



Raad van de gemeente Beverwijk /
Gemeenteraad
Postbus 450
1940 AL BEVERWIJK

documentnummer
UIT-20-47837

zaaknummer
Z-13-12032

Beverwijk,
4 februari 2020

afdeling
Ruimte

team
Omgeving

behandeld door
P. van der Veen

uw kenmerk/uw brief van

verzonden
12 FEB. 2020

onderwerp

Verkoopstrategie voor de vrije kavels in het Zuidelijk Veld van Binnenduin

Geachte raadsleden,

Op 11 februari hebben wij de Verkoopstrategie voor de vrije kavels in het Zuidelijk Veld vastgesteld. Bijgaand treft u een exemplaar van deze verkoopstrategie.

Voor de verkoopstrategie hebben wij de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- *Transparant proces*
De gemeente Beverwijk hecht er veel waarde aan dat het proces volkomen transparant is. Criteria voor de selectie van kopers zullen daarom objectief, eenduidig meetbaar en controleerbaar moeten zijn.
- *Opbrengst*
De te realiseren woningen in het Zuidelijk Veld zijn woningen in het duurdere segment. Dit biedt mogelijkheden voor doorstroming en ook huisvesting voor meer kapitaalkrachtige inwoners van Beverwijk. In dit segment is momenteel weinig aanbod in Beverwijk. Dat blijkt ook uit de grote interesse die bestaat voor deze kavels. Voor de gemeente is dat een kans om een hoge prijs te krijgen voor deze kavels, wat ten goede komt aan het saldo van de grondexploitatie en een sterkere financiële positie voor de gemeente. Concreet betekent dit dat de gemeente de grondopbrengst voor de locatie wenst te maximaliseren.
- *Kwaliteit*
De gemeente legt openbare ruimte aan met een hoge kwaliteit. Tevens investeert de gemeente in een groene uitstraling door de aanleg van groene hagen op de perceelsgrenzen van de woningbouwkavels. Ook voor de woningen en tuinen streeft de gemeente een hoge kwaliteit na waardoor Binnenduin een groene, duurzame woonwijk wordt met een kwalitatief hoogwaardige architectuur die aansluit bij de tuinderscultuur van het gebied.

Voor dit aspect heeft de gemeente een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat ter inspiratie dient voor de kopers.

- *Duurzaamheid*
Duurzaam bouwen en klimaatadaptatie zijn onderdelen van het collegeprogramma. Ook in Binnenduin moet dat zijn beslag krijgen. Uiteraard zullen de woningen niet worden aangesloten op het gasnetwerk, waardoor kopers sowieso naar andere (duurzamere) vormen van warmtevoorziening op zoek zullen gaan.

Op basis van deze uitgangspunten is de verkoopstrategie geformuleerd, waarbij geïnteresseerden kunnen bieden op één of meerdere kavels, waarbij aan de hoogste bidder wordt gegund. Om te zorgen dat dit transparant verloopt, zullen de biedingen bij een notaris worden ingediend en wordt het openen van de biedingen verricht door de notaris.

De kopers worden vervolgens door de gemeente ondersteund om te komen tot een kwalitatief goed en duurzaam plan. De gemeente stelt budget beschikbaar zodat de adviseurs van het Duurzaam Bouwloket de kopers proactief benaderen en adviseren in een zogenaamd 'kavelconsult', aan de hand waarvan een advies op maat zal worden opgesteld. Ten aanzien van het punt kwaliteit worden kopers uitgenodigd voor 'het goede gesprek', waar aan de hand van het beeldkwaliteitsplan zij worden geholpen met het ontwerp van hun woning.

De verkoop kan in het tweede kwartaal 2020 worden gestart. Dat zal in twee fasen gebeuren, omdat de gemeente nog niet over alle gronden in het Zuidelijk Veld beschikt.

Voor de volledigheid melden wij u ook dat er recent een nieuwsbrief over het project Binnenduin is verschenen. Deze wordt aan de website www.woneninbinnenduin.nl toegevoegd.

Hoogachtend,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

drs. E.R. Loenen

drs. M.E. Smit

Bijlage(n): Verkoopstrategie vrije kavels Binnenduin (INT-20-53998).



