wie [] van Hekkelman), de kans klein dat dit arrest ook inhoudt dat afgewikkelde transacties tegen het licht moeten worden gehouden. Alle overeenkomsten die voor 26 november 2021 zijn gesloten, en alle leveringen die al hebben plaatsgevonden, worden – vooralsnog – niet geraakt door dit arrest. Als dit wel zo zou zijn, zou dat een enorme impact op de rechtszekerheid hebben.

Het arrest kan van invloed zijn op de lopende dossiers. Hierbij is van belang of de wederpartij een gerechtvaardigd vertrouwen heeft of mag hebben dat een overeenkomst tot stand zal komen. We kunnen niet in het algemeen aangeven of lopende onderhandelingen afgebroken moeten worden, of dat het betreffende dossier kan worden afgerond. Dit moet van geval tot geval worden beoordeeld.

Voor gemeente Zevenaar zullen wij daarom, in samenwerking met jullie, een inventarisatie opstellen van de lopende dossiers waar risico's zich voordoen en wat, in het specifieke geval, de juiste handelswijze zou zijn. Zo nodig zal besluitvorming hierover aan het college worden voorgelegd.

Voor dossiers die pas net zijn opgestart moet een pas op de plaats gemaakt worden. Voor deze en nieuwe dossiers zullen we, ook in samenwerking met jullie, nieuw dan wel aangepast beleid opstellen en ter besluitvorming aan het college voorleggen.

Plan van aanpak:

Informeren 17 januari

Inventariseren 24 januari

Alle dossiers moeten bij [] en [] worden aangemeld.

Advies over lopende dossiers 31 januari

Met [] en [] is de afspraak gemaakt dat zij zo snel mogelijk advies geven over een vervolg van het dossier. Soms kan het advies nog dezelfde dag worden gegeven, maar soms is het zoeken naar de juiste oplossing. Hoe eerder je de dossiers aanmeldt, hoe eerder je duidelijkheid hebt.

Presentatie van de gevolgen Begin februari

Na de inventarisatie worden college en medewerkers geïnformeerd over de (voorlopige) impact van het arrest op alle lopende dossiers in Zevenaar.

Beleidsvorming: Februari – maart / april

Hoe gaan we om met toekomstige projecten? Voor Vastgoed en de gebiedsontwikkelingsprojecten willen we kijken naar een duidelijke oplossing, zodat het voor ons, maar ook het college en onze contractspartijen, duidelijk is wat de bedoeling is. We splitsen dit in twee thema's: vastgoed & gebiedsontwikkeling.

Het grondbeleid moet mogelijk worden herzien of aangevuld. Samen met de betrokken beleidsmedewerkers wordt dit opgepakt.

Van:
Verzonden: maandag 31 januari 2022 12:17
Aan:
CC:
Onderwerp: Adviesvraag uitgifte vrije kavels
Bijlagen: Bijlage 1 bij collegevoorstel - uitgifteprocedure vrije kavels Groot Holthuizen - De Holtkamp o.pdf; Collegebesluit.pdf; Collegevoorstel 1048114_1 - 12 okt.pdf

Beste

In het project Groot Holthuizen verkoopt de gemeente Zevenaar vrije kavels. De uitgifte is gestart in september. De gemeente verkoopt 15 vrije kavels en 8 kavels voor 2-onder-een-kapwoningen. De gemeente heeft uitgiftecriteria vastgesteld en verkoopt op basis van inschrijftijd. De verkoop is vooraf aangekondigd via Zevenaar Post, facebook en online media van de gemeente.

De complexiteit zit 'm in de voorgeschiedenis: het college heeft vastgesteld dat mensen die al eerder op de lijst stonden, hun inschrijftijd kunnen behouden. Deze mensen hebben zich in het verleden spontaan gemeld als gegadigde. De gemeente heeft een lijst bijgehouden en dit vormt mede de basis van de huidige lijst.

Op de lijst staan ruim 100+ gegadigden voor de vrije kavels. 40-50% staat erop met een historische wachttijd. De kans is zeer aannemelijk dat de mensen die zich pas na de openbare oproep hebben gemeld, nooit aan bod komen.

Kun je ons adviseren over een oplossingsrichting? Ik zoek naar een weloverwogen keuze, met argumenten voor / tegen. In de bijlage de uitgiftecriteria en het besluit.

Kunnen we beginnen met een startoverleg en vanuit dat overleg de vervolgstappen bepalen?

Met vriendelijke groet,

Jurist Grondzaken



— @zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Collegevoorstel

Advies aan Burgemeester en wethouders

Voorstelnummer Z/21/397960

Onderwerp Uitgifteprocedure De Holtkamp en De Stede (Groot Holthuizen)

Beslispunten college

Wij adviseren u om:

1. in te stemmen met bijgaand proces (inclusief rangordebepaling) om te komen tot een verkoop van 11 kavels voor vrijstaande woningen en 8 twee-onder-een-kapwoningen in buurtschap De Holtkamp en 4 kavels voor vrijstaande woningen in buurtschap De Stede.

Samenvatting advies (voor toelichting besluitenlijst en website)

Onlangs heeft de gemeente besloten om te starten met de verkoop van de laatste kavels in het deelgebied De Holtkamp. Hoe de gemeente dat doet, staat beschreven in de uitgifteprocedure. De gemeente start de gesprekken op basis van het moment waarop een geïnteresseerde zijn interesse in een kavel kenbaar heeft gemaakt. Geïnteresseerden die zich nog niet gemeld hebben, kunnen dat doen tot 15 december 2021.

Openbaarheid van het advies

openbaar

Motivering

n.v.t.

Afdeling	Ruimtelijke ontwikkeling	naam/functie (overleg met)	(projectassistent RO), (Planeconoom)	(BOR)
		overeenstemming	ja	
Steller		brief/voorstel bijgevoegd	ja	
		financiële dekking	n.v.t.	
		portefeuillehouder	N. van Dellen	
		stand budget		

Overlegstructuren

Overleg ondernemingsraad n.v.t.

Behandeling in de vergadering van:

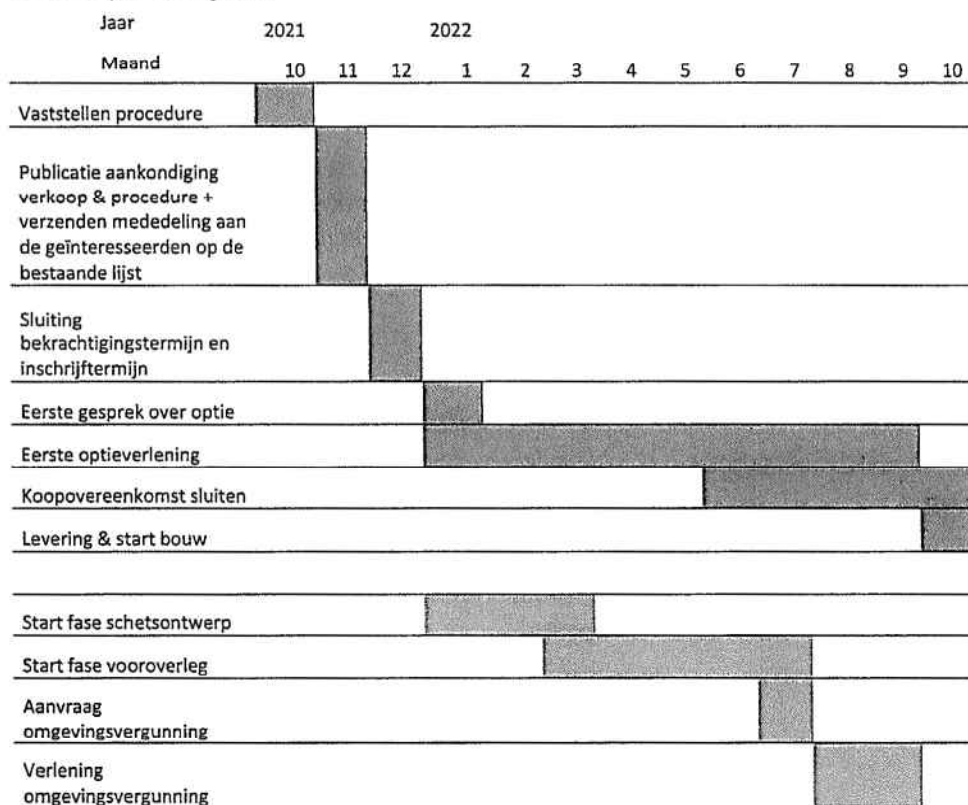
Raadscommissie(s) n.v.t. d.d.

Raadsvergadering n.v.t. d.d.

Inleiding

In het deelgebied De Holtkamp en De Stede heeft de gemeente nog de mogelijkheid om enkele kavels uit te geven. Het betreft 15 kavels voor vrijstaande woningen en 4 kavels voor 8 twee-onder-een-kapwoningen. Voorliggend voorstel beschrijft een proces om deze woningen te verkopen. De gemeente heeft nog niet vastgesteld hoe deze verkoop in zijn werk gaat en hoe de rangorde wordt bepaald. Geadviseerd wordt om, net als bij voorgaande uitgifterondes, gebruik te maken van de bestaande lijst van geïnteresseerden. Dit betreft inwoners die zich reeds proactief bij de gemeente hebben gemeld. Daarnaast adviseren wij u "het net" op te halen en actief inwoners op te roepen om hun interesse kenbaar te maken.

Proces op hoofdlijnen:



Vervolgens is het voorstel om een nieuwe lijst van geïnteresseerden op te stellen bestaande uit:

- Geïnteresseerden die op de bestaande lijst van geïnteresseerden staan en die hun interesse desgevraagd bevestigen;
- Nieuwe geïnteresseerden, die we via een publieke aankondiging in de gelegenheid stellen te reageren en zo een plaats op de nieuwe lijst van geïnteresseerden te bemachtigen.



Zo beogen we bestaande en nieuwe geïnteresseerden kans maken op het verkrijgen van een kavel te geven.

Zodra de nieuwe lijst van geïnteresseerden is opgesteld, start de gemeente het eerste gesprek met de kandidaat die zich het eerste heeft gemeld, het tweede gesprek met de kandidaat die zich als tweede heeft gemeld, en zo verder.

Beoogd effect

Het organiseren van een transparante en eerlijke verkoopprocedure, waarbij de kavels op een efficiënte wijze worden aangeboden.

Het realiseren van een verkoopresultaat, conform de (dan) vigerende grondexploitatie.

Argumenten

1.1 De voorgestelde procedure sluit aan bij de eerste uitgifterondes.

Bij eerdere uitgiftes heeft de gemeente aan geïnteresseerden gevraagd om hun woonwensen kenbaar te maken, zodat de gemeente een koper aan een beschikbare kavel kan koppelen. Deze werkwijze heeft tot nu toe goed gewerkt. In de afgelopen jaren zijn sommige geïnteresseerden niet geslaagd, omdat het aanbod afwijkt van hun woonwensen. In deze uitgifteronde kunnen we hen opnieuw een kans bieden.

1.2 Aan de geïnteresseerden op de bestaande lijst is eerder de toezegging gedaan dat de gemeente de inschrijfdatum bij een volgende verkoopprocedure als criterium zal gebruiken.

Het projectteam onderhoudt geregeld contacten met geïnteresseerden. Eerder dit jaar is aan de op de bestaande lijst vermelde geïnteresseerden gemaild dat de gemeente na de zomer van 2021 start met de uitgifte van kavels. Daarbij is opgemerkt dat de kavels "worden aangeboden aan de hand van de lijst met belangstellenden te beginnen met de personen die bovenaan staan".

1.3 Verkoop op volgorde van inschrijfdatum leidt de verkoop in goede banen

Bij de verkoop van gemeentelijke gronden is het belangrijk dat de gemeente handelt volgens de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Zo moet de gemeente transparant zijn in haar handelen. Met voorliggend proces handelt u op een zeer transparante wijze: u geeft aan wat de spelregels zijn en uw handelen kan gecontroleerd worden.

1.4 Bij verkoop (in 2022) wordt gebruik gemaakt van de (dan) vastgestelde grondprijsbrief 2022

Voor de uitgifte van woningbouwkavels heeft het college vaste grondprijzen vastgesteld, voor het laatst bij het vaststellen van de grondprijsbrief 2021 (Z/20/376292/ADV/21/101274 d.d. 16-03-2021).

Kanttekeningen

1.1 De kans op overinschrijving is aanwezig, niet alle geïnteresseerden gaan bediend worden

Op dit moment staan er circa 60 geïnteresseerden op de bestaande lijst voor 15 kavels voor vrijstaande woningen en hebben wij circa 11 duo's op de bestaande lijst voor 8 twee-onder-één-kapwoningen. Op dit moment verwachten wij dat een aantal belangstellenden zal aangeven dat zij geen interesse meer heeft, maar dat een publieke oproep interesse kenbaar te maken zal leiden tot een verdere stijging van het aantal geïnteresseerden. Daarmee is de kans aanwezig dat geïnteresseerden achter het net zullen vissen.

Het risico op achter het net vissen is inherent aan de grote vraag naar woningen en het beperkte aanbod. Iedere uitgiftevorm kent in de huidige overspannen koopwoningmarkt een gelijk aantal winnaars en verliezers.

1.2 De grondprijnsbrief 2022 is nog niet vastgesteld

Het proces rond voorliggende gronduitgifte doorkruist het proces rond het vaststellen van de nieuwe grondprijzen voor 2022. De verwachting bestaat dat deze grondprijnsbrief in november- december 2021 ter vaststelling aan u wordt aangeboden. Tot die tijd kunnen we de kavelkopers nog geen zekerheid bieden over de te betalen grondprijs.

Risicobeheer

Het grootste risico schuilt in de bovenstaande vaststelling dat er sprake kan zijn van overinschrijving: in dat geval zullen er geïnteresseerden zijn die achter het net vissen. Zij kunnen via de media of politiek aandacht vragen voor hun situatie.

Voorgesteld proces biedt echter ook de kans op bijvangst: een openbare verkoopprocedure biedt een actueel inzicht in de werkelijke vraag naar kavels. Deze informatie kan gebruikt worden bij de toekomstige planontwikkeling en bij de tactische uitwerking van de Woonvisie. Zonder openbare procedure wordt deze kennis niet opgedaan.

Juridische paragraaf

De volgende wet- en regelgeving is van toepassing:

- Algemene wet bestuursrecht, de geschreven en ongeschreven algemene beginselen van behoorlijk bestuur
- Boek 3, 5, 6 en 7 van het Burgerlijk Wetboek;
- Woningwet;
- Grondprijzenbrief 2022.

Paragraaf klimaat en duurzaamheid

N.v.t.

Communicatie/participatie

Na uw besluit ontvangen de geïnteresseerden op de bestaande lijst een uitnodiging om hun interesse te bekrachtigen. Tegelijkertijd wordt via de gebruikelijke kanalen de publieke oproep geplaatst voor nieuwe belangstellenden om zich als geïnteresseerde te melden.

Financiën

Tijdens het proces bieden wij geïnteresseerden de mogelijkheid om een optie te nemen op een kavel. De kosten bedragen hiervoor € 1.000,00 voor een vrije kavel. Een duo dat gezamenlijk interesse kenbaar maakt in een kavel voor twee twee-onder-een-kapwoningen betaalt €2.000. De genoemde bijdragen zijn inclusief eventueel verschuldigde BTW en worden verrekend met de uiteindelijke koopprijs. Mocht de procedure echter gestaakt worden door terugtrekking van de kopers, of de gemeente besluit tot staking vanwege tijdsverloop, dan vervalt de bijdrage aan de gemeente.

De uiteindelijke verkoopprijzen worden bepaald op basis van de Grondprijzenbrief 2022.

**Planning/verdere procedure**

Na de start van de gesprekken in januari 2022 verwachten wij de verkoop later dat jaar af te ronden en staan de levering en start bouw gepland vanaf het derde kwartaal van 2022. Deze planning is ingegeven vanuit de gemeente. Wij houden in deze planning geen rekening met uitstel door externe factoren zoals een tekort aan bouwmaterialen of aannemerscapaciteit. Omdat wij zien dat ook architecten overvol zitten bieden we de geïnteresseerden ruim de tijd om hun plannen uit te laten werken. Zij kunnen een kavel voor maximaal 9 maanden opteren.

Bijlage(n)

Z/21/397960/INT/21/1048116 Bijlage 1 – Uitgifteprocedure vrije kavels voor vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen Groot Holtkamp (buurtschap De Holtkamp en buurtschap De Stede).

College van B&W

Dossiernummer	2660
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	19 oktober 2021
Agendapunt	4.O
Omschrijving	Z/21/397960 Uitgifteprocedure De Holtkamp en De Stede (Groot Holthuizen)
Organisatieonderdeel	Ruimtelijke ontwikkeling

Geagendeerd	Vergaderdatum
College van B&W	19 oktober 2021

Parafering			
Elfrink, Belinda			15-10-2021 11:10
Koers, Carla			15-10-2021 12:40
Riswijk, Lucien van			17-10-2021 09:54
Winters, Hans			15-10-2021 16:12

Besluit

Conform advies:

1. In te stemmen met bijgaand proces (inclusief rangordebepaling) om te komen tot een verkoop van 11 kavels voor vrijstaande woningen en 8 twee-onder-een-kapwoningen in buurtschap De Holtkamp en 4 kavels voor vrijstaande woningen in buurtschap De Stede.

Verslag:

College kan instemmen met bijgaand proces. Portefeuillehouder licht toe dat er wachtlijsten zijn en dat de rangordebepaling o.a. is gebaseerd op eerste aanmelding. College vraagt of het mogelijk is om de maatschappelijke opgave (o.a. huisvesten starters) meegenomen kan worden bij de volgende uitgifte procedure (o.a. Holtkamp). Portefeuillehouder neemt de wens van het college mee bij de volgende uitgifte.

Toelichting

Onlangs heeft de gemeente besloten om te starten met de verkoop van de laatste kavels in het deelgebied De Holtkamp. Hoe de gemeente dat doet, staat beschreven in de uitgifteprocedure. De gemeente start de gesprekken op basis van het moment waarop een geïnteresseerde zijn interesse in een kavel kenbaar heeft gemaakt. Geïnteresseerden die zich nog niet gemeld hebben, kunnen dat doen tot 15 december 2021.



