

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Verkoopprocedure CPO-kavels in plan Lettele-Oost

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 27-05-2025
Notanummer	: 2025-390
Datum	: 27-05-2025
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 2025-05-12 Inschrijfformulier Collectief Opdrachtgeverschap GOEDKOPE WONINGEN.pdf,2025-05-12 Optieovereenkomst CPO goedkope woningen.pdf,2025-05-12 verkoopprocedure CPO Lettele-betaalbare woningen (rijwoningen).pdf,2025-05-12 verkoopprocedure CPO Lettele-goedkope woningen.pdf,2025-05-13 Inschrijfformulier Collectief Opdrachtgeverschap.betalbare woningen.pdf,2025-05-13 Optieovereenkomst CPO betaalbare woningen.pdf,2025-05-15 Inschrijfformulier Collectief Opdrachtgeverschap 2-1-kap en vrijstaand.pdf,2025-05-15 Optieovereenkomst CPO 4 woningen.pdf,2025-05-15 verkoopprocedure CPO Lettele-2-1-kap en vrijstaand.pdf,Vertrouwelijke adviesmemo grondprijzen Lettele .docx

Parafering

20-05-2025: Programmamanager20-05-2025: Wethouder

Agendering

* 28-05-2025: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

* 21-05-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

27-05-2025

B & W d.d.: 27-05-2025

Besluit

1. In te stemmen met de voorgestelde openbare verkoopprocedures voor de uitgifte van 3 CPO-kavels in Lettele-Oost op basis van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (hierna te noemen CPO)
2. De in de adviesmemo grondprijzen Lettelegenoemde verkoopprijzen en vierkante meterprijs vast te stellen

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de bijlagen conform het bepaalde in artikel 5.1. Woo.

Inleiding

Onlangs is het omgevingsplan voor het woningbouwplan Lettele-Oost onherroepelijk geworden. Op dit moment wordt gewerkt aan de voorbereiding uitvoering. We hopen dit kwartaal de aanbesteding te laten plaatsvinden zodat gaandeweg dit jaar gestart kan worden met de werkzaamheden zoals het bouwrijp maken. We zijn hierbij afhankelijk van de beschikbaarheid van aannemers (uitkomsten aanbesteding) en te verkrijgen vergunningen.

Parallel aan de (voorbereiding) uitvoering en gelet op de grote vraag uit het dorp willen we nu starten met de uitgifteprocedure van de eerste kavels via CPO. Vanwege de verschillende woningtypologieën is ervoor gekozen om in de eerste fase drie verschillende CPO kavels aan te bieden. Hierdoor is het aantal leden per groep beperkt waardoor dus de kans van slagen wordt vergroot. Dat wil zeggen dat drie CPO-groepen de mogelijkheid krijgen zich in te schrijven voor de ontwikkeling van de beoogde woningen. De drie verkooptrajecten betreffen de uitgifte van bouwgrond voor de realisatie van:

1. 12 goedkope woningen
2. 5 rijwoningen
3. 2 2-1-kap en 2 vrijstaande woningen (totaal 4 woningen).

Hiervoor zijn de bijgaande verkoopdocumenten opgesteld. Per CPO-groep kan men zich voor één woningcategorie inschrijven. Op basis van een bij het inschrijfformulier in te dienen "visiedocument" zal er per woningcategorie een CPO-groep worden geselecteerd. Enkele voorwaarden hieruit toegelicht zijn:

- * Op basis van de procedure kunnen alle CPO-groepen zich aanmelden, echter groepen die een lokale binding hebben, krijgen extra punten toegekend;
- * In het omgevingsplan is bepaald dat er op een bouwvlak maximaal 12 goedkope woningen gerealiseerd kunnen worden. Er is geen minimum aangegeven. De groep die aangeeft het maximaal te bouwen woningen te willen gaan bouwen, zal op basis hiervan extra punten bij inschrijving toegekend worden. We willen namelijk zoveel mogelijk aspirant woningbezitters hiermee bedienen.;
- * De groepen hoeven bij start nog niet opgericht te zijn als een rechtspersoon. Hiervoor krijgen ze na voorlopige gunning van de kavel een maand de tijd voor;
- * De groepen krijgen de kavels 12 maanden in optie, met mogelijkheid tot verlening, mits dat goed wordt onderbouwd. Er zal een optieovereenkomst worden gesloten.
- * De definitieve gunning vindt plaats nadat het Bibob-onderzoek heeft plaatsgevonden;
- * Overdracht en betaling van de kavels vindt plaats binnen 6 weken na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning (het bouwrijp maken van de kavels dient alsdan wel afgerond te zijn).