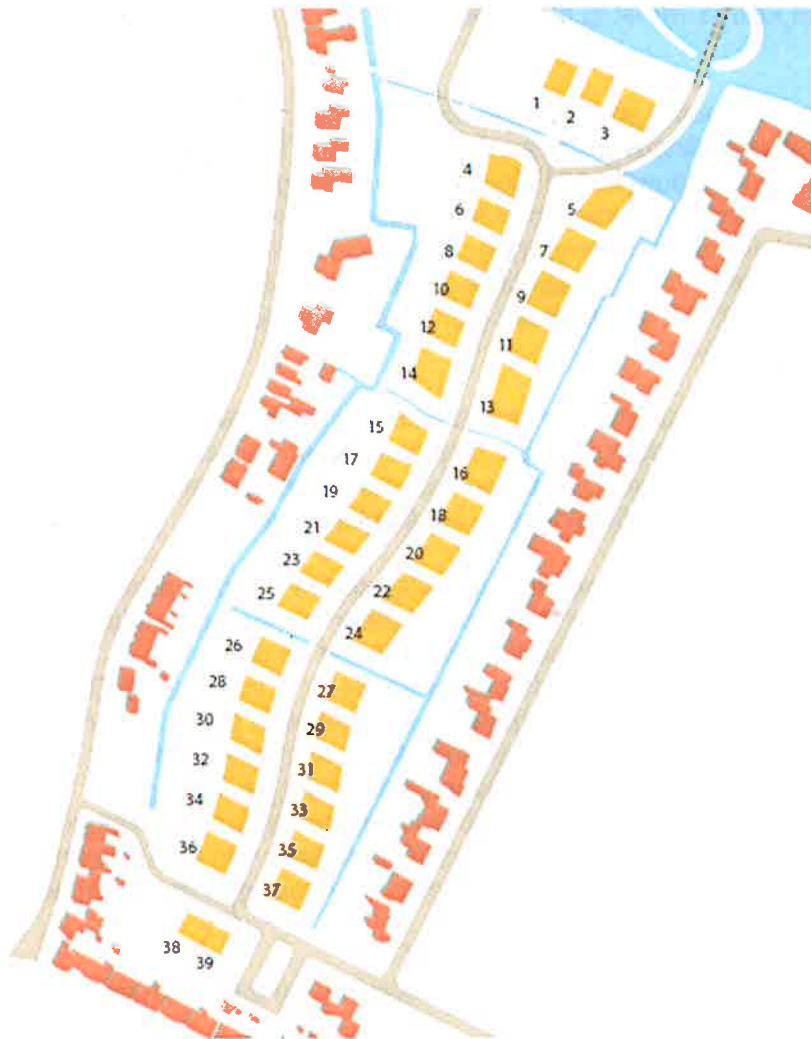
* Z O 6 3 C D 1 2 E 3 E *

Verkoopstrategie vrije kavels Zuidelijk Veld - Binnenduin

Datum : 4 februari 2020

Documentnummer : INT-20-53998

In het Zuidelijk Veld van het project Binnenduin zijn 39 vrije kavels en een twee-onder-één kap opgenomen. Deze kavels zijn voor het merendeel in eigendom bij de gemeente. Een aantal kavels ligt op particuliere grond en zullen door deze particulieren verkocht of ontwikkeld worden. Tevens bevindt een aantal kavels zich op nog te verwerven / ontpachten gronden.



Figuur 1 kavels Zuidelijk Veld

De interesse voor deze kavels vanuit Beverwijk (en omgeving) is groot. Naar verwachting zijn er meer geïnteresseerden dan kopers. Dat betekent dat er een selectie plaats zal

moeten vinden. Motto voor deze selectie is het KISS-principe: "Keep it short and simple". Onderstaand wordt het selectieproces beschreven op basis van dit motto.

Voor het proces om te komen tot deze selectie zijn er de volgende uitgangspunten.

