

H.J. Kleian

ONS KENMERK: 1126133
UW KENMERK: HT2021061
UW BRIEF VAN: 17 juni 2021
BEHANDELD DOOR: Rick Dusée
ONDERWERP: Antwoorden op vragen ex art. 43 RvO van raadslid H.J. Kleian (Heusden Transparant) Verkoop kavels Steenenburg
AANTAL BIJLAGEN: 0
DATUM: 6 juli 2021
VERZ. 6 juli 2021

Beste meneer Kleian,

In antwoord op uw brief van 17 juni 2021 vindt u hieronder de beantwoording van uw schriftelijk gestelde vragen over de verkoop van bouwkavels in Steenenburg.

Vraag 1

Welke rol heeft of speelt de kavelwinkel van de gemeente nog bij de verkoop van deze bouwkavels?

Antwoord

De Kavelwinkel verkoopt de woningbouwkavels in Steenenburg. De makelaar ondersteunt De Kavelwinkel in de eerste fase van verkoop en zal dan actief geïnteresseerden benaderen, informatie verstrekken en vragen beantwoorden. Vanaf het moment dat een kavel is gereserveerd, is De Kavelwinkel het eerste aanspreekpunt en heeft de makelaar geen rol meer in de verkoopprocedure voor dat kavel.

Vraag 2

De kavelwinkel hanteert bepaalde regels en een bepaalde procedure. Zijn deze regels en procedure ook van toepassing bij deze verkoopbegeleiding (zie folder procedure bij aankoop van een bouwkaavel van de gemeente Heusden)? Zo nee, waar wijkt de procedure bij Plan Steenenburg af en waarom?

Antwoord

Deze uitgangspunten zijn gehanteerd bij de verkoop van bouwkavels in Geerpark en De Grassen. We bereiden de verkoop van bouwkavels in Steenenburg momenteel voor. De verkoopprocedure is nog niet geheel definitief. Op dit moment kunnen we dus nog niet aangeven op welke punten de verkoopprocedure voor Steenenburg afwijkt. Uiteraard nemen we goede ervaringen vanuit de verkoop van bouwkavels elders mee naar Steenenburg.

Vraag 3

In de grondprijzen 2021 heeft de raad de grondprijzen van de vrije sector vastgesteld. De 'standaardprijs' is € 385,- per m2 excl. BTW en kan maximaal 15% verhoogd of verlaagd worden. Het maximum tarief is € 433,00 per m2. Een uitzondering in de nota grondprijzen 2021 is gemaakt voor Plan Steenburg, waarbij kavelprijs wordt bepaald aan de hand van taxaties.

- *De woningmarkt is op dit moment oververhit, hoe gaat het college onder deze omstandigheden de marktwaarde taxeren?*
- *Worden de kavels voor een vaste prijs in de verkoop gezet?*
- *Mochten er meerdere kandidaten zijn voor een bepaalde kavel, hoe vindt de toewijzing van die kavel plaats?*

POSTADRES
Gemeente Heusden
Postbus 41
5250AA Vlijmen

BEZOEKADRES
Julianastraat 34
Vlijmen

T (073) 513 17 89
F (073) 513 17 99
E INFO@HEUSDEN.NL

DIGITAAL LOKET
www.heusden.nl

Bankrelatie
NL54NGH0285003909

- *Indien de kavelprijs hoger is dan € 433,00 per m2 excl. BTW, legt het college de kavelprijs nog voor aan de raad?*

Antwoord

Wij hebben prijsadviezen gevraagd aan de begeleidende makelaar en aan een lokale makelaar, voor bepaling van de afzonderlijke kavelprijzen. We kozen voor twee prijsadviezen om een zo goed mogelijk beeld te krijgen van de marktprijs. Daarnaast is informatie beschikbaar van een in 2020 uitgevoerde waarde-indicatie voor de kavels.

Voor bouwkavels geldt in 2021 een basisgrondprijs van € 385 excl. btw per m2 met een bandbreedte van 15%. Het college stelt de grondprijzen voor de bouwkavels in Steenenburg vast binnen deze kaders en op grond van de prijsadviezen van de makelaars. Als de grondprijzen hoger liggen dan € 442 excl. btw per m2 (basisprijs + 15%), dan worden deze voorgelegd aan de raad.

De vastgestelde kavelprijzen zijn vast en niet onderhandelbaar.

Voor kavels waarop meerdere geïnteresseerden zich zullen inschrijven, zal via een lotingsprocedure bij de projectnotaris een koper worden geselecteerd aan wie de kavel wordt toegewezen.

Vraag 4

Wordt er een zelfbewoningsplicht opgelegd als voorwaarde op de kavels in dit deel van Landgoed Steenenburg?

Antwoord

Op dit moment hebben we nog geen keuze gemaakt hoe we een zelfbewoningsplicht gaan invullen. Dat is onderdeel van de voorbereidende werkzaamheden.

Vraag 5

Wij hebben vernomen dat er een aantal kavels in het zuidelijk deel nu al zijn gereserveerd. Wij doelen dan niet op de kavels waarover gesproken werd bij de aankoop van agrarische gronden.

Klopt het dat een bij het Plan Steenenburg betrokken persoon recht heeft gekregen op een aantal (3) kavels in het meest zuidelijk deel?

Antwoord

In 2018 hebben wij vastgelegd dat een partij de mogelijkheid heeft om in Steenenburg twee woningbouwkavels naar keuze te kopen voordat deze in de openbare verkoop gaan, tegen de dan geldende grondprijzen en voorwaarden.

Vraag 6

Indien dat het geval is, welke afspraken (prijs of anderszins) heeft u daarover gemaakt met betrokken persoon?

Antwoord

Zie het antwoord op vraag 5.

Vraag 7

Heeft betrokken persoon de mogelijkheid om deze kavels (direct) door te verkopen?

Antwoord

Zie het antwoord op vraag 4.

Met vriendelijke groet,

het college van Heusden,
de secretaris,

de burgemeester,

mr. H.J.M. Timmermans

drs. W. van Hees