

Bijlage 7: Uitgifteprotocol woningbouw kavels Brem 5 Haaksbergen

d.d. 4-2-2025

Dit uitgifteprotocol wordt integraal (in gemeenteblad, gemeentelijke website en in Huis aan Huis gepubliceerd) en treedt de dag daarna in werking.

1. Inleiding

Met het vaststellen van dit uitgifteprotocol woningbouw kavels Brem 5 Haaksbergen wordt uitvoering gegeven aan het Didam-arrest van 26 november 2021, waarin de Hoge Raad de spelregels heeft aangescherpt voor transacties, waaronder verkoop van onroerende zaken door overheden. De Hoge Raad heeft gesteld dat de selectiecriteria objectief, redelijk en toetsbaar moeten zijn. Door dit protocol schriftelijk vast te leggen ontstaat er meer transparantie in het uitgifteproces en het selecteren van een koper.

Een selectieprocedure hoeft niet te worden gehouden als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. De Hoge Raad eerbiedigt hiermee de gemeentelijke beleidsruimte. Het overheidslichaam in kwestie dient dan wel zijn voornemen tot verkoop tijdig en gemotiveerd bekend te maken door publicatie.

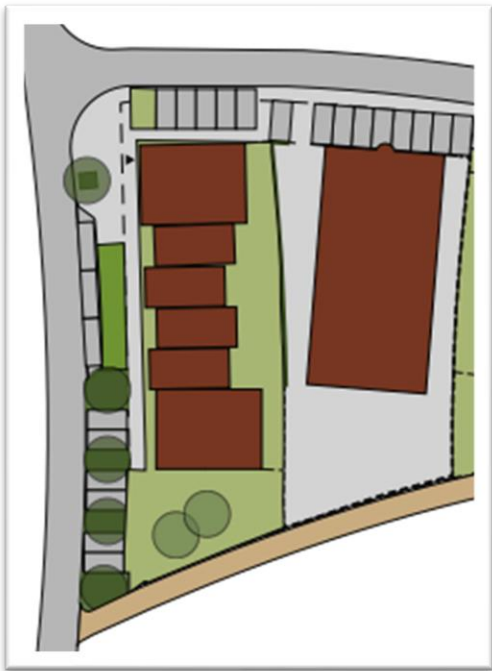
2. Herontwikkeling Brem 5

De gemeente is voornemens om het braakliggende terrein naast de maatschappelijke voorzieningen gelegen aan de Brem 3 in Haaksbergen te ontwikkelen voor woningbouw.

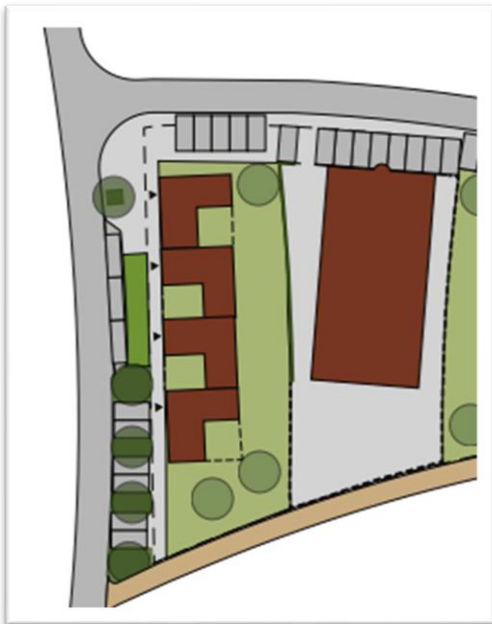
De ontwikkeling bestaat uit het bouwen van vijf (5) patiwoningen. Aan de straatzijde bevinden zich al voldoende parkeervakken. Onderstaand 4 afbeeldingen. Eén afbeelding welke het bouwvlak weergeeft en drie mogelijke modellen zoals er gebouwd zou kunnen worden.