Uitgifteprocedure vrije kavels voor vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen Groot Holthuizen (buurtschap De Holtkamp en buurtschap De Stede)

Algemeen

Gemeente Zevenaar is voornemens om 23 kavels uit te geven in de wijk Groot Holthuizen. Het gaat om 11 kavels voor vrijstaande woningen en 4 kavels voor 8 twee-onder-een-kapwoningen in buurtschap De Holtkamp en 4 kavels voor vrijstaande woningen in buurtschap De Stede. Naar verwachting zijn er meer gegadigden dan beschikbare kavels. Dit betekent waarschijnlijk dat de gemeente enkele gegadigden moet teleurstellen. Hieronder wordt beschreven hoe de gemeente Zevenaar het proces omtrent de uitgifte van de kavels wil invullen. Dit zijn tevens de spelregels waar de gemeente en de gegadigden aan zijn gebonden.

Zevenaar kiest ervoor om de verkoop te verrichten via een inschrijfprocedure. In eerdere uitgifterondes is aan geïnteresseerde kopers medegedeeld dat de gemeente bij een volgende uitgifte van grond, wederom werkt met een lijst van inschrijvingen, waarbij de gemeente eerst in gesprek gaat met de inschrijver die zich als eerste als geïnteresseerde koper bij de gemeente heeft gemeld. Sommige geïnteresseerde kopers wachten al sinds 2019 op een kavel en staan daardoor al lange tijd op de lijst. Op deze wijze komen zij als eerste aan bod.

Spelregels

- De rangvolgorde wordt vastgesteld aan de hand van het moment van inschrijving. Geïnteresseerden die zich eerder hebben gemeld, houden hun inschrijfdatum als zij voor de sluitingsdatum hun interesse bekrachtigen;
- De prijs van de kavels wordt vastgesteld op basis van de grondprijzenbrief 2022. Deze brief wordt eind 2021 / begin 2022 vastgesteld;
- Over de voorwaarden van de verkoop en de verkoopovereenkomst kan niet worden onderhandeld;
- Na uitgifte van deze kavels worden de inschrijflijsten vernietigd. De lijsten gaan dus niet mee naar een volgend project. Dit betekent dat geïnteresseerden die geen kavel kunnen bemachtigen, bij volgende projecten zich opnieuw moeten melden (indien van toepassing);
- Geïnteresseerde kopers geven toestemming aan gemeente Zevenaar voor het gebruiken van persoonsgegevens om de benodigde werkzaamheden ten behoeve van de verkoop te verrichten;
- De gemeente is gerechtigd de uitgifteprocedure op ieder moment te staken en doet in voorkomend geval daarvan melding aan de geïnteresseerden;
- Indien zich situaties voordoen waarin dit document niet voorziet, beslist het college van burgemeester en wethouders;
- Alle genoemde termijnen zijn fataal, tenzij de gemeente anders besluit;
- Alle communicatie (ook voor vragen) verloopt uitsluitend via het e-mailadres

Uitgifte van vrijstaande kavels

Er zijn in totaal 15 kavels beschikbaar voor vrijstaande woningen. Het proces voor de kavels voor vrijstaande woningen ziet er als volgt uit:

1. Vaststellen procedure door college van burgemeester en wethouders;
2. Vooraankondiging uitgifte toesturen aan geïnteresseerden die zich reeds gemeld hebben;
3. Vooraankondiging uitgifte via de gebruikelijke kanalen en op de website van Groot Holthuizen
4. Aanmeldingsfase:
 - a. Geïnteresseerden die op de lijst staan omdat zij in het verleden bij de gemeente hebben aangegeven dat zij interesse hebben in een kavel, dienen hun interesse voor 15 november 9.00 uur te bekrachtigen.
 - o Bij tijdige reactie behouden zij hun inschrijfpositie
 - o Als een geïnteresseerde niet of niet tijdig zijn interesse bekrachtigt, wordt de inschrijving doorgehaald.
 - b. Overige geïnteresseerden kunnen zich uitsluitend inschrijven via e-mail.
 - o De inschrijvingstermijn sluit op woensdag 15 december 2021, om 08.00 uur;
 - o De inschrijver is op het moment van inschrijving minimaal 18 jaar;
 - o Het is niet mogelijk om in te schrijven voor een vrije kavel én een twee-onder-een-kapwoning. Indien een inschrijver zich toch twee keer inschrijft, vervalt het recht op deelname;
 - o Inschrijving is kosteloos;
 - c. Inschrijving is pas definitief na ontvangst van een ontvangstbevestiging;
 - o Bij de ontvangstbevestiging ontvangen de geïnteresseerden ook de concept-koopovereenkomst en de kavelpaspoorten;
 - o Inschrijving is alleen mogelijk als de geïnteresseerde ook daadwerkelijk van plan is om een woning te bouwen en die zelf te gaan bewonen (zelfbewoningsplicht).
 - o Incomplete of onjuiste inschrijvingen worden terzijde geschoven;
 - o De inschrijving is persoonlijk. Overdracht van rechten is uitgesloten.
 - o Na sluiting van de inschrijvingstermijn ontvangen de ingeschreven geïnteresseerden een bevestiging van hun aanmelding.
 - o De gemeente verstrekt daarbij aan de geïnteresseerde op welke plaats in de rangorde deze is geëindigd.
5. Optiefase:
 - a. De eerste op de lijst mag ook als eerste een kavel kiezen en in optie nemen. De gemeente neemt contact op met deze geïnteresseerde.
 - o De gemeente verstrekt aan de geïnteresseerde een actueel overzicht van de kavels die nog beschikbaar zijn.
 - b. De geïnteresseerde geeft binnen 7 kalenderdagen na het contact aan welk kavel geopteerd wordt;
 - c. De geïnteresseerde kan slechts 1 kavel onder optie brengen;

- o De optie geldt voor een periode van 9 maanden. In die periode dient de geïnteresseerde een bouwplan uit te werken en een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. (Zie hieronder, stappen I en II);
- o De optie is pas definitief na het voldoen van de verschuldigde reserveringsbijdrage van € 1.000,00, inclusief eventueel verschuldigde BTW. Deze bijdrage dient als zekerheid dat de getoonde interesse voldoende serieus is en de gemeente niet vruchteloos onderhandelt over de verkoop. Hierdoor houdt de gemeente grip op de snelheid waarmee de kavels worden uitgegeven. De geïnteresseerde ontvangt hiervoor een factuur;
- o Deze bijdrage wordt verrekend bij de levering van de kavel (zie stap 7); De bijdrage wordt niet terugbetaald aan de geïnteresseerde als de optietermijn verstrijkt voor sluiting van de koopovereenkomst. Hierover wordt de geïnteresseerde schriftelijk geïnformeerd door de gemeente.
- d. Nadat de eerste geïnteresseerde zijn voorkeur voor een kavel kenbaar heeft gemaakt, wordt de eerstvolgende op de lijst benaderd. Daarbij worden de voorgaande stappen doorlopen.
 - o Indien er kavels terugkomen, omdat een reservering vervalt, komt de kavel beschikbaar voor de eerstvolgende op de lijst. De geïnteresseerde die reeds een reservering of optie op een kavel heeft genomen, behouden hun reeds toegewezen kavel en komen dus niet meer in aanmerking voor een kavel die terugkomt;
- e. Dit proces herhaalt zich, totdat alle kavels zijn in optie zijn uitgegeven.
- f. Als de lijst is uitgeput, kan de gemeente de overgebleven kavels via vrije verkoop verkopen.

6. Verkoopfase

- a. Als de aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning (hieronder, onder II.) is ingediend, start de verkoopfase.
- b. De koopovereenkomst wordt uiterlijk 3 maanden na aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning door de kopers ondertekend;
 - o Indien voornoemde termijn niet wordt gehaald, vervalt het optierecht en wordt de kavel aan een volgende geïnteresseerde aangeboden.

7. Levering en start bouw

- a. De levering vindt plaats binnen een maand na onherroepelijkheid van de omgevingsvergunning..
 - o Bij levering wordt de betaalde optiebijdrage verrekend met de koopprijs.
 - o Met de start van de bouwwerkzaamheden kan naar verwachting na het derde kwartaal van 2022 worden gestart.

Ontwerpbegeleiding

Voor de kavels in De Holtkamp en De Stede is ontwerpbegeleiding beschikbaar vanuit de gemeente. Deze begeleiding is kosteloos. Alle geïnteresseerden kunnen na het nemen van een optie op een kavel de vergunningprocedure starten. Deze procedure bestaat uit 3 stappen:

1. Schetsontwerp, waarbij de gemeente ambtelijk toetst of het ontwerp aansluit bij de gestelde beeldkwalitatieve eisen;
 2. Aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning, waarbij de gemeente het bouwplan laat beoordelen op ruimtelijke kwaliteit en toetst of het plan in overeenstemming is met het bestemmingsplan.
 3. Aanvraag omgevingsvergunning, waarbij de gemeente uiteindelijk een vergunning verleent voor de bouw van de woning.
- I. Schetsontwerp
 - a. De geïnteresseerde werkt het ontwerp voor een vrijstaande woning uit. De schetsen worden ter goedkeuring toegestuurd aan de gemeente;
 - b. De schetsen worden binnen de reserverings- of optietermijn ingediend.
 - c. Na succesvolle afronding van deze fase is duidelijk dat het bouwplan voldoet aan de beeldkwalitatieve uitgangspunten van de gemeente.
 - II. Aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning
 - a. Nadat het schetsontwerp door de gemeente is goedgekeurd, wordt binnen 5 maanden een aanvraag tot vooroverleg ingediend bij de gemeente. Na succesvolle afronding van het vooroverleg is duidelijk dat het bouwplan voldoet aan de regels van het bestemmingsplan en voldoet aan de redelijke eisen van welstand.
 - III. Aanvraag en verlening omgevingsvergunning
 - a. Na succesvolle afronding van het vooroverleg (stap II) en het tekenen van de koopovereenkomst (hiervoor, stap 6) dient de geïnteresseerde een aanvraag omgevingsvergunning in.
 - b. Binnen een maand na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning vindt de levering plaats (hiervoor, stap 7).

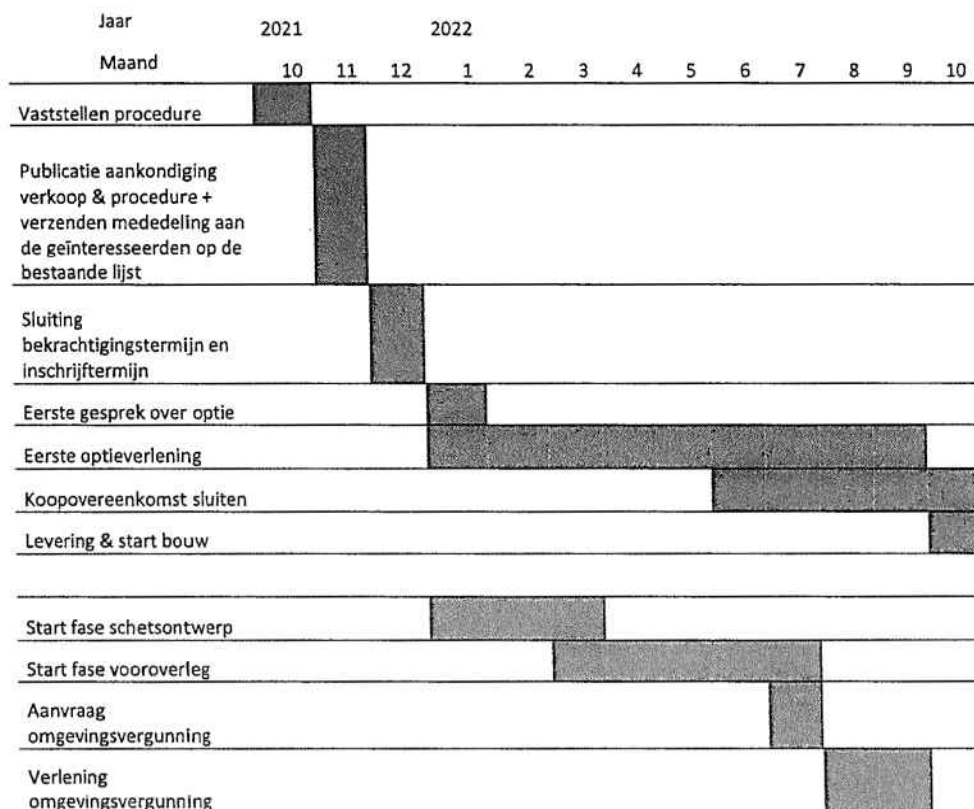
Proces twee-onder-een-kapwoningen

Er zijn 4 kavels in buurtschap De Holtkamp beschikbaar waarop 8 twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd kunnen worden. Het proces voor de kavels voor twee-onder-een-kapwoningen is in hoofdzaak gelijk aan het proces voor de uitgifte van de vrije kavels. Ook voor de twee-onder-een-kapwoningen is ontwerpbegeleiding beschikbaar.

Afwijkingen en bijzonderheden:

- b. Geïnteresseerden kunnen zich alleen melden als duo.
- c. Ieder duo kan een optie nemen en betaalt daarvoor € 2.000 voor de optie.
- d. De uiteindelijke verkoop wordt gesloten met twee partijen per twee twee-onder-een-kapwoning. Op het moment dat een van beide partijen afhaakt, vervalt de reservering of optie ook voor de andere partij.

In schema:



N.b.: Deze planning is geschreven op de eerste geïnteresseerde. Iedere geïnteresseerde krijgt maximaal 7 kalenderdagen de tijd om een kavel in optie te nemen. Pas daarna kan de volgende op de lijst worden bericht, en zo verder. De laatste levering vindt dan medio december 2022 / januari 2023 plaats.

Van:
Verzonden: woensdag 2 februari 2022 17:23
Aan:
Onderwerp: Re: persvragen

Bijgaand de antwoorden.

Is de desbetreffende grond al verkocht en zo ja aan wie?
Nee, de gemeente heeft nog geen van de betreffende percelen verkocht.

Zijn er meerdere partijen aan bod gekomen?
Nee, de gemeente heeft nog geen gesprekken gevoerd met geïnteresseerde kopers.
We doen eerst onderzoek naar de vraag of het verkoopproces, zoals dat met alle geïnteresseerden is gecommuniceerd, voldoet aan dit arrest. Als een gemeente dit niet goed doet, is het gevolg dat de koopovereenkomsten niet geldig zijn. Dit willen we te allen tijde voorkomen. Tot die tijd heeft de gemeente besloten om de uitgifte van de vrije kavels tijdelijk stop te zetten.

Wat is nu precies de reden van het stoppen van de verkoop?
Het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021. De rechter heeft uitgesproken dat een gemeente niet zonder meer een-op-een vastgoed mag verkopen aan een gegadigde. De gemeente moet onderzoeken of er meerdere gegadigden kunnen zijn. Op dat moment moet de gemeente deze gegadigden een gelijke kans bieden. Als een gemeente dit niet goed doet, is het gevolg dat de koopovereenkomsten niet geldig zijn. Dit willen we te allen tijde voorkomen. Op dit moment wordt onderzocht of het verkoopproces, zoals dat met alle geïnteresseerden is gecommuniceerd, voldoet aan dit arrest. Als een gemeente dit niet goed doet, is het gevolg dat de koopovereenkomsten niet geldig zijn. Dit willen we te allen tijde voorkomen. Tot die tijd heeft de gemeente besloten om de uitgifte van de vrije kavels tijdelijk stop te zetten.

Ik wil de journalist wel te woord staan. Dat is wellicht handiger dan een dagelijkse Q&A.

Groet,

Van: I @zevenaar.nl>
Verzonden: woensdag 2 februari 2022 15:37
Aan: <@zevenaar.nl>
Onderwerp: RE: persvragen
Hoi
De Gelderlander heeft nog een paar aanvullende vragen gesteld;
Is de desbetreffende grond al verkocht en zo ja aan wie?

Zijn er meerdere partijen aan bod gekomen?
Wat is nu precies de reden van het stoppen van de verkoop?
Met vriendelijke groet,

--

adviseur communicatie



N.Schuller@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: N. Schuller <N.Schuller@zevenaar.nl>
Verzonden: dinsdag 1 februari 2022 16:53
Aan: N. Schuller <N.Schuller@zevenaar.nl>
Onderwerp: Re: persvragen
Hoi!

Toch een wonderlijke manier van broodwinning.
Nanne is de verantwoordelijk wethouder voor het Arrest Didam.
Succes met het vervolg en als je vragen hebt: gooi ze maar over de schutting.
Groet,

Van: N. Schuller <N.Schuller@zevenaar.nl>
Verzonden: dinsdag 1 februari 2022 16:51
Aan: N. Schuller <N.Schuller@zevenaar.nl>
Onderwerp: RE: persvragen

Dag
Het gaat om een column. Maar we hebben inderdaad ons beklag gedaan hierover. Er is hier geen onderzoek bij ons gedaan een geen wederhoor.
Ik denk dat ze daarom besloten hebben om zelf een eigen nieuwsitem te schrijven waar een en ander is toegelicht.
Dank je wel voor je reactie. Ik stem deze nog af met wethouder Winters.
Met vriendelijke groet,

adviseur communicatie



N.Schuller@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: N. Schuller <N.Schuller@zevenaar.nl>
Verzonden: dinsdag 1 februari 2022 16:38
Aan: N. Schuller <N.Schuller@zevenaar.nl>
CC: N. Schuller <N.Schuller@zevenaar.nl>
Onderwerp: FW: persvragen

Hallo
Ik heb het projectleiderschap van de uitgifte van [overgenomen](#),
.. Hij blijft wel projectleider van Groot Holthuizen.

Ik vind het vreemd dat een krant eerst twijfel zaait, om vervolgens vragen te stellen over de achtergronden bij die twijfel. Ik heb altijd geleerd dat je moet onderzoeken voordat je concludeert.

We hebben niets te verbergen, maar zodra we dit zeggen, hebben we de volledige aandacht en dat zoek ik ook weer niet. Ik hoop dat je hier een goede uitweg voor weet.

Met vriendelijke groet,

Jurist Grondzaken



info@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

- Waarom is de uitgifte van bouw kavels op Groot Holthuizen stilgelegd?

Zoals we ook mevrouw hebben medegedeeld, is de verkoop stilgelegd vanwege het arrest van de Hoge Raad van

26 november 2021. De rechter heeft uitgesproken dat een gemeente niet zonder meer een-op-een vastgoed mag verkopen aan een gegadigde. De gemeente moet onderzoeken of er meerdere gegadigden kunnen zijn. Op dat moment moet de gemeente deze gegadigden een gelijke kans bieden. Als een gemeente dit niet goed doet, is het gevolg dat de koopovereenkomsten niet geldig zijn. Dit willen we te allen tijde voorkomen.

Op dit moment wordt onderzocht of het verkoopproces, zoals dat met alle geïnteresseerden is gecommuniceerd, voldoet aan dit arrest. Als een gemeente dit niet goed doet, is het gevolg dat de koopovereenkomsten niet geldig zijn. Dit willen we te allen tijde voorkomen. Tot die tijd heeft de gemeente besloten om de uitgifte van de vrije kavels tijdelijk stop te zetten.

