

|                     |                                                    |
|---------------------|----------------------------------------------------|
| Zaaknummer 00598090 |                                                    |
| Onderwerp           | Verkoop vrije kavel aan de Oude Haven in Haarsteeg |

## Collegevoorstel

### Aanleiding / voorgeschiedenis

Aan de Oude Haven in Haarsteeg ligt een gemeentelijk perceel. Een gedeelte van dit perceel komt in aanmerking om verkocht te worden als vrije kavel voor de bouw van een woning. De verkoopprijs hiervoor moet door u worden vastgesteld.

### Feitelijke informatie

#### Oude Haven

Het betreft een perceel van in totaal circa 1310 m<sup>2</sup> groot, waarvan circa 1070 m<sup>2</sup> bouwka-vel en circa 240 m<sup>2</sup> dijkta-lud. De bouwka-vel kan alleen bereikt worden via het talud, waarop nog een (lange) inrit moet worden gemaakt. In het bestemmingsplan is op de bouwka-vel één bouwblok ingetekend waar één woning op mag worden gebouwd. De situatietekening treft u bijgaand aan.

De grond is nog niet bouwrijp. Er zijn op het perceel nog restanten van bomen aanwezig. Deze kunnen pas worden verwijderd als de grond in archeologisch opzicht voldoende is onderzocht. Dit wordt de komende periode in gang gezet.

Onder het perceel ligt een huisaansluiting voor de naastgelegen woning. De eigenaar van deze woning heeft geen behoefte om dit gedeelte aan te kopen en het is niet mogelijk om deze huisaansluiting te verplaatsen. De huisaansluiting loopt echter voor het grootste gedeelte onder het schuine talud waardoor de belemmering verwaarloosbaar is. De kavel kan worden verkocht met een recht van opstal voor de huisaansluiting van de naastgelegen woning.

#### Verkoopprijs

De Grondnota is het beleidsmatig instrument voor het vaststellen van de verkoopprijs. Op 21 januari 2020 heeft u voor de diverse woningbouwlocaties grondprijzen voor bouwka-vels vastgesteld. Voor het talud is geen reguliere grondprijs vastgesteld. Voor gronden die vanwege hun aard en omvang maatwerk vergen, geldt dat deze tegen marktconforme prijzen worden verkocht. Dit is hier dus het geval vanwege de aard (schuin talud) en omvang (grootte).

### Afweging

De kavel aan de Oude Haven is weliswaar een stuk groter, maar qua ligging vergelijkbaar met de kavel aan de Willy van de Berkstraat in Haarsteeg. Voor het bouwka-velgedeelte (met een oppervlakte van circa 1070 m<sup>2</sup>) wordt daarom voorgesteld om de vastgestelde grondprijs van € 321 per m<sup>2</sup> exclusief btw te hanteren. In dat geval komt de verkoopprijs uit op € 343.470 exclusief btw.

Het schuine talud is door de geringe mogelijkheden (uitsluitend lange inrit vanaf de dijk) incurant en daardoor is het niet reëel om hier de reguliere bouwka-velgrondprijs voor te hanteren. Ook zou in dat geval de totale vraagprijs dusdanig hoog worden dat het zeer lastig wordt een geïnteresseerde koper te vinden.

Het is wel wenselijk dat het dijkta-lud in eigendom komt bij de koper van het bouwka-vel. De kavelkoper kan dan zelf de gewenste inrit aanleggen vanaf de perceelgrens. Zowel het onderhoud van deze inrit als van het talud zelf, hoeft in dat geval niet door de gemeente uitgevoerd te worden. Voorgesteld wordt om het talud 'om niet' mee te leveren omdat de kosten die de koper moet maken voor de aanleg en onderhoud van de inrit weg zijn te strepen tegen de waarde van een dergelijke groene strook.

Bovenstaand voorstel wordt marktconform geacht en de verwachting is dat hiervoor geïnteresseerden te vinden zijn. Het is niet de bedoeling dat de verkoopprijs per 1-1-2021 wordt verhoogd of opnieuw wordt vastgesteld.

|                     |                                                    |
|---------------------|----------------------------------------------------|
| Zaaknummer 00598090 |                                                    |
| Onderwerp           | Verkoop vrije kavel aan de Oude Haven in Haarsteeg |

Er zijn geen belemmeringen om nu met de verkoop van deze vrije kavel te starten. Er moet weliswaar nog onderzoek gedaan worden, maar ook een koper heeft tijd nodig om zijn plannen uit te werken voordat de overdracht van de kavel daadwerkelijk bij de notaris transporteert. De daadwerkelijke verkoop vindt dan plaats als het perceel bouwrijp is.

#### **Inzet van middelen**

De opbrengst van de verkoop komt, minus de te maken kosten, ten gunste van de opbrengst verkoop gemeentelijke eigendommen.

#### **Risico's**

Er zijn geen andere risico's dan de gebruikelijke risico's bij de verkoop van een kavel. Kortom de verkoop van een kavel is afhankelijk van de (financiële) marktontwikkelingen.

#### **Procedure / vervolgstappen**

Als u volgens dit voorstel besluit, zal de start van de verkoop van deze kavel via de nieuwsbrief van de Kavelwinkel bekend worden gemaakt en de verkoop op de gebruikelijke manier plaatsvinden.

#### **Voorgenomen besluit**

Het voorstel is om bijgaand besluit vast te stellen.

|                     |                                                    |
|---------------------|----------------------------------------------------|
| Zaaknummer 00598090 |                                                    |
| Onderwerp           | Verkoop vrije kavel aan de Oude Haven in Haarsteeg |

## BESLUIT

Het college van Heusden heeft in de vergadering van 22 september 2020

besloten:

- de verkoop van een perceel van circa 1310 m<sup>2</sup> aan de Oude Haven in Haarsteeg, zoals weergegeven op de bij dit voorstel behorende situatietekening, te starten;
- de verkoopprijs te bepalen op € 343.470 exclusief btw;
- de raad te informeren over dit besluit via een raadsinformatiebrief.

namens het college van Heusden,  
de secretaris,

mr. H.J.M. Timmermans