

Geachte ■■■■■■■■■■.

Op 19 augustus 2021 heeft u ons een brief gestuurd waarin u te kennen geeft dat u het niet eens bent met de zelfbewoningsclausule die de gemeente Noordoostpolder met ingang van 1 juli 2021 opneemt in de koopovereenkomst bij particuliere gronduitgifte. Wij begrijpen dat de invoering van de zelfbewoningsclausule een dilemma voor u is. Het uitgangspunt dat particuliere kavels bedoeld zijn voor ontwikkeling door particulieren was voor de invoering van de zelfbewoningsclausule al van kracht. Bij het aangaan van uw optie spraken de medewerkers van de afdeling grondzaken uw beoogde plannen met u door en daarbij heeft u toen niet kenbaar gemaakt dat u de kavel bedrijfsmatig wenste te exploiteren. De optie heeft u vervolgens ook op persoonlijke titel genomen. Wanneer u destijds kenbaar had gemaakt dat u de kavel bedrijfsmatig wenste te exploiteren hadden zij u doorverwezen naar een projectmatige kavel.

Uw optie

Met ingang van 11 februari 2021 heeft u, op persoonlijke titel, een optie verkregen op kavel 3 in Creil voor het bouwen van uw woning. Op 16 mei 2021 liep uw optie af en heeft u na overleg met grondzaken verlenging gekregen tot 16 september 2021 voor afname van de kavel. U heeft op 3 mei 2021 op uw verzoek een blanco koopovereenkomst ontvangen. Op 1 juli 2021 verzoekt u om een definitieve koopovereenkomst voor kavel 3 in Creil. Dit keer is, naar het beleid van dat moment, de zelfbewoningsclausule opgenomen en doet u naar aanleiding daarvan een telefonisch verzoek om de zelfbewoningsclausule uit de koopovereenkomst te laten. Dit verzoek bevestigt u per brief aan gemeente Noordoostpolder op 19 augustus 2021. In deze brief maakt u voor het eerst kenbaar dat u nooit voornemens bent geweest om de te bouwen woning zelf te betrekken.

Gronduitgifte

Gemeente Noordoostpolder kent volgens het uitgifte beleid twee vormen van gronduitgifte. De 'particuliere kavels' die zijn bedoeld voor het ontwikkelen van woningen door en voor particulieren zelf, en de 'projectmatige kavels' die zijn bedoeld voor het ontwikkelen van woningen door een ontwikkelaar voor de doorverkoop. Deze kavels staan ook op deze wijze weergegeven op de kavelkaart op de gemeentelijke website.

Door een te kort aan woningen zien gemeenten dat ontwikkelaars steeds vaker bedrijfsmatig ontwikkelen op particuliere kavels. Particuliere kavels komen daarbij minder terecht bij particulieren die zelf willen ontwikkelen waardoor zij minder kans maken op woningbouw grond. Om die reden heeft het college van Burgemeester en wethouders met ingang van 1 juli 2021 besloten een zelfbewoningsclausule op te nemen in de koopovereenkomst bij particuliere gronduitgifte.

Afwijzing van uw verzoek

Helaas ziet gemeente Noordoostpolder onder de hier gestelde omstandigheden geen reden tot het achterwege laten van de zelfbewoningsclausule uit uw koopovereenkomst. Dat u stelt dat gemeente Noordoostpolder "tijdens de wedstrijd de spelregels verandert" dat ziet de gemeente anders. Het beleid dat particuliere kavels niet bedoeld zijn voor bedrijfsmatige ontwikkeling was voor 1 juli 2021 ook al van kracht. Het opnemen van een zelfbewoningsclausule en bijbehorend boetebeding in de koopovereenkomst is alleen bedoeld ter controle/naleving van het eerder vastgestelde beleid.

Helaas kunnen wij uw verzoek niet inwilligen. Graag kijken wij met u mee of er een passende projectmatige kavel voor u beschikbaar is. Neemt u hiervoor contact op met het team vastgoed (mijnbouwkavel@noordoostpolder.nl).