- Heeft dit te maken met de ontwikkelingen in de rechtszaak tussen de Albert Heijn en de gemeente Montferland?

Ja, zie hiervoor.

- Om hoeveel kavels gaat het, waar liggen deze kavels en wat moet precies de invulling van de kavels worden?

De gemeente verkoopt 15 vrije kavels en 8 2-onder-een-kapwoningen in Groot Holthuizen.

- Wanneer verwachten jullie de uitgifte van de bouw kavels te herstarten?

Zie hiervoor. Zodra we duidelijkheid hebben over te ondernemen stappen gaan we verder. Op dit moment kunnen we hier geen verwachting aan koppelen.

- Onze columnist | | suggereert in haar column dat dit te maken heeft met de mogelijke komst van de Noordtak van de Betuweroute in Zevenaar-Oost. Heeft dit met elkaar te maken?

Nee, zie hiervoor.

Van: [@zevenaar.nl](mailto:info@zevenaar.nl)>

Verzonden: dinsdag 1 februari 2022 14:28

Aan: [@zevenaar.nl](mailto:info@zevenaar.nl)>

Onderwerp: FW: persvragen

Graag even afstemmen hoe we hierop reageren?

Met vriendelijke groet,

Projectleider

info@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: info@zevenaar.nl>
Verzonden: dinsdag 1 februari 2022 13:36
Aan: info@zevenaar.nl>
Onderwerp: persvragen
Urgentie: Hoog

Dag,

De Gelderlander stelt een aantal vragen over Groot Holthuizen, kun jij deze beantwoorden?
Ik heb de column waarop de Gelderlander wijst in de bijlage erbij gezet.

Vragen:

- Waarom is de uitgifte van bouw kavels op Groot Holthuizen stilgelegd?
- Heeft dit te maken met de ontwikkelingen in de rechtszaak tussen de Albert Heijn en de gemeente Montferland?
- Om hoeveel kavels gaat het, waar liggen deze kavels en wat moet precies de invulling van de kavels worden?
- Wanneer verwachten jullie de uitgifte van de bouw kavels te herstarten?
- Onze columnist suggereert in haar column dat dit te maken heeft met de mogelijke komst van de Noordtak van de Betuweroute in Zevenaar-Oost. Heeft dit met elkaar te maken?

Van:
Verzonden: donderdag 3 februari 2022 13:12
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: Advies Hekkelman over vrije kavels

Hallo

Jouw mailbericht is duidelijk. Ik kan hier verder niets tegen in te brengen.
Ik vind het echt jammer dat we het traject niet op de oorspronkelijke wijze kunnen voortzetten, maar het is niet anders.
We zullen mensen heel erg gaan teleurstellen en misschien andere mensen weer blij maken. Ik heb zeker advies nodig in hoe we e.e.a. gaan communiceren!

Ik wacht het vervolg verder af, maar mocht ik nu al iets kunnen doen dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

Projectassistent



@zevenaar.nl
Tel. 0316-595
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: .@zevenaar.nl>
Verzonden: donderdag 3 februari 2022 13:00
Aan: @zevenaar.nl>
CC: ;@zevenaar.nl>; @zevenaar.nl>
Onderwerp: Advies Hekkelman over vrije kavels

Hallo

Ik heb net contact gehad met over de uitgifteprocedure. Zijn advies is niet positief.

Hij kan geen juridische onderbouwing geven voor het voortzetten van de procedure. Mensen die al op de lijst stonden, hebben een voordeel boven de anderen en dat kan met geen mogelijkheid worden rechtgezet.

Ook wees op de risico's. Gelet op de grote vraag en beperkt aanbod, het aantal mensen dat meedoet en de verwachting dat velen een rechtsbijstandsverzekering hebben, de aandacht die er nu ook al is in de media en het bestuurlijke risico van het doorlopen van een foutieve procedure terwijl je weet dat je fout zit, is het raadzamer om de procedure te staken en opnieuw een procedure kenbaar te maken. Loting is daarbij als oplossingsrichting besproken.
Hij werkt het advies uit en stuurt dit in de loop van volgende week toe.

Ik denk dat we het college en ' moeten gaan adviseren om te stoppen en een nieuw proces moeten adviseren.

Met vriendelijke groet,

Jurist Grondzaken



info@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van:
Verzonden: vrijdag 4 februari 2022 14:24
Aan:
CC:
Onderwerp: Gronduitgifte vrije kavels
Bijlagen: collegevoorstel gronduitgifte.docx

Beste

Afgelopen week heb ik uitgebreid gesproken met , over de uitgifteprocedure en in het verlengde daarvan met en heb ik gemaild met en Samen komen we tot de conclusie dat de huidige procedure strijdig is met de uitgangspunten van het Didam-arrest. Het gebrek is ontstaan op het moment dat we de lijst met rangorde hebben vastgesteld waarbij mensen die al eerder hadden aangegeven interesse te hebben, op een hogere plaats zijn gezet dan de mensen die zich later hebben aangemeld. Destijds was dat een weloverwogen en logische keuze. Met de kennis van nu blijkt dat advies niet conform het arrest.

Dit gebrek is ook niet te herstellen. We kunnen met geen mogelijkheid de lijst zo aanpassen dat we recht doen aan de uitgangspunten van een transparant proces.

adviseert daarom de procedure te staken en een nieuwe procedure te starten, waarbij de gemeente bijv. loting toepast als instrument om te komen tot een nieuwe rangorde. Deze richting werken we verder uit.

heeft op mijn advies aan de geïnteresseerden laten weten dat zij geïnformeerd worden over de voortgang. Bijgaand collegevoorstel wil ik zo snel mogelijk met Nanne afstemmen en in roulatie brengen.

Met vriendelijke groet,

Jurist Grondzaken



@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van:
Verzonden: dinsdag 8 februari 2022 17:02
Aan:
Onderwerp: Re: stand van zaken kaveluitgifte Groot Holthuizen - arrest Hoge Raad

Nette en eerlijke mail. Het is wat het is.

Van: info@zevenaar.nl>
Verzonden: dinsdag 8 februari 2022 16:15
Aan: info@zevenaar.nl>
Onderwerp: stand van zaken kaveluitgifte Groot Holthuizen - arrest Hoge Raad

Hallo

Onderstaand mijn tekstvoorstel voor het mailbericht aan de mensen op de rangvolgordelijsten. Het mailbericht van 27 januari heb ik ter info bijgevoegd.

Ik hoor graag wat jij hiervan vindt.

Bedankt,

Beste heer, mevrouw,

Op 27 januari jl. heeft u een mailbericht ontvangen m.b.t. de stand van zaken omtrent de kaveluitgifte in buurtschap De Stede en buurtschap De Holtkamp in Groot Holthuizen. Wij hebben hierin de situatie rondom het arrest van de Hoge Raad toegelicht. Zoals aangegeven zouden wij u binnen twee weken informeren over het vervolg. Wij kunnen op dit moment nog geen duidelijkheid geven over de gevolgen van het arrest op de uitgifte van genoemde kavels. Zodra wij hierover een standpunt hebben ingenomen, zullen wij u direct informeren.

Met vriendelijke groet,

Projectassistent



info@zevenaar.nl
Tel. 0316-595
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van:
Verzonden: donderdag 10 februari 2022 14:36
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: uitgifte vrije kavels

Ik heb de brief aan de mensen op de rangvolgordelijst doorgenomen.

Op zich een heldere juridische brief, maar ik heb gevraagd om te kijken of we wat kunnen inspelen op de gevoelens van de mensen.

Daarnaast is het, denk ik, ook van belang om deze mensen te laten weten dat we (genoodzaakt zijn) opnieuw "de kavels in de verkoop zetten", zodat nieuwe kandidaten kunnen melden (ook toelichten waarom we dit doen). Hierdoor wordt het aantal belangstellenden groter en daardoor wordt de kans kleiner om ingeloot te worden.

Ik hoor graag jouw mening.

Met vriendelijke groet,

Projectassistent



zevenaar.nl
Tel. 0316-595
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: zevenaar.nl>
Verzonden: dinsdag 8 februari 2022 12:06
Aan: zevenaar.nl>
CC: zevenaar.nl>
Onderwerp: uitgifte vrije kavels

Beste

heeft je bijgepraat over de uitgifteprocedure van de vrije kavels in Groot Holthuizen. Ik heb bijgaande stukken geproduceerd: het collegevoorstel is vooral informatief zodat je weet wat er speelt. Ik vraag je advies bij de RIB en de brief aan de mensen die nu op de lijst staan. Zou je naar deze brieven willen kijken?

Met vriendelijke groet,



[@zevenaar.nl](mailto:info@zevenaar.nl)

Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar

Postbus 10, 6900 AA Zevenaar

www.zevenaar.nl

Van:
Verzonden: maandag 14 februari 2022 08:56
Aan:
Onderwerp: RE: uitgifte vrije kavels
Bijlagen: Brief uitgifteprocedure De Holtkamp en De Stede (Groot Holthuizen) - opmerkingen.docx

Hallo , halo

Ik heb de aanangepaste brief gelezen. Van een behoorlijk juridische brief naar een heel "eenvoudige" brief. Is dit de bedoeling ?

Voor mijn verdere opmerkingen, zie bijlage.

Met vriendelijke groet,

Projectassistent



@zevenaar.nl
Tel. 0316-5951
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

1

Van: @zevenaar.nl>
Verzonden: vrijdag 11 februari 2022 09:25
Aan: @zevenaar.nl>
CC: @zevenaar.nl>
Onderwerp: RE: uitgifte vrije kavels

Hi

Zoals beloofd hier de stukken met mijn suggesties/opmerkingen. De RIB die je mij toestuurde was echter leeg. Wil je de goede versie nog naar mij mailen?

Willen jullie daarnaast een seintje geven over de definitieve datum in het college? Dan kunnen wij daar rekening mee houden qua communicatie.

Alvast bedankt en een heel fijn weekend gewenst!

Met vriendelijke groet,

Communicatieadviseur



info@zevenaar.nl
(0316) 595
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: info@zevenaar.nl>
Verzonden: dinsdag 8 februari 2022 12:06
Aan: info@zevenaar.nl>
CC: info@zevenaar.nl>
Onderwerp: uitgifte vrije kavels

Beste

heeft je bijgepraat over de uitgifteprocedure van de vrije kavels in Groot Holthuizen. Ik heb bijgaande stukken geproduceerd: het collegevoorstel is vooral informatief zodat je weet wat er speelt. Ik vraag je advies bij de RIB en de brief aan de mensen die nu op de lijst staan. Zou je naar deze brieven willen kijken?

Met vriendelijke groet,

Jurist Grondzaken



info@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van:
Verzonden: dinsdag 22 februari 2022 10:35
Aan:
Onderwerp: RE: Adviesvraag uitgifte vrije kavels

Hoi
Bedankt voor de terugkoppeling. Wanneer lukt het jou om vandaag even met elkaar te bellen?
Deze week is er wel college, volgende week (1 maart) niet. Het eerste moment voor behandeling in het college is dus 8 maart.
Met vriendelijke groet,

Projectassistent



..@zevenaar.nl
Tel. 0316-5951
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: <@zevenaar.nl>
Verzonden: dinsdag 22 februari 2022 09:21
Aan: ..@zevenaar.nl>; Nanne van Dellen <N.vanDellen@zevenaar.nl>
CC: ..@zevenaar.nl>
Onderwerp: FW: Adviesvraag uitgifte vrije kavels

Beste Nanne en

Onderstaand advies is door .. op schrift gesteld na een mondeling overleg over de uitgifteprocedure. We zien geen ruimte om de bestaande uitgifteprocedure te handhaven en adviseren een nieuwe procedure op basis van loting.

Juridisch heeft de gemeente haar veters dicht als besloten wordt om te stoppen. De gemeente mag de procedure staken en er zijn geen toezeggingen gedaan aan mensen. Het is ook juridisch verdedigbaar om te stoppen, waar het niet te verdedigen valt om door te gaan met de huidige uitgifte.

Het is wel zaak dat de betrokken inwoners goed worden geïnformeerd en dat de raad hier goed in wordt meegenomen. Vandaag wordt de RIB en de handreiking in het college besproken. De RIB gaat daarna door naar de raad. In het kader van het stoppen van deze procedure lijkt het me goed om de raad via een nieuwe RIB te informeren. De eerste RIB kan gebruikt worden als kapstok.

Het concept advies, de brieven en de RIB volgen deze week. Ik heb begrepen dat er komende week geen college is en dat het college voor het eerst op 1 maart dit besluit kan nemen. De betrokkenen worden opnieuw door ons geïnformeerd.

Groet,

Van: ..
Verzonden: maandag 21 februari 2022 22:26
Aan: ..@zevenaar.nl>
Onderwerp: RE: Adviesvraag uitgifte vrije kavels
Beste

Onlangs bespraken we onderstaand dossier. Je hebt me gevraagd het advies dat ik je mondeling heb gegeven, kort in een e-mail te bevestigen. Dat doe ik bij deze.

1. Bij de uitgifte van bouw kavels moet de gemeente met inachtneming van het Didam-arrest mededingingsruimte creëren;
2. Dat betekent dat er een selectieprocedure moet worden doorlopen aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria;
3. Uitgifte op basis van inschrijftijd kan een geschikt selectie criterium zijn. Vereist is dan wel dat de inschrijftijd pas meetelt vanaf het moment dat de gemeente bekend heeft gemaakt dat zij bij uitgifte van bouw kavels van de hand van de inschrijftijd zal bepalen wie als koper in aanmerking komt en vervolgens kan pas de nadien gekweekte inschrijftijd in de beoordeling betrokken worden;
4. Op dit laatste punt wringt de schoen. De gemeente wenst rekening te houden met inschrijftijd die is opgebouwd voordat bekend was dat de inschrijftijd als selectie criterium gehanteerd zou worden. Dat is in strijd met het transparantiebeginsel; je kunt als gemeente niet achteraf de spelregels vaststellen;
5. Er zit niks anders op dan de procedure opnieuw te doen. Het criterium van de inschrijftijd werkt niet, omdat de in het verleden opgebouwde inschrijftijd niet mag meetellen. Als de gemeente niet wil selecteren op prijs, zou ik me kunnen voorstellen dat een lotingsprocedure wordt voorbereid.

Voldoende voor nu?

Met vriendelijke groet,

Advocaat

Hekkelman Advocaten N.V.

Prins Bernhardstraat 1

6521 AA Nijmegen

Postbus 1094

6501 BB Nijmegen

in

www.hekkelman.nl

**Hekkel
man** advocaten | notarissen

Dit bericht bevat vertrouwelijke informatie en is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n). Indien u als niet-geadresseerde dit bericht ontvangt, wordt u verzocht direct de afzender hierover te informeren en het bericht te vernietigen. Alle diensten en werkzaamheden van ons worden verricht krachtens een overeenkomst van opdracht gesloten met Hekkelman Advocaten N.V. waarop van toepassing zijn de Algemene Voorwaarden zoals weergegeven op www.hekkelman.nl en waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. Hekkelman Advocaten N.V. is statutair gevestigd te Nijmegen en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09170462.

This communication contains confidential information and is intended only for use by the addressee. If you are not the intended recipient of this communication, please inform us immediately and destroy this communication. All our services and other work are carried out under an agreement of instruction ("overeenkomst van opdracht") with Hekkelman Advocaten N.V. which agreement is subject to the General Conditions, which are mentioned on our website (www.hekkelman.nl) and contains a limitation of liability. Hekkelman Advocaten N.V. is officially seated at Nijmegen, The Netherlands, and registered in the commercial register at the Chamber of Commerce under number 09170462.

Van:

Verzonden: maandag 31 januari 2022 12:16

Aan: f

CC: f @zevenaar.nl>

Onderwerp: Adviesvraag uitgifte vrije kavels

Beste

In het project Groot Holthuizen verkoopt de gemeente Zevenaar vrije kavels. De uitgifte is gestart in september. De gemeente verkoopt 15 vrije kavels en 8 kavels voor 2-onder-een-kapwoningen. De gemeente heeft uitgiftecriteria vastgesteld en verkoopt op basis van inschrijftijd. De verkoop is vooraf aangekondigd via Zevenaar Post, facebook en online media van de gemeente.

De complexiteit zit 'm in de voorgeschiedenis: het college heeft vastgesteld dat mensen die al eerder op de lijst stonden, hun inschrijftijd kunnen behouden. Deze mensen hebben zich in het verleden spontaan gemeld als gegadigde. De gemeente heeft een lijst bijgehouden en dit vormt mede de basis van de huidige lijst.

Op de lijst staan ruim 100+ gegadigden voor de vrije kavels. 40-50% staat erop met een historische wachttijd. De kans is zeer aannemelijk dat de mensen die zich pas na de openbare oproep hebben gemeld, nooit aan bod komen.

Kun je ons adviseren over een oplossingsrichting? Ik zoek naar een weloverwogen keuze, met argumenten voor / tegen. In de bijlage de uitgiftecriteria en het besluit.

Kunnen we beginnen met een startoverleg en vanuit dat overleg de vervolgstappen bepalen?

Met vriendelijke groet,

Jurist Grondzaken



@zevenaar.nl

Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar

Postbus 10, 6900 AA Zevenaar

www.zevenaar.nl

Van: Danielle Jansen
Verzonden: dinsdag 22 februari 2022 16:51
Aan: Nanne van Dellen; '
CC:
Onderwerp: RE: Adviesvraag uitgifte vrije kavels
Urgentie: Hoog

Goedemiddag

Het college kan instemmen met de RIB. Deze kan dus worden aangeboden ter verzending 😊.

Met vriendelijke groet,

Danielle Jansen
Algemeen directeur / gemeentesecretaris



D.Jansen@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: Nanne van Dellen <N.vanDellen@zevenaar.nl>
Verzonden: dinsdag 22 februari 2022 15:50
Aan: ,@zevenaar.nl; @zevenaar.nl
CC: @zevenaar.nl; Danielle Jansen <D.Jansen@zevenaar.nl>; Hans Winters
<H.Winters@zevenaar.nl>; Lucien van Riswijk <L.vanRiswijk@zevenaar.nl>
Onderwerp: RE: Adviesvraag uitgifte vrije kavels

Hoi

Bedankt voor jouw bericht.
Het is helaas niet anders. Ik kan mij vinden in de door jou voorgestelde route.

Vanochtend had ik andere verplichtingen en ben dus maar deels aanwezig geweest bij het collegeoverleg.
De RIB en het memo zijn vanochtend dan ook niet besproken.
Later, begin middag, heb ik hier nog kort met Danielle, Carla en Belinda over gesproken. Zij zijn akkoord met de inhoud van de RIB. Danielle heeft Hans en Lucien hierover geïnformeerd. Hun reactie hierop heb ik nog niet gezien.
Als zij ook akkoord gaan kan de RIB verzonden worden.