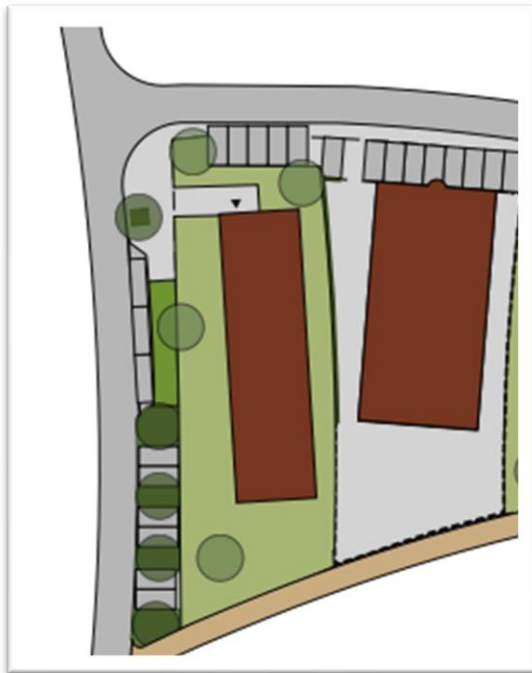
Figuur 1: Toekomstig bouwvlak - Bestemmingsplan Haaksbergen Dorp, partiele herziening Brem 1-5



Figuur 2: Model 1 – Compact wooncluster. Stedenbouwkundige uitgangspunten november 2022



Figuur 3: Model 2 – Patiowoningen. Stedenbouwkundige uitgangspunten november 2022



Figuur 4: Model 3 – Paviljoen. Stedenbouwkundige uitgangspunten november 2022.

Vanaf 22 september tot en met 2 november 2023 heeft het gewijzigde vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegen. Op 3 november is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. In het bestemmingsplan wordt de realisatie van de ontwikkeling mogelijk gemaakt. Dit bestemmingsplan maakt per 1 januari 2024 onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan “gemeente Haaksbergen”.

Zie ruimtelijke plannen:

[Haaksbergen-Dorp, partiële herziening Brem 1 en 5: Regels \(ruimtelijkeplannen.nl\)](#)

[Haaksbergen-Dorp, partiële herziening Brem 1 en 5 - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](#)

3. Schaarste

De vraag naar betaalbare woningen is groot. Ook is er sprake van vergrijzing en een sterke stijging van het aantal senioren in de gemeente Haaksbergen. Op de kavellijst van de gemeente Haaksbergen staan meerdere geïnteresseerden voor grond gebonden senioren/ levensloop bestendige patiowoning. Aan de vraag van deze doelgroepen kan de gemeente nu (en in de nabije toekomst) in onvoldoende mate voldoen zonder passende nieuwbouw.

4. Beleid

Deze ontwikkeling is opgenomen in de notitie inbreidingslocaties 2025, locaties in ontwikkeling of uitvoering tot 2020. Uit de Woonvisie Haaksbergen 2023 blijkt dat de gemeente de komende tien (10) jaar circa negenhonderd (900) woningen wil bouwen. De gemeente richt zich daarbij vooral op haar eigen inwoners en statushouders. Het uitgifteprotocol gaat via de gemeentelijke kavellijst op basis van inschrijvingsdatum. De gemeente hanteert de vastgestelde woondeal 30% sociale huur, 40% midden huur en betaalbare koop en 30% woningen in het duurdere segment. Deze locatie is te beperkt om te bouwen volgens de drie pijlers van de woondeal. Op deze locatie dient te worden gebouwd volgens de 40% categorie (midden huur of betaalbare koop), zoals opgenomen in het beleidskader betaalbare woningen gemeente Haaksbergen (Bijlage 9). De gewenste doelgroep van de woningen op deze locatie zijn senioren die toe zijn aan een levensloopbestendige woning, alles gelijkvloers. Vanuit de Woonvisie is het belangrijk gebleken om te zorgen voor een doorstroming in de woningmarkt.

