

Het college van burgemeester en wethouders, in zijn vergadering van 21 maart 2006, gelet op de Gemeentewet en de gronduitgifteregeling gemeente Moerdijk 1999.

BESLUIT

vast te stellen de volgende beleidsregel:

BELEIDSREGEL VERKOOP VAN KAVELS IN GEMEENTELIJK EIGENDOM DIE NA HET DOORLOPEN VAN DE PROCEDURE GRONDUITGIFTE NIET ZIJN VERKOCHT.

Doelstelling:

Het creëren van een duidelijke regeling voor bouw kavels in gemeentelijk eigendom, die na het doorlopen van de reguliere gronduitgifteregeling nog niet zijn verkocht.

Aanleiding:

In een 4-tal kernen is op dit moment sprake van een stagnerende verkoop van beschikbare bouw kavels. Concreet :

- Het Binnengebied de Vang in Zevenbergschen Hoek (3 vrijstaand, 2 twee-onder-één-kap)
- Sportwijk Fijnaart, (globaal 6 vrijstaande kavels)
- Het Reekje in Noordhoek, 2 vrije kavels
- Vuurvlinder, St-Buiten, 1 vrije kavel

De beleidsregel behelst een uniforme werkwijze voor de verkoop van deze kavels en voor vergelijkbare gevallen in de toekomst. Concreet;

- I. Een algemene lijn voor de verkoop van gemeentelijke bouw kavels die, na het doorlopen van de gemeentelijke 'reguliere gronduitgifteregeling' niet zijn verkocht.
- II. Deze algemene lijn toegepast op de genoemde 4 projecten

Inhoudelijk:

I Algemene lijn:

Stap	Actie	Toelichting	Voordelen	Nadelen
1.	Reguliere gronduitgifteregeling	Publicatie in allereerst de Moerdijkse Bode(2x) en vervolgens BN/ De Stem. Verdeling cf. uitgifteregeling	n.v.t.	n.v.t.
2.	Breder publiceren	Publiceren o.a. in landelijke dagbladen en wellicht via internetsites als Funda/ de Grondbank. Verdeling cf. uitgifteregeling	Groter 'bereik' publicaties	Minder afstemming vraag en aanbod 'Moerdijkse bevolking'
3.	Aanpassen Verkaveling / Stedenbouwkundige opzet waarbij de mogelijkheden van het bestemmingsplan optimaal worden benut zonder deze te herzien dan wel aan te passen en opnieuw doorlopen stap 1 en 2.	Wanneer de inschatting is dat niet zozeer het aantal woningen maar meer de aangeboden 'soort' woningen leidt tot stagnatie van de verkoop van de kavels, dan is het een optie om de verkaveling dan wel het stedenbouwkundig plan c.q. karakter aan te passen. (voor zover het bestemmingsplan, het stedenbouwkundig karakter van het gebied, de omvang van het complex etc dit mogelijk maakt).	Betere afstemming aanbod 'soort woning' en vraag doelgroep.	Lichte vertraging, wellicht wijziging doelgroep en een (toelaatbare) afname van de ruimtelijke kwaliteit.

4.	Aanbieden resterende kavels aan de woningbouwcorporaties (binnen de gemeente) waarmee de prestatieafspraken zijn gesloten. Dit enkel indien het kavels betreft voor middeldure koop (tot globaal € 235.000,- VON) Uitgangspunt is de grondprijs cf. het gronduitgiftebeleid en het handhaven van het bestemmingsplan en de verkaveling.	Via deze stap worden de betrokken woningbouwcorporaties extra in de gelegenheid gesteld om nieuwbouw te realiseren (t/m middelduur). op kavels die aanvankelijk waren gereserveerd voor particulier opdrachtgeverschap maar die, ondanks het doorlopen van de voorgaande stappen, nog niet zijn verkocht. Dit in lijn met de geest van de gesloten prestatieafspraken.	De resterende kavels kunnen in één keer voor de geraamde verkoopprijs, in lijn met de gemaakte prestatieafspraken, worden verkocht.	De onderhandelingen met de betrokken woningbouwcorporaties kunnen lang duren. Heeft mogelijk dus een vertragend effect.
5.	Aanbieden resterende kavels (tbv woningen > € 235.000,- VON) via een publicatie aan ontwikkelaars/ ontwikkelende corporaties. Verkoop per opbod waarbij het hoogste bod (voor het 'totale complex') bepalend is. Uitgangspunt is de grondprijs cf. het gronduitgiftebeleid als minimumprijs en het handhaven van het bestemmingsplan en de verkaveling	Via deze stap wordt bouwgrond per opbod verkocht, met als eindresultaat dat er uiteindelijk geen vrije bouwkavels maar woningen aan de doelgroep worden aangeboden. In de verkoopakte aan de ontwikkelaar vervolgens wel opnemen dat bij inschrijving voor de woningen, bewoners uit de eigen gemeente voorrang hebben.	De resterende kavels kunnen in één keer voor minimaal de geraamde verkoopprijs worden verkocht	Niet volkshuisvestingsbeleid maar financiële motieven zijn leidend bij de uitgifte op deze manier, al kan het toch uitgeven van deze kavels ook een volkshuisvestingbelang dienen (bouwproductie).
6.	Het bestemmingsplan / planologisch kader aanpassen en opnieuw doorlopen stap 1 en 2.	Beoordelen in hoeverre het stedenbouwkundig karakter van het gebied, de omvang van het complex, de fasering etc dit mogelijk maakt).	Betere afstemming aanbod 'soort woning' en vraag doelgroep.	Vertraging en dus een negatief effect op de exploitatie. Aandacht is tevens de fasering in het woonrijp maken van het project. Het (nog) niet volledig uitgeven van een complex betekent dat deze ook niet volledig woonrijp gemaakt kan worden. Tenzij de verkaveling mogelijkheden geeft tot een logische fasering van het woonrijp maken.

II Toepassing op de genoemde 4 woningbouwcomplexen:

Kern	Stap 1	Stap 2	Stap 3	Stap 4	Stap 5	Stap 6
Zev.Hoek	Doorlopen	Doorlopen	Niet mog./ kavels ongeschikt om aan te passen	> € 235.000,- VON	Ja	Ja
Fijnaart	Doorlopen	Ja, maar nog niet opgestart	Kavelindeling wijzigen is mogelijk. Door middel van Perceelsplitsing. (kwaliteitsafweging)	> € 235.000,- VON	Ja	Ja
Noordhoek	Doorlopen	Ja, maar nog niet opgestart	Niet mog./ beperkt aantal resterende kavels en type gebied en onevenredig fin. en praktische gevolgen.	> € 235.000,- VON	Ja	Ja
St-Buiten	Doorlopen	Ja, maar nog niet opgestart	Verkaveling is al eens aangepast, heeft effect gehad maar nog niet alle kavels zijn verkocht	> € 235.000,- VON	?	Ja

Slotbepalingen

Inwerkingtreding

1. Deze beleidsregel treedt in werking op 21 maart 2006;
2. De beleidsregel wordt met inachtneming van de bepalingen in de Gemeentewet bekendgemaakt in huis aan huis blad de Moerdijkse Bode.

Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als; "beleidsregel verkoop van kavels in gemeentelijk eigendom die na het doorlopen van de procedure gronduitgifte niet zijn verkocht, gemeente Moerdijk 2006".

Vastgesteld in de vergadering van het college d.d. 21 maart 2006,
de interim secretaris, de voorzitter,

dr. G.J.C. Horn

H.W. den Duijn