Met vriendelijke groet,

Nanne van Dellen
wethouder



N.vanDellen@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: .@zevenaar.nl>
Verzonden: dinsdag 22 februari 2022 09:21
Aan: @zevenaar.nl>; Nanne van Dellen <N.vanDellen@zevenaar.nl>
CC: r@zevenaar.nl>
Onderwerp: FW: Adviesvraag uitgifte vrije kavels

Beste Nanne en

Onderstaand advies is door op schrift gesteld na een mondeling overleg over de uitgifteprocedure. We zien geen ruimte om de bestaande uitgifteprocedure te handhaven en adviseren een nieuwe procedure op basis van loting.

Juridisch heeft de gemeente haar veters dicht als besloten wordt om te stoppen. De gemeente mag de procedure staken en er zijn geen toezeggingen gedaan aan mensen. Het is ook juridisch verdedigbaar om te stoppen, waar het niet te verdedigen valt om door te gaan met de huidige uitgifte.

Het is wel zaak dat de betrokken inwoners goed worden geïnformeerd en dat de raad hier goed in wordt meegenomen. Vandaag wordt de RIB en de handreiking in het college besproken. De RIB gaat daarna door naar de raad. In het kader van het stoppen van deze procedure lijkt het me goed om de raad via een nieuwe RIB te informeren. De eerste RIB kan gebruikt worden als kapstok.

Het concept advies, de brieven en de RIB volgen deze week. Ik heb begrepen dat er komende week geen college is en dat het college voor het eerst op 1 maart dit besluit kan nemen. De betrokkenen worden opnieuw door ons geïnformeerd.

Groet,

Van: .
Verzonden: maandag 21 februari 2022 22:26
Aan: f @zevenaar.nl>
Onderwerp: RE: Adviesvraag uitgifte vrije kavels

Beste

Onlangs bespraken we onderstaand dossier. Je hebt me gevraagd het advies dat ik je mondeling heb gegeven, kort in een e-mail te bevestigen. Dat doe ik bij deze.

1. Bij de uitgifte van bouw kavels moet de gemeente met inachtneming van het Didam-arrest mededingingsruimte creëren;
2. Dat betekent dat er een selectieprocedure moet worden doorlopen aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria;
3. Uitgifte op basis van inschrijftijd kan een geschikt selectiecriterium zijn. Vereist is dan wel dat de inschrijftijd pas meetelt vanaf het moment dat de gemeente bekend heeft gemaakt dat zij bij uitgifte van bouw kavels van de hand van de inschrijftijd zal bepalen wie als koper in aanmerking komt en vervolgens kan pas de nadien gekweekte inschrijftijd in de beoordeling betrokken worden;

4. Op dit laatste punt wringt de schoen. De gemeente wenst rekening te houden met inschrijftijd die is opgebouwd voordat bekend was dat de inschrijftijd als selectie criterium gehanteerd zou worden. Dat is in strijd met het transparantiebeginsel; je kunt als gemeente niet achteraf de spelregels vaststellen;
5. Er zit niks anders op dan de procedure opnieuw te doen. Het criterium van de inschrijftijd werkt niet, omdat de in het verleden opgebouwde inschrijftijd niet mag meetellen. Als de gemeente niet wil selecteren op prijs, zou ik me kunnen voorstellen dat een lotingsprocedure wordt voorbereid.

Voldoende voor nu?

Met vriendelijke groet,

Advocaat

Hekkelman Advocaten N.V.

Prins Bernhardstraat 1

6521 AA Nijmegen

Postbus 1094

6501 BB Nijmegen

in

www.hekkelman.nl



Dit bericht bevat vertrouwelijke informatie en is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n). Indien u als niet-geadresseerde dit bericht ontvangt, wordt u verzocht direct de afzender hierover te informeren en het bericht te vernietigen. Alle diensten en werkzaamheden van ons worden verricht krachtens een overeenkomst van opdracht gesloten met Hekkelman Advocaten N.V. waarop van toepassing zijn de Algemene Voorwaarden zoals weergegeven op www.hekkelman.nl en waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. Hekkelman Advocaten N.V. is statutair gevestigd te Nijmegen en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09170462.

This communication contains confidential information and is intended only for use by the addressee. If you are not the intended recipient of this communication, please inform us immediately and destroy this communication. All our services and other work are carried out under an agreement of instruction ("overeenkomst van opdracht") with Hekkelman Advocaten N.V. which agreement is subject to the General Conditions, which are mentioned on our website (www.hekkelman.nl) and contains a limitation of liability. Hekkelman Advocaten N.V. is officially seated at Nijmegen, The Netherlands, and registered in the commercial register at the Chamber of Commerce under number 09170462.

Van:

Verzonden: maandag 31 januari 2022 12:16

Aan:

CC: [<@zevenaar.nl>](mailto:@zevenaar.nl)

Onderwerp: Adviesvraag uitgifte vrije kavels

Beste ,

In het project Groot Holthuizen verkoopt de gemeente Zevenaar vrije kavels. De uitgifte is gestart in september. De gemeente verkoopt 15 vrije kavels en 8 kavels voor 2-onder-een-kapwoningen. De

gemeente heeft uitgiftecriteria vastgesteld en verkoopt op basis van inschrijftijd. De verkoop is vooraf aangekondigd via Zevenaar Post, facebook en online media van de gemeente.

De complexiteit zit 'm in de voorgeschiedenis: het college heeft vastgesteld dat mensen die al eerder op de lijst stonden, hun inschrijftijd kunnen behouden. Deze mensen hebben zich in het verleden spontaan gemeld als gegadigde. De gemeente heeft een lijst bijgehouden en dit vormt mede de basis van de huidige lijst.

Op de lijst staan ruim 100+ gegadigden voor de vrije kavels. 40-50% staat erop met een historische wachttijd. De kans is zeer aannemelijk dat de mensen die zich pas na de openbare oproep hebben gemeld, nooit aan bod komen.

Kun je ons adviseren over een oplossingsrichting? Ik zoek naar een weloverwogen keuze, met argumenten voor / tegen. In de bijlage de uitgiftecriteria en het besluit.

Kunnen we beginnen met een startoverleg en vanuit dat overleg de vervolgstappen bepalen?

Met vriendelijke groet,

Jurist Grondzaken



info@zevenaar.nl

Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar

Postbus 10, 6900 AA Zevenaar

www.zevenaar.nl

Van:
Verzonden: donderdag 24 februari 2022 11:03
Aan:
Onderwerp: RE: Voorstel vrije kavels
Bijlagen: collegevoorstel gronduitgifte - opmerkingen .docx; Bijlage 1 bij collegevoorstel - uitgifteprocedure vrije kavels 2022 - opmerkingen .docx; RIB Uitgifteprocedure De Holtkamp en De Stede (Groot Holthuizen) - opmerkingen .docx; Brief uitgifteprocedure De Holtkamp en De Stede (Groot Holthuizen) opm (1) + .docx

Hallo

Ik heb alle stukken doorgenomen:

- Collegevoorstel: ik heb één opmerking t.a.v. termijn levering kavels. Zie bijlage.
- Uitgifteprocedure: twee opmerkingen over termijnen en één over het stappenplan. Zie bijlage.
- RIB Uitgifteprocedure: één opmerking over een termijn en aanpassing van het aantal aanmeldingen voor een vrije kavel. Zie bijlage.
- Brief aan mensen op de rangvolgordelijst: enkele tekstuele opmerkingen en opmerking over de termijnen. Zie bijlage.

In de nieuwe uitgifteprocedure wordt verder niets vermeld over de procedure m.b.t. de mensen die al op de rangvolgordelijst staan. Heb je daar bewust voor gekozen?

Wat het overzicht van vraag en antwoord betreft: zal ik alvast wat op papier zetten?

Graag ontvang ik de definitieve stukken zodat ik deze in de betreffende zaak in Join kan opnemen, de juiste zaaknummers in de documenten vermelden en e.e.a. kan koppelen aan de B&W-vergadering van 8 maart (ervan uitgaande dat dat haalbaar is).

Is het een idee om volgende week een keer op kantoor af te spreken om samen het communicatietraject door te nemen?

Met vriendelijke groet,

Projectassistent



@zevenaar.nl
Tel. 0316-595
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: ' @zevenaar.nl>
Verzonden: woensdag 23 februari 2022 09:02
Aan: @zevenaar.nl>
Onderwerp: Voorstel vrije kavels

Hoi

zou je bijgaande documenten willen doornemen? In de RIB wordt verwezen naar een eerdere RIB, die ik heb ik ook bijgevoegd.

Met vriendelijke groet,

Jurist Grondzaken



info@zevenaar.nl

Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar

Postbus 10, 6900 AA Zevenaar

www.zevenaar.nl

Van: _____
Verzonden: maandag 28 februari 2022 17:03
Aan: _____
Onderwerp: Re: Voorstel vrije kavels

Ja, je hebt gelijk

Van: _____@zevenaar.nl>
Verzonden: maandag 28 februari 2022 17:02
Aan: _____:@zevenaar.nl>
Onderwerp: RE: Voorstel vrije kavels

Oeps, niet gezien.... Ik heb alleen naar de brief gekeken.
Ik zal de aanpassing doorvoeren en e.e.a. opnemen bij de brief in Join.
Ik neem aan dat de naam van de notaris ook eruit moet en dat de datum van 14 maart veranderd moet worden in 28 maart...

Met vriendelijke groet,

Projectassistent



Tel. 0316-5951
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: _____@zevenaar.nl>

Verzonden: maandag 28 februari 2022 16:57
Aan: _____@zevenaar.nl>
Onderwerp: Re: Voorstel vrije kavels

die zit achter de brief aan de bewoners.

Van: _____r@zevenaar.nl>
Verzonden: maandag 28 februari 2022 16:54
Aan: _____<@zevenaar.nl>
Onderwerp: RE: Voorstel vrije kavels

Hoi

Welke Q&A bedoel je precies? Die moeten toch nog maken....

Met vriendelijke groet,

Projectassistent



@zevenaar.nl
Tel. 0316-5951
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: _____ @zevenaar.nl>
Verzonden: maandag 28 februari 2022 16:50

Aan: _____ @zevenaar.nl>

Onderwerp: Re: Voorstel vrije kavels

Mijn voorstel is om in de titel van het B&W-advies het jaartal 2022 op te nemen (om verwarring met de vorige uitgifteprocedure te voorkomen). Wat vind jij? => **Heel goed.**

Verder ok.

Er staat in de Q&A nog een opmerking over de openbaarheid van de loting. Wil je deze vraag + antwoord weghalen? Ik had 'm vanmiddag over het hoofd gezien.

Groet,

Van: _____ @zevenaar.nl>
Verzonden: maandag 28 februari 2022 14:49
Aan: _____ @zevenaar.nl>
Onderwerp: RE: Voorstel vrije kavels

Hoi

Zie hieronder in blauw.

Ik hoor wel van jou wanneer het B&W-advies door kan.

Ik stem nog even met _____ af hoe het ondertekenen van de brief gaat en hoe we kunnen communiceren dat de RIB pas verzonden mag worden na onze toestemming.

Hoe zullen we te werk gaan met het opstellen van het overzicht met vragen en antwoorden?

Met vriendelijke groet,

Projectassistent



@zevenaar.nl
Tel. 0316-5951
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: @zevenaar.nl>

Verzonden: maandag 28 februari 2022 13:20

Aan: @zevenaar.nl>

Onderwerp: Re: Voorstel vrije kavels

Hoi

bijgaand de stukken

Wil je stukken nog 1 keer goed nalezen en daarna in Join zetten? Kleine verschrijvingen zoals data kun je aanpassen. Mocht je twijfels hebben, bel me dan even.

Alles staat in Join. Betreft de zaak Z/22/413613. De zaak bevat 5 documenten, het B&W-advies en 4 bijlagen. Deze zijn allemaal gekoppeld aan de B&W-vergadering van 8 maart.

Ik heb alleen in de uitgifteprocedure de termijn van publicatie via de gebruikelijk kanalen aangepast van 9 tot 14 maart. Zie ook bijlage.

Mijn voorstel is om in de titel van het B&W-advies het jaartal 2022 op te nemen (om verwarring met de vorige uitgifteprocedure te voorkomen). Wat vind jij?

In het voorstel staan onder bijlagen nog niet de juiste Join-nummers. Wil je die invullen / aanvullen?
Gedaan.

Moeten we de uitgiftecriteria niet ook meezenden met de brief? Dan weten de mensen ook aan welke loting ze meedoen en onder welke voorwaarden. Als je het hier mee eens bent, wil je dan de uitgiftecriteria als bijlage noemen in de brief?

Dit stond al in de brief dat we deze meesturen. Ik heb onderaan de brief de twee bijlagen (vraag&antwoord en uitgiftecriteria) nog even apart benoemd.

Groet,

Van: @zevenaar.nl>

Verzonden: maandag 28 februari 2022 11:25

Aan: @zevenaar.nl>

Onderwerp: RE: Voorstel vrije kavels

Hoi

Zojuist jouw voicemail ingesproken met het verzoek om mij even te bellen hierover.
Bedankt alvast.

Met vriendelijke groet,

Projectassistent



[@zevenaar.nl](mailto:zevenaar@zevenaar.nl)
Tel. 0316-595
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: [@zevenaar.nl](mailto:zevenaar@zevenaar.nl)>
Verzonden: maandag 28 februari 2022 10:56
Aan: [@zevenaar.nl](mailto:zevenaar@zevenaar.nl)>
Onderwerp: Re: Voorstel vrije kavels

Van: [@zevenaar.nl](mailto:zevenaar@zevenaar.nl)>
Verzonden: maandag 28 februari 2022 10:55
Aan: [@zevenaar.nl](mailto:zevenaar@zevenaar.nl)>
Onderwerp: Re: Voorstel vrije kavels

Hoi !

je hebt gelijk dat de planning in het gedrang komt. Ik heb 't aangepast. Bijgaand een excel met de uitwerking van de planning. Is dit voor jou akkoord?

Groet,

Van:
Verzonden: woensdag 23 februari 2022 09:02
Aan: [@zevenaar.nl](mailto:zevenaar@zevenaar.nl)>
Onderwerp: Voorstel vrije kavels

Hoi

zou je bijgaande documenten willen doornemen? In de RIB wordt verwezen naar een eerdere RIB, die ik heb ook bijgevoegd.

Met vriendelijke groet,

Jurist Grondzaken



[@zevenaar.nl](mailto:zevenaar@zevenaar.nl)
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van:
Verzonden: maandag 28 februari 2022 16:57
Aan:
CC:
Onderwerp: publicatie nieuwe uitgifteprocedure kavels Groot Holthuizen
Bijlagen: Aanpassing publicatie vrije kavels Groot Holthuizen.docx

Hallo , hallo ,

Als alles volgens planning verloopt, komt de nieuwe uitgifteprocedure voor de vrije kavels in buurtschap De Holtkamp en buurtschap De Stede (Groot Holthuizen) op 8 maart a.s. in het college.

Bij akkoord zal die dinsdagmiddag telefonisch contact gaan opnemen met de eerste 15 mensen op de rangvolgordelijst voor een kavel voor een vrijstaande woning en de eerste 4 mensen op de rangvolgordelijst voor een kavel voor een tweekappers.

Daarna zal ik op woensdag 9 maart aan alle mensen op de rangvolgordelijst de brief van het college toesturen inclusief de nieuwe uitgifteprocedure en het overzicht van vraag&antwoord.

Hierna (donderdag 10 maart) kan de tekst voor publicatie in de Zevenaar Post worden verzonden, zal ik de website van Groot Holthuizen aanpassen en kan er een bericht op Facebook worden gezet.

De publicaties van de eerdere procedure heb ik op een rijtje gezet en een voorstel voor aanpassing gedaan, zodat de teksten alvast klaar zijn voor 10 maart. Zie bijlage.

Ik ontvang graag jullie reactie hierop.

Met vriendelijke groet,

Projectassistent



z [:@zevenaar.nl](mailto:z@zevenaar.nl)
Tel. 0316-595.
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Collegevoorstel

Advies aan	Burgemeester en wethouders
Voorstelnummer	Z/22/413613 - ADV/22/1080624
Onderwerp	Uitgifteprocedure De Holtkamp en De Stede (Groot Holthuizen) 2022

Beslispunten

Wij adviseren u om:

1. De lopende uitgifteprocedure om te komen tot een verkoop van 15 kavels voor vrijstaande woningen en 8 twee-onder-een-kapwoningen te stoppen;
2. In te stemmen met bijgaand proces om te komen tot een verkoop van voornoemde kavels;
3. Ingeschreven gegadigden te informeren volgens bijgaande brief;
4. De leden van de gemeenteraad te informeren volgens bijgaande raadsinformatiebrief nadat de brief onder 3 is verzonden.

Samenvatting advies (voor toelichting besluitenlijst en website)

Het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 brengt met zich mee dat de uitgifte van vrije kavels in Groot Holthuizen niet conform de door u vastgestelde procedure kan plaatsvinden. College heeft besloten om de huidige procedure te staken en een nieuwe procedure te starten

Openbaarheid van het advies

Openbaar na 2 weken

Motivering

Art. 10, tweede lid onder f Wob. Het is in het belang van de directbetrokkenen om eerst geïnformeerd te worden over uw besluit.

Afdeling	Ruimtelijke Ontwikkeling	naam/functie (overleg met)	(projectassistent RO), (Planeconoom), (communicatie)
		overeenstemming	ja
		brief/voorstel bijgevoegd	ja
Steller		financiële dekking	n.v.t.
		portefeuillehouder	N. van Dellen
		stand budget	

Overlegstructuren

Overleg ondernemingsraad	n.v.t.	
Behandeling in de vergadering van:		
Raadscommissie(s)	n.v.t.	d.d.
Raadsvergadering	n.v.t.	d.d.

Inleiding

In uw vergadering van 18 oktober 2021 heeft u ingestemd met de uitgiftecriteria om te komen tot de verkoop van vrije kavels in het deelgebied De Holtkamp en De Stede. Conform dit besluit hebben wij deze procedure opgestart. Inmiddels hebben we 106 gegadigden geplaatst op de lijst van geïnteresseerden voor vrijstaande woningen en 15 gegadigden voor de kavels voor een twee-onder-een-kap-woning. De verkoopsgesprekken zijn nog niet gestart.

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad het "Didam-arrest" gewezen. Dit arrest wierp de vraag op of de uitgifte van de vrije kavels conform dat arrest plaatsvindt.