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met deze openbare CPO-verkoopprocedure biedt de gemeente Deventer 3 CPO-kavels aan, met de mogelijkheid woningen te ontwikkelen voor een 3-tal woningcategorieën en doelgroepen.

Kader

- * Routekaart Lettele Wonen en Voorzieningen (RB)
- * Woonvisie
- * Ontwikkelperspectief Lettele-Oost (RB)
- * Stedenbouwkundig plan Lettele-Oost (CB)
- * Omgevingsplan Lettele-Oost (RB)
- * Grondexploitatie Lettele-Oost (RB)

Betrokken partijen en participatie

Het plan Lettele-Oost is in nauwe samenspraak met het dorp tot stand gekomen. Ook organiseerde de gemeente eerder een speciale CPO informatieavond, enerzijds om informatie te delen en anderzijds om de behoefte aan deze vorm van uitgifte te peilen. Vanuit het dorp is de wens voor kaveluitgifte in CPO uitgesproken,

vanuit verschillende doelgroepen. De verkoopprocedure is in overleg met alle leden van de projectgroep samengesteld.

Toelichting op participatiebeleid

Niet van toepassing

Argumenten voor en tegen

Voor:

- * Met deze wijze van uitgifte wordt uitwerking gegeven aan de opgave zoals vastgesteld in de Routekaart Lettele, namelijk het in belangrijke mate bouwen voor lokale woningzoekenden (zie vertrouwelijke memo)
- * De CPO-verkoopprocedure biedt verschillende doelgroepen de mogelijkheid om een woning in Lettele te bouwen.
- * Door de uit te geven kavels en de te bouwen woningen te splitsen in drie verkooptrajecten wordt de kans van slagen van een CPO-ontwikkeling vergroot omdat de groepen alsdan niet te groot zijn.

Tegen:

- * De ervaring leert dat het bouwen door middel van CPO een lang kan duren en sprake is van een zeker afbreukrisico;
- * De verwachting is dat de voorbereiding CPO, temeer omdat er 3 kavels tegelijkertijd in CPO worden uitgegeven, extra ambtelijke inzet vragen.
- * De gemeente geeft bouwrijpe grond uit. De verwachting is dat het bouwrijp maken van het plangebied pas medio 2026 zal zijn afgerond, afhankelijk van de beschikbaarheid van (nuts)aannemers. De mogelijkheid bestaat dat een CPO groep hierop moet wachten vóór zij kunnen starten met bouwen. Dit neemt niet weg dat het wenselijk is snel te starten met de CPO-uitgifte, met name gelet op de doorlooptijden van dergelijke processen.

Financiële consequenties en dekking

De voorgestelde verkoopopbrengsten zijn opgenomen in de grondexploitatie Lettele-Oost. Het voorgestelde besluit heeft geen gevolgen voor de grondexploitatie. De gemeente geeft bouwrijp gemaakte kavels uit. De financiële consequenties, en voorgestelde te hanteren grondprijzen, zijn in bijgaande adviesmemo beschreven. De genoemde bedragen zijn marktconforme getaxeerde bedragen. Voorgesteld wordt om de in de vertrouwelijke adviesmemo grondprijzen Lettele genoemde verkoopprijzen (12 goedkope koopwoningen + rijwoningen) en vierkante meterprijzen (2-1-kap en vrijstaande woningen) vast te stellen. Tot slot zijn de extra verwachte plankosten begroot in de grondexploitatie.

Openbaarmaking en communicatie

De nota en het besluit dan pas openbaar maken nadat de uitgifte via Deventerverkoopt.nl is opgestart. De bijlagen niet openbaar te maken conform het bepaalde in artikel 5.1 Wet open overheid.

Aanpak en uitvoering

Na uw besluit zullen de stukken verder klaargemaakt worden voor publicatie op Deventerverkoopt.nl en zullen de inschrijvingen voor de CPO-groepen opengesteld worden.