5. Doelstelling

Beschikbare woningen en woningbouw kavels zijn een schaars goed. Daarom is het noodzakelijk om de beschikbare woningen en kavels zorgvuldig uit te geven in een transparant, doelmatig en gestructureerd uitgifteproces.

Daarbij is het centrale doel om:

- Ruimte te bieden voor woningbouw voor de lokale behoefte, in het bijzonder voor de groep senioren;
- de beschikbare ruimte zo zorgvuldig en efficiënt mogelijk aan te wenden;
- een uitgifte plaats te laten vinden op basis van de door de gemeente hierna geformuleerde uitgangspunten.

In Haaksbergen is er behoefte aan betaalbare woningen voor koopstarters en levensloopbestendige woningen voor senioren.

1. *Betaalbaar wonen*

De gemeente vindt het belangrijk dat de mogelijkheden voor één ieder op de woningmarkt worden vergroot. Inzet is dat de kwaliteit en kwantiteit op deze betaalbaarheid afgestemd moet zijn, zodat deze woningen in de toekomst zoveel mogelijk voor de doelgroep behouden blijven.

2. *Het behouden van vitaliteit en leefbaarheid*

De gemeente wil meer bouwen voor de lokale behoefte en mensen uit de eigen omgeving meer kansen bieden om in aanmerking te komen voor een bouwkaavel/ nieuwbouwwoning. Het bouwen voor de lokale behoefte, waardoor inwoners kunnen blijven wonen in of terugkeren naar de eigen woonplaats, draagt bij aan de vitaliteit van de gemeente.

3. *Ontwikkeling aan de Brem past binnen de gemeentelijke ambitie*

De gemeente heeft vanuit de woonvisie de ambitie om een passend woningaanbod te ontwikkelen en heeft daardoor diverse plannen in voorbereiding en ontwikkeling. Gezien de grote schaarste aan betaalbare woningen voor starters/ jongeren en levensloopbestendige woningen voor senioren, ligt daar een belangrijke focus.

6. Uitgangspunten

De vijf woningbouw kavels/ patiowoningen worden via een openbare selectieprocedure verkocht

De uitgifte van de woningbouw kavels voor in totaal vijf patiowoningen vindt plaats via een openbare verkoopprocedure aan een ontwikkelaar/ bouwer bij inschrijving. Van de inschrijvers wordt een schetsplan/ ontwerp woningbouw met een bieding verlangd. De biedingen worden aan de hand van een aantal criteria beoordeeld en krijgen een score. De bieding met de hoogste score wordt het gegund.

7. Verkoopvoorwaarden

De gemeente stelt een koop/realisatieovereenkomst op voor de uitgifte van de woningbouw kavels. Hierbij worden een aantal uitgiftevoorwaarden van de gemeente Haaksbergen van toepassing verklaard.

Bijlage 3: Algemene verkoopvoorwaarden Haaksbergen 2007.

Bijlage 4: Verordening inzake de uitgifte van bouwgrond voor koopwoningen.

In de koopovereenkomst worden de gebruikelijke bepalingen opgenomen en worden afspraken gemaakt over de ontwikkeling en realisatie van de woningen. Ook worden er bij de koopwoningen beperkingen opgelegd zoals een zelfbewoningsplicht, een verbod op doorverkoop en/of een anti-speculatiebeding.

8. Publicatie

Van het voornemen om tot verkoop van de woningbouwkavels over te gaan wordt kennisgegeven door middel van een publicatie volgens de daartoe wettelijke bepalingen. Binnen 20 kalenderdagen na publicatie kunnen andere gegadigden, die zich niet kunnen vinden in de verkoop een kort geding aanspannen bij de rechter. Als een kortgeding uitblijft of de rechter de vordering afwijst wordt de koopovereenkomst ondertekend en kan eigendomsoverdracht plaatsvinden.