Na overleg met de advocaat van de gemeente is het standpunt dat het huidige proces onvoldoende aansluit bij de uitgangspunten van het arrest. Doorgaan met het proces brengt grote risico's met zich mee. Vandaar dat wordt geadviseerd om de huidige procedure te stoppen en een nieuwe procedure op te starten, die wel conform het arrest is ingericht.

Nieuw procesvoorstel

De Hoge Raad heeft uitgesproken dat een gemeente bij de verkoop van onroerend goed ruimte moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak.

In dat geval zal het overheidslichaam met inachtneming van de hem toekomende beleidsruimte criteria moeten opstellen aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Deze criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn.

Het gelijkheidsbeginsel brengt ook mee dat u een passende mate van openbaarheid moet verzekeren met betrekking tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria. Het overheidslichaam moet hierover tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure duidelijkheid scheppen door informatie over deze aspecten bekend te maken op zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen.

Specifiek voor de voorgenomen uitgifte wordt geadviseerd om een lotingsprocedure in te richten, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld om deel te nemen aan de loting.

Beoogd effect

Het organiseren van een verkoopprocedure die voldoet aan de door de Hoge Raad gestelde criteria, waarbij de kavels op een efficiënte wijze openbaar te koop worden aangeboden.

Het realiseren van een verkoopresultaat, conform de (dan) vigerende grondexploitatie.

Argumenten

1.1 De vastgestelde procedure is strijdig met het "Didam-arrest".



Wij hebben advies gevraagd aan Hekkelman Advocaten. Hun advies is bijgaand* toegevoegd en ondersteunt onderhavig advies.

De Hoge Raad heeft geoordeeld dat niet-transparante verkoopprocedures niet rechtmatig zijn. In onderhavig geval is de opbouw van de lijst relevant. U heeft besloten om de lijst samen te stellen uit geïnteresseerden die zich al eerder (pro actief) bij de gemeente hadden gemeld als gegadigde en anderen in de gelegenheid te stellen om op de lijst te komen. Op basis van de (oorspronkelijke) reactietijd wordt een ranglijst opgesteld, waarbij u als eerste in gesprek gaat met de geïnteresseerde die eerst op de lijst is gezet.

De geïnteresseerden die zich pro actief hebben gemeld, hebben daarmee een voordeel ten opzichte van anderen, nu zij op basis van reactietijd eerder in aanmerking komen voor een optieverlening. Dit voordeel is niet objectief tot stand gekomen, nu u bij de oorspronkelijke totstandkoming van de lijst geen openbare aankondiging heeft gedaan.

1.2 Het gebrek is niet reparabel.

Het wijzigen van een uitgifteprocedure is een stap die een gemeente niet lichtvaardig zet. Zo'n besluit leidt altijd tot emoties bij de geïnteresseerden die lange tijd in de veronderstelling verkeerden dat zij weldra konden praten over de aankoop van een bouwkaaf. Ook deze belangen dient u bij uw beslissing mee te wegen. Aan ons advies gaat de afweging vooraf of het gesprek reparabel is, zodat de procedure (in gewijzigde vorm) kan worden doorgezet.

Wij hebben deze mogelijkheden verkend met onze advocaat. Vanuit de juridische kant van de zaak zijn de gebreken op geen enkele wijze te repareren, zonder de gehele procedure over te doen. Het is niet mogelijk om het oorspronkelijke voordeel op te heffen, zonder de procedure volledig te staken.

1.3 Het risico op een juridische procedure ligt op de loer

De huidige procedure doorstaat de juridische toets niet (Zie ook hiervoor). Het risico dat een van de aanwezigen op de lijst een procedure start, is aannemelijk. Het betreft een grote groep gegadigden, die op basis van de huidige procedure weinig kans hebben op een kavel.

Wij zijn ons ervan bewust dat dit twee kanten op werkt: de mensen onderaan de lijst zullen aanvoeren dat de procedure niet juist is. De mensen aan de bovenkant van de lijst zullen juist het tegenovergestelde beweren. Na overleg met onze advocaat is het voor ons duidelijk dat de rechter zal oordelen dat de huidige procedure strijdig is.

De gevolgen van zo'n uitspraak zijn aanzienlijk: niet alleen een eerste verkoop wordt vernietigd, ook de eerdere en latere verkopen zijn vernietigd. Dit leidt tot onzekerheid bij de gemeente, maar ook bij alle kopers.

1.4. De uitgiftecriteria voorzien in de mogelijkheid om de procedure te stoppen

De door u vastgestelde uitgiftecriteria zijn gedeeld met de geïnteresseerden. In dit document is het volgende opgenomen:

- *De gemeente is gerechtigd de uitgifteprocedure op ieder moment te staken en doet in voorkomend geval daarvan melding aan de geïnteresseerden;*
- *Indien zich situaties voordoen waarin dit document niet voorziet, beslist het college van burgemeester en wethouders.;*

1.5 Een integrale belangenafweging noopt tot het stoppen van de procedure

De belangen van de geïnteresseerden boven- en onderaan de lijst zijn gelijkwaardig: ieder streeft naar een zo groot mogelijke kans op succes. De verkoop moet er niet toe leiden dat anderen in onzekerheid gaan verkeren. Deze situatie kan ontstaan als een van de geïnteresseerden zich beroept op het arrest.

Overigens hebben wij inmiddels signalen ontvangen van een geïnteresseerde die de gemeente zal aanspreken op het moment dat de procedure wordt doorgezet en van een geïnteresseerde die de gemeente zal aanspreken op het moment dat de procedure juist niet wordt doorgezet.¹

Alle argumenten en kanttekeningen overziend zijn wij van mening dat de gemeente er beter aan doet om de procedure te staken en deze beslissing met de juiste zorgvuldigheid uit te dragen aan de geïnteresseerden.

2.1 Loting is een selectie instrument dat voldoet aan het arrest

Bij de verwachting dat er meerdere gegadigden zullen zijn voor een kavel zal de gemeente met inachtneming van de hem toekomende beleidsruimte criteria moeten opstellen aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Deze criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn. In de bijlage hebben wij het procesvoorstel bijgevoegd. De voorgestelde werkwijze voldoet aan het arrest.

Door loting heeft iedere gegadigde een gelijke kans op het mogen contracteren met de gemeente. Dit is een goed instrument om te gebruiken bij situaties waarbij de vraag het aanbod aanzienlijk overstijgt en er geen kwalitatieve criteria kunnen worden opgesteld. De prijs ligt vast in de Grondprijzenbrief, zodat een vorm van geldelijke selectie, zoals een verkoop bij opbod, niet aan de orde is.

2.2 Het direct doorstarten van de uitgifteprocedure vertraagt de uitgifte van de kavels niet

Wij adviseren u direct door te gaan met een nieuwe procedure. Hiermee doet u er alles aan om verdere vertraging te voorkomen. Ook scheidt u zo snel mogelijk duidelijkheid over de wijze waarop de gemeente de uitgifte organiseert.

3.1 Ingeschreven gegadigden worden over uw beslissing geïnformeerd.

Wij erkennen de noodzaak om de ingeschreven gegadigden zo goed mogelijk te informeren. Voorafgaand aan dit advies zijn zij meermaals bericht over de stand van zaken. Het is goed om hen schriftelijk te informeren over het einde van de huidige selectieprocedure. De gegadigden die op een zeer kansrijke positie staan (top 15 bij de vrije kavels en top 8 bij de twee-onder-een-kap-woningen) worden daarnaast ook telefonisch geïnformeerd.

4.1 De leden van de gemeenteraad moeten goed geïnformeerd blijven

De kans is groot dat het "Didam-arrest" de leden van de gemeenteraad bezighoudt. U heeft eerder, op 22 februari jl., besloten om de raad in algemene zin te informeren over het arrest en de gevolgen voor de gemeente. Dit advies ligt in het verlengde van die brief. In de raadsinformatiebrief die wij hebben toegevoegd wordt naar die eerdere brief verwezen.

¹ Het voert naar ons idee te ver om op deze plaats in te gaan op alle mogelijke aansprakelijkstellingen. Bij iedere keuze die u maakt, kunt u iemand treffen die zich niet kan verenigen met uw beslissing. Op het moment dat de gemeente aansprakelijk wordt gesteld, wordt u hierover conform de huidige werkwijzen geïnformeerd.



Kanttekeningen

1.1 *Het wijzigen van de procedure is nadelig voor de geïnteresseerden die bovenaan de lijst staan.*

Eind 2021 is de rangorde bekendgemaakt aan de geïnteresseerden. Zij wisten vanaf dat moment wat hun kans was om met de gemeente in overleg te mogen. Het wijzigen van de procedure leidt ertoe dat zij hun goede uitgangspositie kwijtraken.

1.2 *Herhaaldelijk zijn verwachtingen gewekt dat de gemeente de kavels uitgeeft op basis van inschrijftijd.*

Voorafgaand aan de vaststelling van de uitgiftecriteria heeft de organisatie informeel aangegeven aan geïnteresseerden dat de gemeente bij een toekomstige uitgifte de inschrijftijd gebruikt als selectie-instrument. Hier komt u nu op terug.

Conform de toezeggingen heeft u in eerste instantie een procedure vastgesteld en is de procedure gestart. Door het wijzen van het arrest kunt u nu geen gevolg meer geven aan deze gewekte verwachtingen.

2.2 *Een nieuwe procedure neemt tijd in beslag*

Een van de doelen was het spoedig uitgeven van de kavels. Conform de eerdere planning zouden de eerste opties in januari worden verleend.

Om zo min mogelijk tijd te verspillen, adviseren wij u direct tot het starten van een nieuwe procedure. De uitgiftecriteria zijn bijgaand* bijgevoegd. Wij verwachten dat de eerste gesprekken eind maart/ begin april kunnen plaatsvinden.

Risicobeheer

Een risico schuilt in het teleurstellen van geïnteresseerden, die op basis van de oude procedure meer kans denken te maken. Zij kunnen een juridische procedure starten. Omgekeerd is dit ook denkbaar op het moment dat u juist niet besluit tot een andere procedure.

Uw juridische positie is veel sterker bij het staken van de huidige procedure.

Juridische paragraaf

De volgende wet- en regelgeving is van toepassing:

- Het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778);
- Algemene wet bestuursrecht, de geschreven en ongeschreven algemene beginselen van behoorlijk bestuur;
- Boek 3, 5, 6 en 7 van het Burgerlijk Wetboek;
- Woningwet;
- Grondprijzenbrief 2022.

Paragraaf klimaat en duurzaamheid

N.v.t.

Communicatie/participatie

Alle betrokkenen worden schriftelijk geïnformeerd over uw beslissing.

De nieuwe procedure zal opnieuw worden gepubliceerd via de gebruikelijke kanalen.

Financiën

Vermeldenswaardig is de koopprijs van de kavels. De prijs van deze kavels volgt uit de Grondprijzenbrief 2022, die u eerder dit jaar heeft vastgesteld. De kavelprijzen wijzigen niet naar aanleiding van uw besluit om de vorige procedure te staken en een nieuwe procedure te starten. De gemeente heeft ook geen financieel voordeel bij dit besluit.

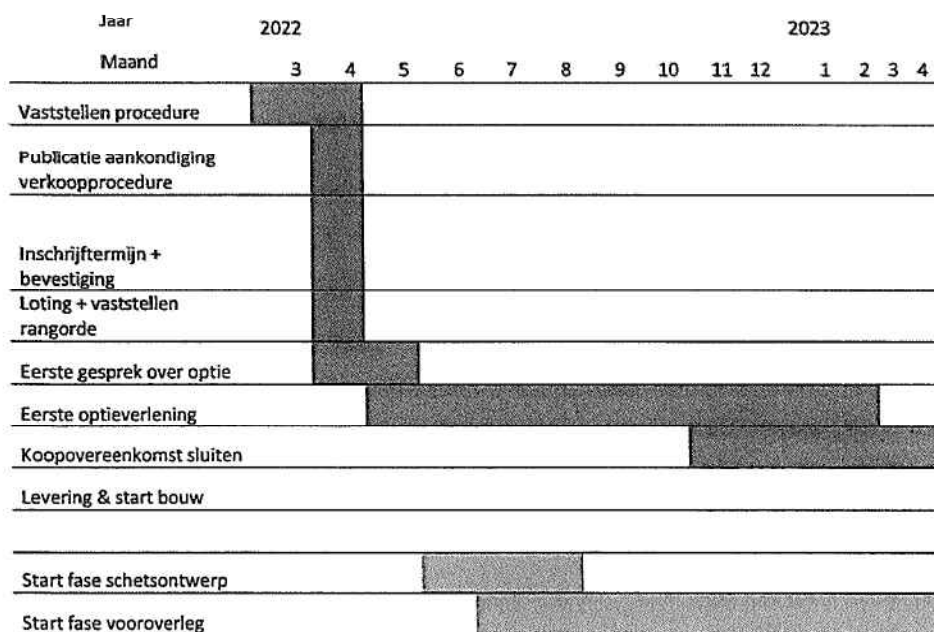
Tijdens het proces bieden wij geïnteresseerden de mogelijkheid om een optie te nemen op een kavel. De kosten bedragen hiervoor € 1.000,- voor een vrije kavel. Een duo dat gezamenlijk interesse kenbaar maakt in een kavel voor twee twee-onder-een-kapwoningen betaalt gezamenlijk € 2.000,-. De genoemde bijdragen zijn inclusief eventueel verschuldigde BTW en worden verrekend met de uiteindelijke koopprijs. Mocht de procedure echter gestaakt worden door terugtrekking van de kopers, of de gemeente besluit tot staking vanwege tijdsverloop, dan vervalt de bijdrage aan de gemeente.

De uiteindelijke verkoopprijzen zijn bepaald op basis van de Grondprijzenbrief 2022.

Nb. Er zijn nog geen opties verleend. Daardoor zijn er nog geen betalingen gevraagd.

Planning/verdere procedure

Na de start van de gesprekken in april 2022 verwachten wij de verkoop later dat jaar af te ronden en staan levering en start bouw gepland vanaf het vierde kwartaal van 2022. Deze planning is ingegeven vanuit de gemeente. Wij houden in deze planning geen rekening met uitstel door externe factoren zoals een tekort aan bouwmaterialen of aannemerscapaciteit. Omdat wij zien dat ook architecten overvol zitten bieden we de geïnteresseerden ruim de tijd om hun plannen uit te laten werken. Zij kunnen een kavel voor maximaal 9 maanden opteren.





Aanvraag
omgevingsvergunning

Verlening
omgevingsvergunning

Bijlage(n)

Z/22/413613/INT/22/1082346	Bijlage 1 – Uitgifteprocedure vrije kavels voor vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen Groot Holtkamp (buurtschap De Holtkamp en buurtschap De Stede) - 2022.
Z/22/413613/INK/22/1082348	Bijlage 2 – Advies Hekkelman
Z/22/413613/UIT/22/1078800	Bijlage 3 – Brief inschreven gegadigden
Z/22/413613/ADV/22/1078797	Bijlage 4 - Raadsinformatiebrief

Uitgifteprocedure vrije kavels voor vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen Groot Holthuizen (buurtschap De Holtkamp en buurtschap De Stede) 2022

Algemeen

Gemeente Zevenaar is voornemens om 23 kavels uit te geven in de wijk Groot Holthuizen. Het gaat om 11 kavels voor vrijstaande woningen en 4 kavels voor 8 twee-onder-een-kapwoningen in buurtschap De Holtkamp en 4 kavels voor vrijstaande woningen in buurtschap De Stede. Naar verwachting zijn er meer gegadigden dan beschikbare kavels. Dit betekent waarschijnlijk dat de gemeente enkele gegadigden moet teleurstellen.

Hieronder wordt beschreven hoe de gemeente Zevenaar het proces omtrent de uitgifte van de kavels wil invullen. Dit zijn tevens de spelregels waar de gemeente en de gegadigden aan zijn gebonden.

Deze uitgiftecriteria horen bij de uitgifteprocedure die in februari 2022 is opgestart.

Zevenaar kiest ervoor om de verkoop te verrichten via een algemene loting. Iedereen die voldoet aan de spelregels kan deelnemen aan de loting. De loting wordt voltrokken door een notaris.

Spelregels

- De rangvolgorde wordt vastgesteld aan de hand van een loting.
- De loting wordt voltrokken door een door de gemeente aan te wijzen notaris.
- De prijs van de kavels wordt vastgesteld op basis van de grondprijzenbrief 2022. Deze brief is in januari 2022 vastgesteld;
- Over de voorwaarden van de verkoop en de verkoopovereenkomst kan niet worden onderhandeld;
- Geïnteresseerde kopers geven toestemming aan gemeente Zevenaar voor het gebruiken van persoonsgegevens om de benodigde werkzaamheden ten behoeve van de verkoop te verrichten;
- De gemeente is gerechtigd de uitgifteprocedure op ieder moment te staken en doet in voorkomend geval daarvan melding aan de geïnteresseerden;
- Indien zich situaties voordoen waarin dit document niet voorziet, beslist het college van burgemeester en wethouders;
- Alle genoemde termijnen zijn fataal, tenzij de gemeente anders besluit;
- Alle communicatie (ook voor vragen) verloopt uitsluitend via het e-mailadres @zevenaar.nl

Uitgifte van vrijstaande kavels

Er zijn in totaal 15 kavels beschikbaar voor vrijstaande woningen. Het proces voor de kavels voor vrijstaande woningen ziet er als volgt uit:

1. Vaststellen procedure door college van burgemeester en wethouders.
2. Gegadigden uit de eerdere procedure doen automatisch mee met de loting. Indien zij dit niet op prijs stellen, dienen zij dit uiterlijk **maandag 28 maart 2022, 09.00 uur** kenbaar te maken.
3. Publicatie van de voorgenomen verkoopprocedure via de gebruikelijke kanalen en op de website van Groot Holthuizen (**tussen 9 en 15 maart 2022**).
4. Inschrijvingsfase:
 - a. Geïnteresseerden kunnen zich uitsluitend voor de loting inschrijven via de website van Groot Holthuizen (www.grootholthuizen.nl).
 - o De inschrijvingstermijn sluit op **maandag 28 maart 2022, 09.00 uur**;
 - o De inschrijver is op het moment van inschrijving minimaal 18 jaar;
 - o Het is niet mogelijk om in te schrijven voor een vrije kavel én een twee-onder-een-kapwoning. Indien een inschrijver zich toch twee keer inschrijft, vervalt het recht op deelname;
 - o De inschrijving is persoonlijk. Overdracht van rechten is uitgesloten;
 - o Per huishouden kan slechts één keer worden ingeschreven voor de loting. Indien blijkt dat er twee inschrijvingen zijn ingevuld en beide personen hebben mee geloot, gaat de verkoop aan deze personen niet door
 - o Als twee personen gezamenlijk een woning of kavel willen kopen, dienen de gegevens van beide personen op één inschrijving te worden vermeld. Indien blijkt dat er twee formulieren zijn ingevuld en beide personen hebben mee geloot, gaat de verkoop aan deze kandidaten niet door. Van de kandidaten wordt verwacht dat wanneer zij een kavel mogen opteren, zij serieuze belangstelling hebben en de latere aankoop kunnen financieren. De kandidaten krijgen het advies hier voor onderzoek te doen naar de financiële haalbaarheid.
 - o Inschrijving is kosteloos.
 - o Inschrijving is alleen mogelijk als de geïnteresseerde ook daadwerkelijk van plan is om een woning te bouwen en die zelf te gaan bewonen (zelfbewoningsplicht).
 - b. Na inschrijving ontvangt de inschrijver een vragenlijst.
 - o De inschrijver ontvangt ook de concept-koopovereenkomst, kavelprijzen en de kavelpaspoorten.
 - c. Na beantwoording ontvangt de inschrijver een ontvangstbevestiging dat de inschrijver deelneemt aan de loting.
 - d. Na sluiting van de inschrijftermijn ontvangt de inschrijver het lotnummer.
5. Loting
 - a. De loting vindt plaats op een nog nader bekend te maken tijdstip en locatie.
 - o De loting is zo mogelijk toegankelijk voor de inschrijvers.
 - o Door middel van loting wordt bepaald in welke volgorde de optiegesprekken plaatsvinden. De notaris wijst door loting aan elke inschrijver een rangnummer toe en stelt de rangordelijst op.
 - o Degene met het hoogste rangnummer, rangnummer 1, krijgt als eerste de uitnodiging voor een optiegesprek (stap 6).