- **Transparant proces**
De gemeente Beverwijk hecht er veel waarde aan dat het proces volkomen transparant is. Criteria voor de selectie van kopers zullen daarom objectief, eenduidig meetbaar en controleerbaar moeten zijn.
- **Opbrengstmaximalisatie**
De te realiseren woningen in het Zuidelijk Veld zijn woningen in het duurdere segment. Dit biedt mogelijkheden voor doorstroming en ook huisvesting voor meer kapitaalkrachtige inwoners van Beverwijk. In dit segment is momenteel weinig aanbod in Beverwijk. Dat blijkt ook uit de grote interesse die bestaat voor deze kavels. Voor de gemeente is dat een kans om een hoge prijs te krijgen voor deze kavels, wat ten goede komt aan het saldo van de grondexploitatie en een sterkere financiële positie voor de gemeente. Concreet betekent dit dat de gemeente de grondopbrengst voor de locatie wenst te maximaliseren.
- **Kwaliteit**
De gemeente legt openbare ruimte aan met een hoge kwaliteit. Tevens investeert de gemeente in een groene uitstraling door de aanleg van groene hagen op de perceelgrenzen van de woningbouwkavels. Ook voor de woningen en tuinen streeft de gemeente een hoge kwaliteit na waardoor Binnenduin een groene, duurzame woonwijk wordt met een kwalitatief hoogwaardige architectuur die aansluit bij de tuinderscultuur van het gebied. Voor dit aspect heeft de gemeente een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat ter inspiratie dient voor de kopers.
- **Duurzaamheid**
Duurzaam bouwen en klimaatadaptatie zijn onderdelen van het collegeprogramma. Ook in Binnenduin moet dat zijn beslag krijgen. Uiteraard zullen de woningen niet worden aangesloten op het gasnetwerk, waardoor kopers sowieso naar andere (duurzamere) vormen van warmtevoorziening op zoek zullen gaan.

Naast deze uitgangspunten dient selectie van gegadigden uiteraard te voldoen aan wet- en regelgeving. Specifiek wordt in dat kader hier de "doorkruisingsleer" genoemd, omdat deze bij een dergelijke selectie relevant is. Deze leer houdt kortweg in dat de gemeente in beginsel niet privaatrechtelijk mag regelen wat reeds publiekrechtelijk is vastgelegd. Dat betekent dat de gemeente geen strengere eisen mag stellen dan reeds in onder andere bestemmingsplan, bouwbesluit en bouwverordening is vastgelegd. Als voorbeeld: de gemeente kan bij de verkoop van de gronden niet eisen/verplichten dat de woningen klimaatneutraal worden gerealiseerd, omdat in het bouwbesluit reeds de energieprestatie publiekrechtelijk is vastgelegd (met een energieprestatiecoëfficiënt (epc) van 0,4). Alleen op basis van vrijwilligheid kunnen aanvullende maatregelen worden overeengekomen met de kopers.

Onderstaand wordt een voorstel uitgewerkt om de selectieprocedure op basis van deze uitgangspunten vorm te geven.

Transparantie en opbrengstmaximalisatie

Op basis van deze uitgangspunten wordt voorgesteld een selectieprocedure te doen op basis van een biedingsprocedure, waarbij een kavel gegund wordt aan de hoogsteieder. Dit is geheel transparant en wordt bij een notaris belegd.

De reguliere gemeentelijke grondprijs wordt voor geïnteresseerden kenbaar als laagste prijs opgenomen, waarbij zij een bod kunnen doen boven deze laagste prijs. Dit bieden wordt gesloten gedaan, zodat bieders niet weten wat de tot dusverre hoogst geboden prijs is. Na de deadline worden de biedingen door de notaris geopend en wordt gegund aan de hoogsteieder.

Twee randvoorwaarden dienen daarbij te worden meegenomen:

1. Geïnteresseerden kunnen voor meerdere kavels meebieden, maar kunnen er slechts één afnemen. Bij het bepalen van het aantal kavels waarop geïnteresseerden kunnen bieden moet enerzijds voorkomen worden dat onoverzichtelijke situaties ontstaan waarbij meerdere personen op alle kavels bieden. Maar anderzijds mag de marktwerking niet beperkt worden. Het aantal kavels waarop geboden mag worden is daarom gemaximeerd op tien.

De volgorde van het openen van enveloppen wordt bepaald door het aantal biedingen dat is gedaan op de kavels, zodanig dat de enveloppen voor de kavel waarop het grootste aantal biedingen is gedaan als eerste worden geopend. Zo wordt (gedeeltelijk) voorkomen dat de hoogste bidders de kavel van hun tweede of derde keuze toegewezen krijgen.

Daarnaast kunnen geïnteresseerden van één kavel aangeven dat het de voorkeurskavel is. Indien iemand op basis van bieding een kavel aangewezen krijgt en later blijkt dat deze persoon bij een andere kavel ook de hoogsteieder is en dit bovendien de voorkeurskavel betreft, dan wordt alsnog de voorkeurskavel aangeboden en gaat de andere kavel naar deieder die het op één na hoogste heeft geboden.

Bij gelijke (hoogste) biedingen wordt door de notaris geloot aan wie de kavel moet worden toegewezen.

Tenslotte wordt de mogelijkheid geboden om te ruilen: indien twee kopers beiden aangeven van kavel te willen ruilen, dan wordt dat toegestaan. Daarbij blijft de prijs uiteraard gelijk aan de hoogste prijs die voor de respectievelijke kavels is geboden, aangezien een eventuele ruil de gemeente niet financieel mag benadelen.

2. Er wordt alleen gegund aan individuen t.b.v. zelfbewoning (voor bijvoorbeeld ten minste 5 jaar na oplevering woning), niet aan bedrijven of andere rechtspersonen en evenmin aan particulieren die het louter als beleggingsobject zien. Kopen voor een derde (nader te noemen meester) wordt eveneens uitgesloten. Tevens wordt een anti-speculatiebeding opgenomen. Dit alles wordt middels een kettingbeding en kwalitatieve verplichting geborgd in de koopovereenkomsten.

Duurzaamheid

Ten aanzien van het aspect duurzaamheid geldt dat dit een bijzonder breed begrip is met aspecten als circulariteit, natuurinclusief bouwen, gebruik van duurzame materialen, groene inrichting van de tuin, etc. Hier kunnen slechts beperkt eisen aan worden gesteld. Als gunningscriterium is het lastig te operationaliseren zodanig dat het objectief meetbaar is en op een eerlijke en transparante wijze meegewogen kan worden bij de toewijzing van kavels.

Gezien het bovenstaande en het uitgangspunt van de opbrengst wordt duurzaamheid niet als gunningscriterium meegenomen. Er wordt wel fors ingezet op het informeren en enthousiasmeren van de kopers voor duurzaamheidsmaatregelen. Er gebeurt regulier reeds veel indien een particulier een aanvraag omgevingsvergunning doet voor een woning waar vanuit het project goed op aangesloten kan worden. Via de Omgevingsdienst wordt contact opgenomen en wordt de particulier in contact gebracht met het Omgevingsloket waar veel

kennis voorhanden is van maatregelen, subsidies etc. Voor begeleiding door het Duurzaamheidsloket wordt een regulier honorarium gevraagd.

Vanuit het project zal voor de kopers een informatieavond worden georganiseerd. Daar wordt aandacht besteed aan de mogelijkheden die er zijn voor kopers en wordt hen een voucher overhandigd voor begeleiding door het Duurzaamheidsloket.

Kwaliteit

Het aspect kwaliteit is ook lastig mee te nemen als gunningscriterium. Waardering van kwaliteit is vaak subjectief en gaat daarmee in tegen het principe van de transparantie. In het Welstandsbeleid van de gemeente Beverwijk uit oktober 2017 'Over smaak wil je twisten' is het volgende opgenomen over Binnenduin:

Binnenduin is een nieuwbouwwijk met hoge verwachtingen. Die verwachtingen zijn vastgelegd in de structuurvisie uit 2006 voor het gebied. Het streven was en is een wijk te maken met een gebiedseigen karakter. Om de verwachtingen waar te maken en het resultaat te behouden wordt voor Binnenduin een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Daarin worden uitspraken gedaan over de architectuur en de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan biedt een kader voor de advisering, maar wordt bovenal ter inspiratie opgesteld. Zeker in de beginfase van een nieuwe wijk is de waarde van een sterke basis met een sterke beeldregie van groot belang. Als de wijk eenmaal staat, kan het losgelaten worden.

Tevens is in het Welstandsbeleid bepaald dat geheel het grondgebied van Beverwijk welstandsvrij wordt verklaard. Gezien het feit dat de vrije kavels de afronding van de wijk Binnenduin vormen en dat de gemeente Beverwijk welstandsvrij is, wordt voorgesteld het aspect kwaliteit buiten de selectie van geïnteresseerden te houden. Aan kopers wordt het beeldkwaliteitsplan verstrekt en zij ontvangen snel na gunning een uitnodiging om individueel met de gemeente in overleg te gaan. Er wordt dan een toelichting gegeven op het beeldkwaliteitsplan en de kavelpaspoorten. Desgewenst kijkt de stedenbouwkundige van de gemeente tijdens het proces mee en geeft hij (vrijblijvend) adviezen over het ontwerp van de woning.