6. Optiefase:

- a. Degene met het hoogste rangnummer op de lijst mag als eerste een kavel kiezen en in optie nemen. De gemeente neemt contact op met deze inschrijver.
 - De gemeente verstrekt aan de inschrijver een actueel overzicht van de kavels die nog beschikbaar zijn.
- b. De inschrijver geeft binnen 7 kalenderdagen na het contact aan welk kavel geopteerd wordt;
 - De inschrijver kan slechts 1 kavel onder optie brengen.
 - De optie geldt voor een periode van 9 maanden. In die periode dient de geïnteresseerde een bouwplan uit te werken en een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. (Zie hieronder, stappen I en II);
 - De optie is pas definitief na het voldoen van de verschuldigde reserveringsbijdrage van € 1.000,00, inclusief eventueel verschuldigde BTW. Deze bijdrage dient als zekerheid dat de getoonde interesse voldoende serieus is en de gemeente niet vruchteloos onderhandelt over de verkoop. Hierdoor houdt de gemeente grip op de snelheid waarmee de kavels worden uitgegeven. De geïnteresseerde ontvangt hiervoor een factuur;
 - Deze bijdrage wordt verrekend bij de levering van de kavel (zie stap 7); De bijdrage wordt niet terugbetaald aan de geïnteresseerde als de optietermijn verstrijkt voor sluiting van de koopovereenkomst. Hierover wordt de inschrijver schriftelijk geïnformeerd door de gemeente.
- c. Nadat de inschrijver zijn voorkeur voor een kavel kenbaar heeft gemaakt, wordt de eerstvolgende op de lijst benaderd. Daarbij worden de voorgaande stappen doorlopen.
 - Indien er kavels terugkomen, omdat een optie vervalt, komt de kavel beschikbaar voor de eerstvolgende op de lijst. De inschrijver die reeds een optie op een kavel heeft genomen, behoudt zijn reeds toegewezen kavel en komt dus niet meer in aanmerking voor een kavel die terugkomt;
- d. Dit proces herhaalt zich, totdat alle kavels zijn in optie zijn uitgegeven.
 - Indien er kavels terugkomen, omdat een optie vervalt, komt de kavel beschikbaar voor de eerstvolgende op de lijst. De inschrijver die reeds een optie op een kavel heeft genomen, behoudt zijn reeds toegewezen kavel en komt dus niet meer in aanmerking voor een kavel die terugkomt;
 - Als de lijst is uitgeput, kan de gemeente de overgebleven kavels via vrije verkoop verkopen.

7. Verkoopfase

- a. Als de aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning (hieronder, onder II.) is ingediend, start de verkoopfase.
- b. De koopovereenkomst wordt uiterlijk 3 maanden na aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning door de kopers ondertekend;
 - Indien voornoemde termijn niet wordt gehaald, vervalt het optierecht en wordt de kavel aan een volgende geïnteresseerde aangeboden.

8. Levering en start bouw

- a. De levering vindt plaats binnen een maand na onherroepelijkheid van de omgevingsvergunning.
 - Bij levering wordt de betaalde optiebijdrage verrekend met de koopprijs.
 - Met de start van de bouwwerkzaamheden kan naar verwachting na het vierde kwartaal van 2022 worden gestart.

Ontwerpbegeleiding

Voor de kavels in De Holtkamp en De Stede is ontwerpbegeleiding beschikbaar vanuit de gemeente. Deze begeleiding is kosteloos. Alle geïnteresseerden kunnen na het nemen van een optie op een kavel de vergunningprocedure starten. Deze procedure bestaat uit 3 stappen:

1. Schetsontwerp, waarbij de gemeente ambtelijk toetst of het ontwerp aansluit bij de gestelde beeldkwalitatieve eisen;
2. Aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning, waarbij de gemeente het bouwplan laat beoordelen op ruimtelijke kwaliteit en toetst of het plan in overeenstemming is met het bestemmingsplan.
3. Aanvraag omgevingsvergunning, waarbij de gemeente uiteindelijk een vergunning verleent voor de bouw van de woning.

I. Schetsontwerp

- a. Voor zijn geopteerde kavel werkt de geïnteresseerde het ontwerp voor een vrijstaande woning uit. De schetsen worden ter goedkeuring toegestuurd aan de gemeente;
- b. De schetsen worden binnen de reserverings- of optietermijn ingediend.
- c. Na succesvolle afronding van deze fase is duidelijk dat het bouwplan voldoet aan de beeldkwalitatieve uitgangspunten van de gemeente.

II. Aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning

- a. Nadat het schetsontwerp door de gemeente is goedgekeurd, wordt binnen 5 maanden een aanvraag tot vooroverleg ingediend bij de gemeente. Na succesvolle afronding van het vooroverleg is duidelijk dat het bouwplan voldoet aan de regels van het bestemmingsplan en voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

III. Aanvraag en verlening omgevingsvergunning

- a. Na succesvolle afronding van het vooroverleg (stap II) en het tekenen van de koopovereenkomst (hiervoor, stap 7) dient de geïnteresseerde een aanvraag omgevingsvergunning in.
- b. Binnen een maand na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning vindt de levering plaats (hiervoor, stap 8).

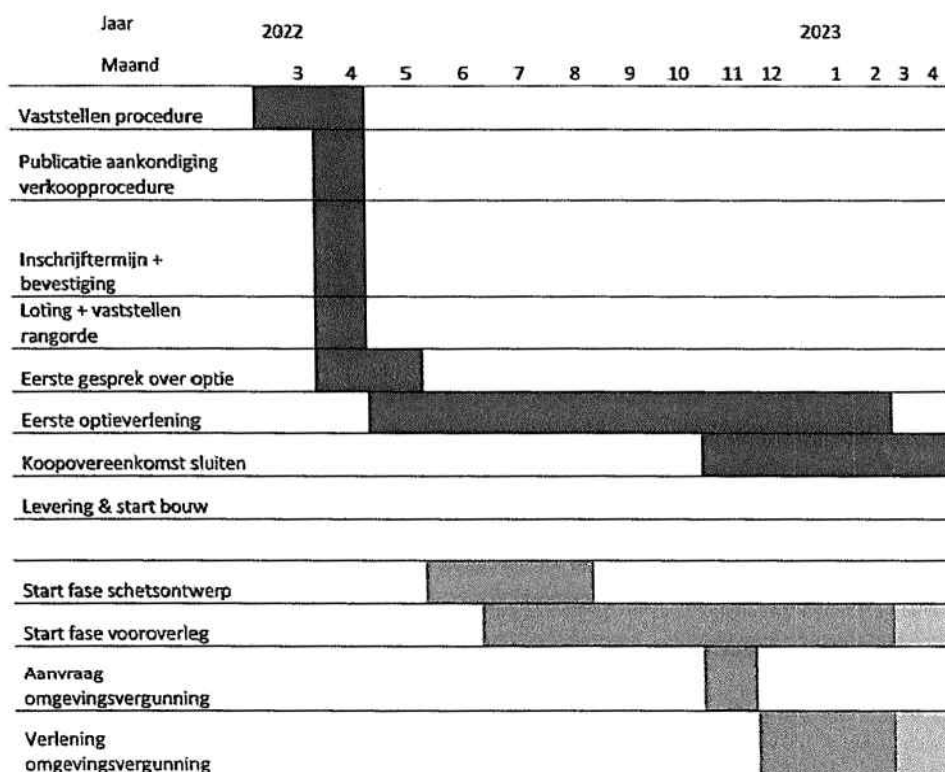
Proces twee-onder-een-kapwoningen

Er zijn 4x2 kavels in buurtschap De Holtkamp beschikbaar waarop 8 twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd kunnen worden. Het proces voor de kavels voor twee-onder-een-kapwoningen is in hoofdzaak gelijk aan het proces voor de uitgifte van de vrije kavels. Ook voor de twee-onder-een-kapwoningen is ontwerpbegeleiding beschikbaar.

Afwijkingen en bijzonderheden:

- b. Geïnteresseerden kunnen zich alleen aanmelden voor de loting als duo.
- c. Ieder duo kan een optie nemen en betaalt daarvoor € 2.000 voor de optie.
- d. De uiteindelijke verkoop wordt gesloten met twee partijen per twee twee-onder-een-kapwoning. Op het moment dat een van beide partijen afhaakt, vervalt de optie ook voor de andere partij.

In schema:



N.b.: Deze planning is geschreven op de eerste geïnteresseerde. Iedere geïnteresseerde krijgt maximaal 7 kalenderdagen de tijd om een kavel in optie te nemen. Pas daarna kan de volgende op de lijst worden bericht, en zo verder. De laatste levering vindt dan in het eerste kwartaal van 2023 plaats.

RE: Adviesvraag uitgifte vrije kavels

...n@hekkelman.nl>

Ma 21-2-2022 22:27

Aan: k@zevenaar.nl>

Beste ..

Onlangs bespraken we onderstaand dossier. Je hebt me gevraagd het advies dat ik je mondeling heb gegeven, kort in een e-mail te bevestigen. Dat doe ik bij deze.

1. Bij de uitgifte van bouwkavels moet de gemeente met inachtneming van het Didam-arrest mededingingsruimte creëren;
2. Dat betekent dat er een selectieprocedure moet worden doorlopen aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria;
3. Uitgifte op basis van inschrijftijd kan een geschikt selectiecriterium zijn. Vereist is dan wel dat de inschrijftijd pas meetelt vanaf het moment dat de gemeente bekend heeft gemaakt dat zij bij uitgifte van bouwkavels van de hand van de inschrijftijd zal bepalen wie als koper in aanmerking komt en vervolgens kan pas de nadien gekweekte inschrijftijd in de beoordeling betrokken worden;
4. Op dit laatste punt wringt de schoen. De gemeente wenst rekening te houden met inschrijftijd die is opgebouwd voordat bekend was dat de inschrijftijd als selectiecriterium gehanteerd zou worden. Dat is in strijd met het transparantiebeginsel; je kunt als gemeente niet achteraf de spelregels vaststellen;
5. Er zit niks anders op dan de procedure opnieuw te doen. Het criterium van de inschrijftijd werkt niet, omdat de in het verleden opgebouwde inschrijftijd niet mag meetellen. Als de gemeente niet wil selecteren op prijs, zou ik me kunnen voorstellen dat een lotingsprocedure wordt voorbereid.

Voldoende voor nu?

Met vriendelijke groet,

Advocaat

Hekkelman Advocaten N.V.

Prins Bernhardstraat 1

6521 AA Nijmegen

Postbus 1094

6501 BB Nijmegen

T /

F 024 - 382 83 88

@hekkelman.nl

in

www.hekkelman.nl

**Hekkel
man** advocaten | notarissen

RAADSINFORMATIEBRIEF – Nr. 2022-014

Aan de leden van de gemeenteraad

Datum 8 maart 2022
Zaaknummer Z/22/413613 /ADV/22/1078797
Onderwerp Uitgifteprocedure De Holtkamp en De Stede (Groot Holthuizen)
Portefeuillehouder N. van Dellen

Contactpersoon
E-mail @zevenaar.nl
Telefoon

Geachte leden van de gemeenteraad,

Inleiding

In onze raadsinformatiebrief (Z/22/414475/ADV/22/1080830) hebben wij u geïnformeerd over het "Didam-arrest" en de gevolgen van dit arrest voor Zevenaar. Voorliggende raadsbrief informeert u over de specifieke gevolgen van het arrest voor de uitgifte van vrije kavels in De Holtkamp en De Stede.

Kernboodschap

Op 19 oktober 2021 heeft het college ingestemd met de uitgiftecriteria voor vrije kavels in de buurtschappen De Holtkamp en De Stede in het projectgebied Groot Holthuizen. Gekozen is voor een voortzetting van de bestaande verkooppraktijk, waarbij gegadigden op basis van inschrijftijd in aanmerking komen voor een kavel.

Op 8 maart 2021 hebben wij moeten vaststellen dat deze verkoopprocedure in strijd is met het "Didam-arrest" van de Hoge Raad van 26 november 2021. Over dit arrest hebben wij u eerder geïnformeerd. Wij hebben derhalve beslist de uitgifteprocedure te stoppen. Daarbij is ook besloten om een nieuwe uitgifteprocedure vast te stellen. Deze procedure voldoet aan de criteria die door de Hoge Raad zijn gegeven.

Context

- ☒ Actueel maatschappelijk onderwerp/probleem
- ☐ Collegeprogramma
- ☐ Motie/amendement/toezegging
- ☐ Anders, namelijk

Inhoudelijke boodschap

Uitgifteprocedure

Op 19 oktober 2021 heeft het college ingestemd met de uitgiftecriteria voor vrije kavels in de buurtschappen De Holtkamp en De Stede in het projectgebied Groot Holthuizen. In deze buurtschappen heeft de gemeente 15 kavels voor vrijstaande woningen en 8 kavels voor twee-onder-de-kap-woningen beschikbaar voor de verkoop. Verwacht werd dat er een grote interesse zou zijn voor deze kavels. In eerdere verkopen heeft de gemeente de uitgifte gebaseerd op basis van het moment van aanmelden. In de afgelopen periode had de gemeente al een lijst met geïnteresseerden verzameld. In totaal zijn 106 aanmeldingen ontvangen voor een vrije kavel en 15 aanmeldingen voor een twee-onder-een-kap-woning. Het voornemen was om afgelopen maand de eerste gesprekken te voeren met de geïnteresseerden met de langste wachttijd. Het arrest heeft ons doen besluiten om ook die procedure tijdelijk op te schorten.

Advies

Wij hebben beoordeeld of de uitgifteprocedure de juridische toets der kritiek kan doorstaan. Daarbij is ook extern advies ingewonnen. Uit het advies volgt de conclusie dat de uitgifteprocedure niet voldoet aan het arrest en dat dit ook niet te herstellen valt.

Bij de uitgifte van bouw kavels moet de gemeente met inachtneming van het Didam-arrest mededingingsruimte creëren. Dat betekent dat er een selectieprocedure moet worden doorlopen aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria.

Uitgifte op basis van inschrijftijd kan een geschikt selectie criterium zijn. Vereist is dan wel dat de inschrijftijd pas meetelt vanaf het moment dat de gemeente bekend heeft gemaakt dat zij bij uitgifte van bouw kavels aan de hand van de inschrijftijd zal bepalen wie als koper in aanmerking komt en vervolgens kan pas de nadien gekweekte inschrijftijd in de beoordeling betrokken worden.

Daar wringt de schoen. In de uitgiftecriteria heeft de gemeente opgenomen dat er ook rekening wordt gehouden met de inschrijftijd die is opgebouwd voordat de gemeente de procedure publiekelijk bekend heeft gemaakt. Daarom moeten we de procedure opnieuw doen.

Nieuwe procedure

Om de kavels alsnog uit te kunnen geven, is besloten om een nieuwe procedure vast te stellen. Gekozen is voor een loting. Deze loting zal door een notaris worden voltrokken. Loting is een selectie-instrument dat voldoet aan de criteria van de Hoge Raad: iedereen is in de mogelijkheid om deel te nemen en de methode is objectief, toetsbaar en redelijk.

Communicatie en vervolgproces

Communicatie naar buiten

Alle gegadigden die zich eerder hebben gemeld, zijn tussentijds schriftelijk geïnformeerd over onze beslissing. Ook ons definitieve besluit om de eerdere procedure te stoppen en een nieuwe procedure te starten is aan hen kenbaar gemaakt. De bovenste gegadigden zijn daarnaast mondeling geïnformeerd.

Vervolgproces

Tot 28 maart 2022 kunnen geïnteresseerden zich aanmelden om deel te nemen aan de loting voor ofwel een kavel voor een vrijstaande woning ofwel als duo voor een twee-onder-een-kap-kavel. De loting wordt in april voltrokken door een notaris.

Nadat de uitslag bekend is gemaakt, zal de gemeente op basis van de rangorde die door loting is bepaald, de kavels uitgeven. Verkoop en levering staan voor later dit jaar gepland.



Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Zevenaar,

Danielle Jansen
secretaris

Lucien van Riswijk
burgemeester

Bijlagen

1. *Niet van toepassing.*

College van B&W

Dossiernummer 2814
Vertrouwelijk Nee
Vergaderdatum 8 maart 2022
Agendapunt 9.2W
Omschrijving Z/22/413613 Uitgifteprocedure De Holtkamp en De Stede (Groot Holthuizen) 2022
Organisatieonderdeel Ruimtelijke ontwikkeling

Geagendeerd	Vergaderdatum
College van B&W	8 maart 2022

Parafering		
Dellen, Nanne van		04-03-2022 14:00
Koers, Carla		05-03-2022 13:01
Riswijk, Lucien van		06-03-2022 19:02
Winters, Hans		06-03-2022 22:07

Besluit

Conform advies:

1. De lopende uitgifteprocedure om te komen tot een verkoop van 15 kavels voor vrijstaande woningen en 8 twee-onder-een-kapwoningen te stoppen;
2. In te stemmen met bijgaand proces om te komen tot een verkoop van voornoemde kavels;
3. Ingeschreven gegadigden te informeren volgens bijgaande brief;
4. De leden van de gemeenteraad te informeren volgens bijgaande raadsinformatiebrief nadat de brief onder 3 is verzonden.

Toelichting

Het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 brengt met zich mee dat de uitgifte van vrije kavels in Groot Holthuizen niet conform de door u vastgestelde procedure kan plaatsvinden. College heeft besloten om de huidige procedure te staken en een nieuwe procedure te starten



Van:
Verzonden: dinsdag 8 maart 2022 13:15
Aan:
Onderwerp: RE: college heeft "conform advies" besloten.
Bijlagen: Brief B&W inzake uitgifteprocedure De Holtkamp en De Stede.pdf; Bijlage 1 - uitgifteprocedure vrije kavels 2022.pdf

Hallo

Zie bijlage.
Ik heb de uitgifteprocedure ook nog even bijgevoegd.

Geef jij mij een seintje wanneer je klaar bent met bellen, zodat ik de brief met bijlagen naar iedereen kan versturen.

Met vriendelijke groet,

Projectassistent



@zevenaar.nl
Tel. 0316-5951 /
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: @zevenaar.nl>
Verzonden: dinsdag 8 maart 2022 12:19
Aan: @zevenaar.nl>
Onderwerp: Re: college heeft "conform advies" besloten.

Ok, ik ga aan de slag met het informeren.

Wil je de getekende brief nog even doorsturen?

Van: @zevenaar.nl>
Verzonden: dinsdag 8 maart 2022 12:18
Aan: @zevenaar.nl>
Onderwerp: college heeft "conform advies" besloten.

Hoi!

Zojuist bericht gekregen dat college "conform advies" heeft besloten.
De getekende brief voor de belangstellenden op de rangvolgordelijst heb ik inmiddels ook ontvangen.
Jij kunt dus nu aan het bellen.

Ik neem straks nog even contact met je op voor verdere afstemming.

Met vriendelijke groet,

Projectassistent



r@zevenaar.nl

Tel. 0316-595.

Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar

Postbus 10, 6900 AA Zevenaar

www.zevenaar.nl

Verzonden per e-mail
Aan: alle gegadigden

datum 8 maart 2022
zaaknummer Z/22/413613/UIT/22/1078800
onderwerp Uitgifteprocedure De Holtkamp en De Stede (Groot Holthuizen)
contactpersoon

Beste meneer, mevrouw,

U heeft zich aangemeld voor de verkoopprocedure van vrije kavels in de wijk Groot Holthuizen. Wij moeten helaas de uitgifteprocedure opnieuw doen. In deze brief informeren wij u hierover.

Huidige aanmeldprocedure

Op dit moment werken we met een rangorde. Hoe eerder u zich aanmeldde, des te hoger u op de lijst staat en vice versa. U heeft op 20 december 2021 een mail ontvangen met de huidige lijst. Hierop kon u zien op welke plek u nu staat. We ontvingen 106 aanmeldingen voor vrijstaande woningen en 15 voor twee-onder-een-kap-woningen.

Nieuwe procedure

Onlangs kwam het arrest over het gemeentehuis van Didam in het nieuws. De Hoge Raad heeft hier een uitspraak over gedaan. De uitspraak betekent dat alle geïnteresseerden een gelijke kans moeten krijgen om mee te dingen voor een kavel. Uitgifte op basis van inschrijftijd kan een geschikt selectiecriterium zijn. Het is dan wel vereist dat de inschrijftijd pas meetelt vanaf het moment dat de gemeente bekend heeft gemaakt dat zij bij uitgifte aan de hand van de inschrijftijd zal bepalen wie als koper als eerste in aanmerking komt. Daar wringt de schoen. In de uitgiftecriteria heeft de gemeente opgenomen dat er ook rekening wordt gehouden met de inschrijftijd die is opgebouwd voordat de gemeente de procedure publiekelijk bekend heeft gemaakt. Daarom moeten we de procedure opnieuw doen.

Wat betekent dit voor u?

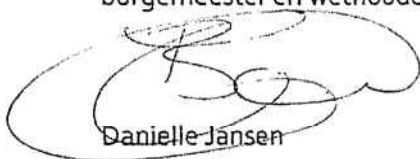
Wij begrijpen dat dit een teleurstelling kan zijn voor u en vinden dit heel vervelend. Vooral als u bovenaan de lijst stond. We kunnen vanwege de uitspraak van de Hoge Raad echter geen andere keus maken. We hebben besloten om een nieuwe procedure te starten. Gelet op de uitspraak van de rechter hebben wij gekozen voor een nieuwe procedure op basis van loting. De loting wordt begin april uitgevoerd.

Als gegadigde neemt u automatisch deel aan de loting. Hier hoeft u niets voor te doen. Wilt u niet meedoen met de loting? Geef dit dan uiterlijk 28 maart 2022 door via zevenaar.nl. In de bijlage vindt u de nieuwe uitgiftecriteria.

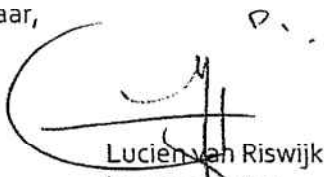
Meer informatie

Als bijlage hebben we overzicht toegevoegd van een aantal vragen en antwoorden. Heeft u verdere vragen of wilt u meer informatie? Neem dan contact op met : via of telefonisch via . We staan u graag te woord.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Zevenaar,



Danielle Jansen
secretaris



Lucien van Riswijk
burgemeester

Bijlagen:

1. Uitgifteprocedure vrije kavels voor vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen Groot Holthuizen (buurtschap De Holtkamp en buurtschap De Stede) 2022.
2. Overzicht vraag en antwoord.



Wat wordt bedoeld met het "Didam-arrest"?

Met het "Didam-arrest" wordt het arrest bedoeld dat de Hoge Raad op 26 november 2021 heeft gewezen. De Hoge Raad is de hoogste rechter in Nederland. Tegen arresten van de Hoge Raad is geen (hoger) beroep mogelijk. Het arrest kunt u nalezen op www.rechtspraak.nl en heeft als vindplaats ECLI:NL:HR:2021:1778.

Waar gaat het arrest over?

In dit arrest gaat het om de verkoop van het oude gemeentehuis van Didam door de gemeente Montferland. De gemeente was in onderhandeling met een partij, tot een tweede gegadigde zich aandienende. De gemeente heeft besloten om niet in onderhandeling te treden met de tweede gegadigde. Die gegadigde kon zich er niet mee verenigen en heeft een kortgeding gestart om de verkoop tegen te houden. Nadat twee rechters de gemeente Montferland in het gelijk heeft gesteld, heeft de Hoge Raad anders beslist.

Wat is de kern van het arrest?

Als de gemeente grond verkoopt en de gemeente verwacht dat er meerdere partijen interesse kunnen hebben, dan moet de gemeente ruimte bieden aan potentiële gegadigden, zodat ieder een gelijke kans heeft om mee te dingen naar de aankoop.

In het geval er een kans bestaat op meerdere gegadigden moet de gemeente vooraf aan iedereen kenbaar maken dat de gemeente voornemens is om grond te verkopen en op welke wijze de gemeente tot een keuze komt uit alle gegadigden die hebben gemeld. De gemeente moet dit vooraf kenbaar maken.

Als de gemeente redenen heeft om te veronderstellen dat er maar één serieuze gegadigde is, dan moet de gemeente het voornemen tot het sluiten van een overeenkomst vooraf kenbaar maken, waarbij de gemeente vermeldt waarom de gemeente vindt dat er maar één serieuze gegadigde is.

Wat is de uitkomst van het arrest?

De Hoge Raad heeft de gemeente Montferland als verkopende partij in het ongelijk gesteld. De verkoop aan de eerste gegadigde is hierdoor niet toegestaan. Het arrest van het Hof Arnhem-Leeuwarden is vernietigd en het Hof 's-Hertogenbosch buigt zich opnieuw over de zaak. Dit is een gebruikelijke werkwijze.

Waarom is het arrest de oorzaak dat de uitgifteprocedure niet door kan gaan? Het gaat bij ons om de aankoop van een bouwkaavel voor een woning in de gemeente Zevenaar.

Het arrest van de Hoge Raad bevat een algemene rechtsregel, die in ieder geval van toepassing is op alle onderhandelingen van een overheid waarbij het gaat om de verkoop van grond. Dit geldt dus ook voor de gemeente Zevenaar.

Uit het arrest volgt niet dat het arrest alleen van toepassing is op de verkoop aan professionele ontwikkelaars.

Wat zijn de gevolgen in de praktijk als Zevenaar in strijd met het arrest handelt?

Als de gemeente Zevenaar willens en wetens doorgaat met de verkoop van de bouwkaavels, dan kan een derde zich wenden tot de rechter en, net als in het "Didam-arrest", eisen dat de verkoop niet doorgaat. Dit raakt alle betrokkenen die ook een bouwkaavel hebben kunnen kopen. De gemeente kan niet tot levering overgaan. Mocht de verkoop bij de notaris zijn afgewikkeld, dan moet de levering ongedaan worden gemaakt.

Waar moet de nieuwe uitgifteprocedure aan voldoen?

Het is van belang dat de gemeente alle gegadigden een eerlijke kans geeft. De Hoge Raad schrijft voor dat deze methode objectief, toetsbaar en redelijk moet zijn.

Mag de gemeente de kavels wel uitgeven op basis van loting?

Loting wordt gezien als een geschikte wijze van selectie in het geval er veel gegadigden te verwachten zijn en de keuze niet op kwalitatieve gronden gemaakt kan worden. Loting is een methode die in dit geval objectief, toetsbaar en redelijk is.

Hoe werkt de loting?

Iedereen die zich heeft gemeld als gegadigde en deze brief ontvangt, doet automatisch mee aan de loting. Daar hoeft u niets voor te doen. Wilt u niet meedoen, dan vragen wij u dit voor 28 maart a.s. dit door te geven. Dit staat verder uitgelegd in deze brief.

Om iedereen een gelijke kans te geven, publiceert de gemeente het voornemen van de loting en kan iedereen zich aanmelden. Op de loting zijn spelregels van toepassing. Deze leest u in de uitgiftecriteria die als bijlage aan deze brief zijn gehecht.

Alle aanmelders ontvangen een lotnummer. Uit alle lotnummers trekt een notaris de loten en maakt op die manier een lijst met rangorde aan.

Uitgifteprocedure vrije kavels voor vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen Groot Holthuizen (buurtschap De Holtkamp en buurtschap De Stede) 2022

Algemeen

Gemeente Zevenaar is voornemens om 23 kavels uit te geven in de wijk Groot Holthuizen. Het gaat om 11 kavels voor vrijstaande woningen en 4 kavels voor 8 twee-onder-een-kapwoningen in buurtschap De Holtkamp en 4 kavels voor vrijstaande woningen in buurtschap De Stede. Naar verwachting zijn er meer gegadigden dan beschikbare kavels. Dit betekent waarschijnlijk dat de gemeente enkele gegadigden moet teleurstellen.

Hieronder wordt beschreven hoe de gemeente Zevenaar het proces omtrent de uitgifte van de kavels wil invullen. Dit zijn tevens de spelregels waar de gemeente en de gegadigden aan zijn gebonden.

Deze uitgiftecriteria horen bij de uitgifteprocedure die in februari 2022 is opgestart.

Zevenaar kiest ervoor om de verkoop te verrichten via een algemene loting. Iedereen die voldoet aan de spelregels kan deelnemen aan de loting. De loting wordt voltrokken door een notaris.

Spelregels

- De rangvolgorde wordt vastgesteld aan de hand van een loting.
- De loting wordt voltrokken door een door de gemeente aan te wijzen notaris.
- De prijs van de kavels wordt vastgesteld op basis van de grondprijzenbrief 2022. Deze brief is in januari 2022 vastgesteld;
- Over de voorwaarden van de verkoop en de verkoopovereenkomst kan niet worden onderhandeld;
- Geïnteresseerde kopers geven toestemming aan gemeente Zevenaar voor het gebruiken van persoonsgegevens om de benodigde werkzaamheden ten behoeve van de verkoop te verrichten;
- De gemeente is gerechtigd de uitgifteprocedure op ieder moment te staken en doet in voorkomend geval daarvan melding aan de geïnteresseerden;
- Indien zich situaties voordoen waarin dit document niet voorziet, beslist het college van burgemeester en wethouders;
- Alle genoemde termijnen zijn fataal, tenzij de gemeente anders besluit;
- Alle communicatie (ook voor vragen) verloopt uitsluitend via het e-mailadres : @zevenaar.nl

Uitgifte van vrijstaande kavels

Er zijn in totaal 15 kavels beschikbaar voor vrijstaande woningen. Het proces voor de kavels voor vrijstaande woningen ziet er als volgt uit:

1. Vaststellen procedure door college van burgemeester en wethouders.
2. Gegadigden uit de eerdere procedure doen automatisch mee met de loting. Indien zij dit niet op prijs stellen, dienen zij dit uiterlijk **maandag 28 maart 2022, 09.00 uur** kenbaar te maken.
3. Publicatie van de voorgenomen verkoopprocedure via de gebruikelijke kanalen en op de website van Groot Holthuizen (**tussen 9 en 15 maart 2022**).
4. Inschrijvingsfase:
 - a. Geïnteresseerden kunnen zich uitsluitend voor de loting inschrijven via de website van Groot Holthuizen (www.grootholthuizen.nl).
 - De inschrijvingstermijn sluit op **maandag 28 maart 2022, 09.00 uur**;
 - De inschrijver is op het moment van inschrijving minimaal 18 jaar;
 - Het is niet mogelijk om in te schrijven voor een vrije kavel én een twee-onder-een-kapwoning. Indien een inschrijver zich toch twee keer inschrijft, vervalt het recht op deelname;
 - De inschrijving is persoonlijk. Overdracht van rechten is uitgesloten;
 - Per huishouden kan slechts één keer worden ingeschreven voor de loting. Indien blijkt dat er twee inschrijvingen zijn ingevuld en beide personen hebben mee geloot, gaat de verkoop aan deze personen niet door
 - Als twee personen gezamenlijk een woning of kavel willen kopen, dienen de gegevens van beide personen op één inschrijving te worden vermeld. Indien blijkt dat er twee formulieren zijn ingevuld en beide personen hebben mee geloot, gaat de verkoop aan deze kandidaten niet door. Van de kandidaten wordt verwacht dat wanneer zij een kavel mogen opteren, zij serieuze belangstelling hebben en de latere aankoop kunnen financieren. De kandidaten krijgen het advies hier voor onderzoek te doen naar de financiële haalbaarheid.
 - Inschrijving is kosteloos.
 - Inschrijving is alleen mogelijk als de geïnteresseerde ook daadwerkelijk van plan is om een woning te bouwen en die zelf te gaan bewonen (zelfbewoningsplicht).
 - b. Na inschrijving ontvangt de inschrijver een vragenlijst.
 - De inschrijver ontvangt ook de concept-koopovereenkomst, kavelprijzen en de kavelpaspoorten.
 - c. Na beantwoording ontvangt de inschrijver een ontvangstbevestiging dat de inschrijver deelneemt aan de loting.
 - d. Na sluiting van de inschrijftermijn ontvangt de inschrijver het lotnummer.
5. Loting
 - a. De loting vindt plaats op een nog nader bekend te maken tijdstip en locatie.
 - De loting is zo mogelijk toegankelijk voor de inschrijvers.
 - Door middel van loting wordt bepaald in welke volgorde de optiegesprekken plaatsvinden. De notaris wijst door loting aan elke inschrijver een rangnummer toe en stelt de rangordelijst op.
 - Degene met het hoogste rangnummer, rangnummer 1, krijgt als eerste de uitnodiging voor een optiegesprek (stap 6).

6. Optiefase:

- a. Degene met het hoogste rangnummer op de lijst mag als eerste een kavel kiezen en in optie nemen. De gemeente neemt contact op met deze inschrijver.
 - De gemeente verstrekt aan de inschrijver een actueel overzicht van de kavels die nog beschikbaar zijn.
- b. De inschrijver geeft binnen 7 kalenderdagen na het contact aan welk kavel geopteerd wordt;
 - De inschrijver kan slechts 1 kavel onder optie brengen.
 - De optie geldt voor een periode van 9 maanden. In die periode dient de geïnteresseerde een bouwplan uit te werken en een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. (Zie hieronder, stappen I en II);
 - De optie is pas definitief na het voldoen van de verschuldigde reserveringsbijdrage van € 1.000,00, inclusief eventueel verschuldigde BTW. Deze bijdrage dient als zekerheid dat de getoonde interesse voldoende serieus is en de gemeente niet vruchteloos onderhandelt over de verkoop. Hierdoor houdt de gemeente grip op de snelheid waarmee de kavels worden uitgegeven. De geïnteresseerde ontvangt hiervoor een factuur;
 - Deze bijdrage wordt verrekend bij de levering van de kavel (zie stap 7); De bijdrage wordt niet terugbetaald aan de geïnteresseerde als de optietermijn verstrijkt voor sluiting van de koopovereenkomst. Hierover wordt de inschrijver schriftelijk geïnformeerd door de gemeente.
- c. Nadat de inschrijver zijn voorkeur voor een kavel kenbaar heeft gemaakt, wordt de eerstvolgende op de lijst benaderd. Daarbij worden de voorgaande stappen doorlopen.
 - Indien er kavels terugkomen, omdat een optie vervalt, komt de kavel beschikbaar voor de eerstvolgende op de lijst. De inschrijver die reeds een optie op een kavel heeft genomen, behoudt zijn reeds toegewezen kavel en komt dus niet meer in aanmerking voor een kavel die terugkomt;
- d. Dit proces herhaalt zich, totdat alle kavels zijn in optie zijn uitgegeven.
 - Indien er kavels terugkomen, omdat een optie vervalt, komt de kavel beschikbaar voor de eerstvolgende op de lijst. De inschrijver die reeds een optie op een kavel heeft genomen, behoudt zijn reeds toegewezen kavel en komt dus niet meer in aanmerking voor een kavel die terugkomt;
 - Als de lijst is uitgeput, kan de gemeente de overgebleven kavels via vrije verkoop verkopen.

7. Verkoopfase

- a. Als de aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning (hieronder, onder II.) is ingediend, start de verkoopfase.
- b. De koopovereenkomst wordt uiterlijk 3 maanden na aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning door de kopers ondertekend;
 - Indien voornoemde termijn niet wordt gehaald, vervalt het optierecht en wordt de kavel aan een volgende geïnteresseerde aangeboden.

8. Levering en start bouw

- a. De levering vindt plaats binnen een maand na onherroepelijkheid van de omgevingsvergunning.
 - o Bij levering wordt de betaalde optiebijdrage verrekend met de koopprijs.
 - o Met de start van de bouwwerkzaamheden kan naar verwachting na het vierde kwartaal van 2022 worden gestart.

Ontwerpbegeleiding

Voor de kavels in De Holtkamp en De Stede is ontwerpbegeleiding beschikbaar vanuit de gemeente. Deze begeleiding is kosteloos. Alle geïnteresseerden kunnen na het nemen van een optie op een kavel de vergunningprocedure starten. Deze procedure bestaat uit 3 stappen:

1. Schetsontwerp, waarbij de gemeente ambtelijk toetst of het ontwerp aansluit bij de gestelde beeldkwalitatieve eisen;
2. Aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning, waarbij de gemeente het bouwplan laat beoordelen op ruimtelijke kwaliteit en toetst of het plan in overeenstemming is met het bestemmingsplan.
3. Aanvraag omgevingsvergunning, waarbij de gemeente uiteindelijk een vergunning verleent voor de bouw van de woning.

I. Schetsontwerp

- a. Voor zijn geopteerde kavel werkt de geïnteresseerde het ontwerp voor een vrijstaande woning uit. De schetsen worden ter goedkeuring toegestuurd aan de gemeente;
- b. De schetsen worden binnen de reserverings- of optietermijn ingediend.
- c. Na succesvolle afronding van deze fase is duidelijk dat het bouwplan voldoet aan de beeldkwalitatieve uitgangspunten van de gemeente.

II. Aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning

- a. Nadat het schetsontwerp door de gemeente is goedgekeurd, wordt binnen 5 maanden een aanvraag tot vooroverleg ingediend bij de gemeente. Na succesvolle afronding van het vooroverleg is duidelijk dat het bouwplan voldoet aan de regels van het bestemmingsplan en voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

III. Aanvraag en verlening omgevingsvergunning

- a. Na succesvolle afronding van het vooroverleg (stap II) en het tekenen van de koopovereenkomst (hiervoor, stap 7) dient de geïnteresseerde een aanvraag omgevingsvergunning in.
- b. Binnen een maand na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning vindt de levering plaats (hiervoor, stap 8).

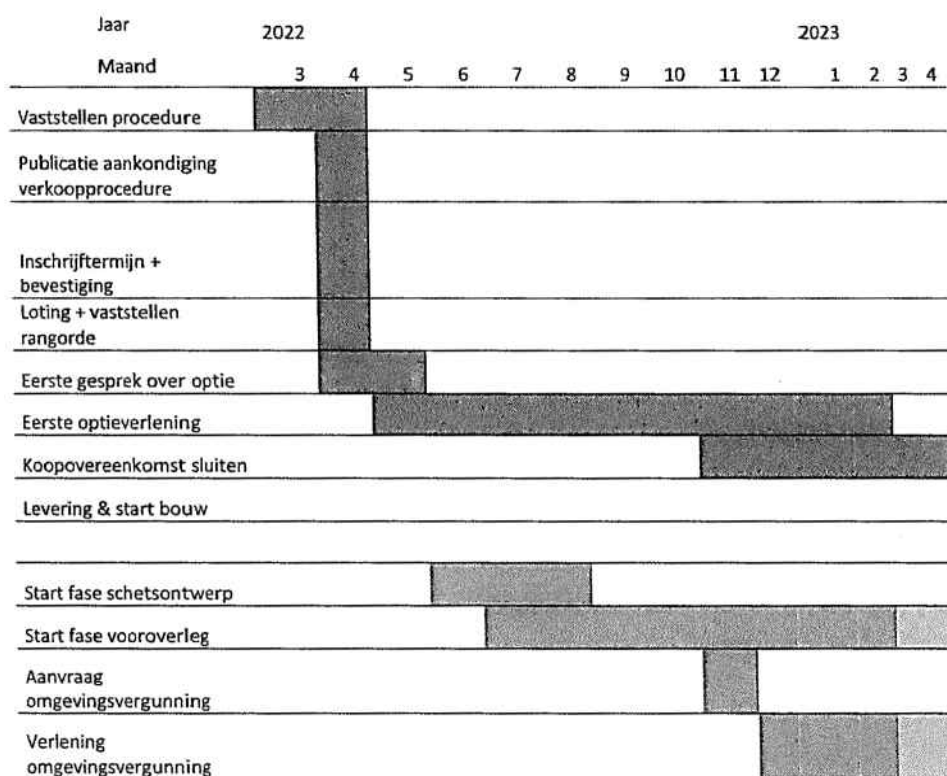
Proces twee-onder-een-kapwoningen

Er zijn 4x2 kavels in buurtschap De Holtkamp beschikbaar waarop 8 twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd kunnen worden. Het proces voor de kavels voor twee-onder-een-kapwoningen is in hoofdzaak gelijk aan het proces voor de uitgifte van de vrije kavels. Ook voor de twee-onder-een-kapwoningen is ontwerpbegeleiding beschikbaar.

Afwijkingen en bijzonderheden:

- b. Geïnteresseerden kunnen zich alleen aanmelden voor de loting als duo.
- c. Ieder duo kan een optie nemen en betaalt daarvoor € 2.000 voor de optie.
- d. De uiteindelijke verkoop wordt gesloten met twee partijen per twee twee-onder-een-kapwoning. Op het moment dat een van beide partijen afhaakt, vervalt de optie ook voor de andere partij.

In schema:



N.b.: Deze planning is geschreven op de eerste geïnteresseerde. Iedere geïnteresseerde krijgt maximaal 7 kalenderdagen de tijd om een kavel in optie te nemen. Pas daarna kan de volgende op de lijst worden bericht, en zo verder. De laatste levering vindt dan in het eerste kwartaal van 2023 plaats.

Van:
Verzonden: dinsdag 8 maart 2022 16:21
Aan:
Onderwerp: RE: Uitgifte vrije kavels

Hoi

Ter info: zojuist de brieven verzonden.

Met vriendelijke groet,

Projectassistent



info@zevenaar.nl
Tel. 0316-5951
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: info@zevenaar.nl
Verzonden: dinsdag 8 maart 2022 15:59
Aan: Nanne van Dellen <N.vanDellen@zevenaar.nl>
CC: info@zevenaar.nl
Onderwerp: Uitgifte vrije kavels

Beste Nanne en

Naar aanleiding van het collegebesluit van vanochtend heb ik met de top 15 en top 4 van de lijsten persoonlijk contact gezocht om hen te informeren over het besluit. Ik heb met 7 mensen nog geen contact kunnen maken. Dit bericht stuurt aan het einde van de dag de brief uit naar alle gegadigden, zodat iedereen is geïnformeerd.

De reacties lopen uiteen van acceptatie en berusting tot frustratie en boosheid. 3 Personen gaven aan dat ze juridische stappen willen ondernemen richting de gemeente. Dit zijn de nr's 1 van de lijsten en een nummer 4. Ze stellen kosten gemaakt te hebben, waarvan ze vinden dat de gemeente die voor haar rekening moet nemen. Aansprakelijkstellingen worden op de algemene wijze afgedaan. 1 persoon wilde in contact komen met de burgemeester. Ik heb hem doorverwezen naar het bestuurssecretariaat. In algemene zin zijn ze wel te spreken over de wijze waarop de gemeente hen informeert.

Met vriendelijke groet,



@zevenaar.nl

Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar

Postbus 10, 6900 AA Zevenaar

www.zevenaar.nl

Hekkelman Advocaten N.V.
Prins Bernhardstraat 1
6521 AA Nijmegen
www.hekkelman.nl

Postbus 1094
6501 BB Nijmegen
T 024 - 382 83 84
debiteuren@hekkelman.nl



Gemeente Zevenaar
Postbus 10
6900 AA ZEVENAAR



Declaratie

Datum: 30 maart 2022
Declaratienummer: 2201416/59112
Dossier: Gemeente Zevenaar / Vervolg Selectieprocedures Holtkamp (20220218)
Advocaat:
Uw referentie:

Voor u verrichte werkzaamheden over de periode februari 2022.

Omschrijving	Bedrag	
Honorarium	€	2.963,70
Subtotaal	€	2.963,70
Btw 21% over € 2.963,70	€	622,38
Door u te voldoen	€	3.586,08

Wij verzoeken u bovenstaand bedrag binnen 14 dagen over te maken op ons bankrekeningnummer onder vermelding van het declaratienummer.

IBAN: NL10RABO0184534712

BIC: RABONL2U

Btw-nr.: NL818867899B01

Hekkelman advocaten en notarissen is de handelsnaam waaronder Hekkelman Advocaten N.V. (KvK nr 09170462) en Hekkelman Notarissen N.V. (KvK nr 09170507), beide statutair gevestigd te Nijmegen, ieder voor eigen rekening werken. Op onze dienstverlening zijn van toepassing de algemene voorwaarden (zie www.hekkelman.nl) waarin onder andere een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen.

Hekkelman Advocaten N.V.
Prins Bernhardstraat 1
6521 AA Nijmegen
www.hekkelman.nl

Postbus 1094
6501 BB Nijmegen
T 024 - 382 83 84
debiteuren@hekkelman.nl



Gemeente Zevenaar
Postbus 10
6900 AA ZEVENAAR

Declaratie

Datum: 22 april 2022
Declaratienummer: 2201947/59112
Dossier: Gemeente Zevenaar / Vervolg Selectieprocedures Holtkamp (20220218)
Advocaat:
Uw referentie:

Voor u verrichte werkzaamheden over de periode maart 2022.

Omschrijving	Bedrag	
Honorarium	€	2.082,60
Subtotaal	€	2.082,60
Btw 21% over € 2.082,60	€	437,35
Door u te voldoen	€	2.519,95

Wij verzoeken u bovenstaand bedrag binnen 14 dagen over te maken op ons bankrekeningnummer onder vermelding van het declaratienummer.

IBAN: NL10RABO0184534712

BIC: RABONL2U

Btw-nr.: NL818867899B01

Hekkelman advocaten en notarissen is de handelsnaam waaronder Hekkelman Advocaten N.V. (KvK nr. 09170462) en Hekkelman Notarissen N.V. (KvK nr. 09170507), beide statutair gevestigd te Nijmegen, ieder voor eigen rekening werken. Op onze dienstverlening zijn van toepassing de algemene voorwaarden (zie www.hekkelman.nl) waarin onder andere een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen.

Digitaal per

datum 16 september 2022
zaaknummer Z/22/428208/UIT/22/1119912
onderwerp Reactie op uw vragen
contactpersoon :

Beste

In onze brief van 17 augustus 2022 'gepreciseerd Woo-verzoek en afspraken over concrete vragen' hebben we u onder meer gevraagd een aantal concrete vragen aan ons door te geven. Wij hebben van u een aantal vragen per e-mail ontvangen op 23 augustus 2022.

Naar aanleiding van uw e-mail van 9 september 2022, waarin u vraagt of het mogelijk is om bepaalde onderdelen al eerder toe te sturen, en het telefonisch gesprek tussen ons op 12 september 2022, hebben we in het telefoongesprek van 12 september 2022 afgesproken dat wij de beantwoording op deze concrete vragen al eerder aan u toesturen.

Uw verzoek om beantwoording van de vragen in de vorm van documenten

U heeft ons in uw email van 23 augustus 2022 gevraagd om de vragen te beantwoorden door de documenten aan u toe te sturen, zodat u zelf de vragen kan beantwoorden. Op die manier kan het namelijk onder de Wet open overheid vallen, omdat het dan gaat om beantwoording vragen. En is het geen verzoek om informatie.

Mijn college heeft de vragen beantwoord. Daaruit blijkt echter dat de antwoorden op uw vragen volgen uit reeds openbare informatie. De Wet open overheid is niet van toepassing op reeds openbare informatie. In een Woo-besluit wordt in een dergelijk geval aangegeven, waar u deze documenten kunt vinden.

Gelet op het voorgaande hebben wij ervoor gekozen om de vragen te beantwoorden en aan te geven waar u deze informatie kunt vinden. Mocht u in het besluit op uw Woo-verzoek alsnog ook de verwijzing naar deze openbare documenten terugzien, dan horen wij dat graag.

Beantwoording van uw vragen

Hieronder vindt u in cursief de beantwoording op uw vragen. De beantwoording over het paarse en rode deelgebied is afkomstig van de De beantwoording van de vraag die al was opgenomen in de brief van 17 augustus 2022, heb ik zelf beantwoord door dit voor u na te vragen bij de griffie.

Vragen inzake het door u benoemde 'paarse' deelgebied

1. Waarom is er niet gekozen om op het paarse deelplan te bouwen ten aanzien van het rode plangebied? Heeft dit bijv te maken met het feit dat er in een later stadium additionele woningen worden gerealiseerd op het paarse plangebied om het aantal beoogde woningen te realiseren voor de holtkamp als totaal?

De door u bedoelde "paarse" gronden zijn grotendeels bestemd als wonen en wordt dus ook gebruikt om nieuwe woningbouw te realiseren. Dit is gebeurd in het uitwerkings- en wijzigingsplan De Holtkamp, dat op 27-07-2021 onherroepelijk is geworden. De onderbouwing en motivering is volledig opgenomen in dit bestemmingsplan dat openbaar te raadplegen is op www.ruimtelijkeplannen.nl.

2. Wat is de achterliggende gedachte om bij het ontwerp / vaststellen van het rode plangebied te vermelden dat er geen alternatieven zijn geweest? (ik refereer hier bijv naar het paarse deelgebied).

Zie beantwoording 1. Het paarse en rode gebied worden beiden gebruikt om de benodigde woningen te realiseren.

3. Wat is de huidige status m.b.t. het paarse plangebied. Is er bijvoorbeeld al een besluit genomen over de invulling? Is er al een IMRO ontwerp publicatie?

Zie beantwoording 1.

4. Indien het paarse plangebied nog niet is 'uit' ontwikkeld. Kan de gemeente meer informatie geven over wat haar 'te verwachten' invulling van dit plangebied zal worden?

Niet van toepassing.

Vragen inzake het door u benoemde 'rode' deelgebied

1. Waarom is de gemeente afgeweken van de bouwregels van de omliggende plangebieden m.b.t. het parkeren op eigen terrein?

In heel groot Holthuizen wordt (een deel van) de parkeerbehoefte opgelost in het openbaar gebied. Een van de redenen waarom het mogelijk wordt gemaakt om het parkeren in het openbaar gebied kan plaatsvinden is om op deze manier het erf zo groen mogelijk met minder verharding te kunnen inrichten.

2. De parkeerplaatsen in het blauwe plangebied zijn gerealiseerd om te voldoen aan de parkeernota / parkeereis van de factor 1,3. Hoe denkt de gemeente tot realisatie komen van de benodigde 32 parkeerplaatsen in de openbare ruimte? En nog specifieker; waar zullen deze worden gerealiseerd.

Wij zijn van mening dat er voldoende ruimte beschikbaar is om de parkeerbehoefte te kunnen opvangen. Als de plannen voor het erf definitief zijn (definitieve omgevingsvergunning) zal dit



definitief worden aangegeven. Op dit moment is de insteek is om het parkeren in te vullen direct rondom het erf. De reeds aan u verstrekte poster van de concept plannen geeft hiervoor een indicatie.

3. De parkeernota / parkeereis met de factor 1,3 is ingevuld voor per deelgebied op de holtkamp. Kunt u mij de achterliggende gespecificeerde berekening toesturen (voor de drie plangebieden - heel de holtkamp). Ik ben bekend met de verschillende 'factoren' voor bijv een vrijstaande woning, een rijtje etc. Het gaat mij er in de vraagstelling specifiek om hoe de calculatie tot stand is gekomen en waar specifieke parkeerplaatsen ingetekend op de plangebieden aan worden toegekend.

Alle plannen bevinden zich nu nog in de conceptfase. Bij de definitieve omgevingsvergunning zal ook de definitieve parkeerbalans worden bekeken. Dan moet ook worden aangetoond dat voldaan kan worden aan het vigerende bestemmingsplan. Wij spreken over twee gebieden, namelijk het erf (bestemmingsplan De Holtkamp) en de omliggende gronden (Uitwerkings- en wijzigingsplan de Holtkamp). Er zijn ook twee bestemmingsplannen gemaakt met daarbij hun eigen toelichtingen op verkeer en parkeren. Per bestemmingsplan is in de toelichting en in de regels opgenomen aan welke eisen moet worden voldaan. Deze informatie is terug te vinden op ruimtelijkeplannen.nl

4. Waarom en met welke motivatie is er gekozen voor het ambtshalve verwijderen van artikel 3.4.1 uit het ontwerp: NL.IMRO.0299.BP01DEHOLTKAMP-ON01 bij de vaststelling.

Dit artikel was niet meer noodzakelijk deze op te nemen. Dit kunt u terugvinden in het openbaar raadsvoorstel gewijzigd vaststellen bestemmingsplan De Holtkamp, onder het gedeelte 'samenvatting'. Dit raadsvoorstel hoort bij de Raadsvergadering van 20 april 2022 en is terug te vinden via zevenaar.bestuurlijkeinformatie.nl, via de zoekterm 'Raadsvoorstel gewijzigd vaststellen bestemmingsplan De Holtkamp'.

De rechtstreekse link is: <https://zevenaar.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/e072fc22-8d52-43e0-90f4-738697e65912?documentId=e5830ef7-b85d-45fd-bded-dfcaf3abf33f&agendatemplId=5e3bccdb-4d6a-4184-ac26-00f14776a5e2>

Vragen die wij reeds hebben opgenomen in de brief van 17 augustus 2022

2. Zijn de 2 stukken met uw zienswijzen inzake het gewijzigd bestemmingsplan
dat u aan de griffie heeft gestuurd
wel ter informatie aan de raadsleden doorgestuurd?

Als een brief aan de griffie wordt gestuurd, wordt dit op de lijst van de ingekomen stukken geplaatst. Op die manier worden de raadsleden geïnformeerd.

*Van de griffie heb ik begrepen dat uw brief
hiervoor genoemde manier is gedeeld. Hij is op de lijst van de inkomen stuken geplaatst voor de raadsvergadering van
s en dat deze ook op de
De rechtstreekse link is:*

<https://zevenaar.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda>

De brief van is vanwege u bekende redenen niet meer langer zichtbaar via de site <https://zevenaar.bestuurlijkeinformatie.nl>.

Vervolg

Mochten er onduidelijkheden zijn over de beantwoording van deze vragen, dan kunt u terecht bij

Voor de overige onderdelen van uw Woo-verzoek, komen wij bij u op terug in seperate brieven. Mochten daar vragen over zijn, neemt u dan gerust contact met mij op.

Met vriendelijke groet,

Adviseur juridisch