

Rectificatie: Erfpacht gemeentegrond Zieuwent

De gemeente Oost Gelre is eigenaar van diverse percelen openbare gronden in de gemeente.

Voor de volgende locatie is de gemeente van plan om het in erfpacht uit te geven. Het gaat om het perceel:

- Kadastraal bekend als gemeente Lichtenvoorde, sectie L, nummer 1485 (ged.) nabij De Steege 6 en 8 te Zieuwent.

Motivering

Er is een grote druk op de woningmarkt waar te nemen, waardoor gemeenten en corporaties door het Rijk aangespoord worden versneld woningen te bouwen. De gemeente Oost Gelre ziet voor zichzelf een grote opgave om ook in de kleine kernen zoals Zieuwent woningen te realiseren die haalbaar en betaalbaar zijn voor mensen met een binding met het dorp.

De gemeente Oost Gelre is van plan small houses toe te staan op bovengenoemd perceel om lokale inwoners een plek te bieden in Zieuwent.

Dit perceel is een geschikte locatie voor een geïnteresseerde partij om small houses te realiseren. Hiervoor hebben we een inschrijfdocument opgesteld met daarin de kaders en de voorwaarden voor realisering.

Inschrijven

Wilt u hier small houses te realiseren? Dan kunt u tot en met 31 januari 2025 een inschrijving indienen via een formulier dat op de website van de gemeente Oost Gelre wordt gepubliceerd. Gebruik maken van het formulier is verplicht. De voorwaarden voor inschrijving en realisatie vindt u in deze publicatie.

Voorwaarden voor inschrijving en realisatie small houses gemeenteperceel Zieuwent

Initiatieven voor small houses op het perceel Kadastraal bekend als gemeente Lichtenvoorde, sectie L, nummer 1485 (ged.) nabij De Steege 6 en 8 te Zieuwent dienen te voldoen aan de volgende eisen:

1. Plaatsing van 3 small houses¹;
2. Plaatsing voor maximaal 30 jaar;
3. Maximaal vloeroppervlak van elk small house is 70 m² met inpandige berging;
4. De woningen worden op het maaiveld geplaatst;
5. Er zit géén kelder onder de woning;
6. Initiatiefnemer is een vereniging of stichting zonder winstoogmerk;
7. Initiatiefnemer plaatst de objecten en gaat deze verhuren aan particulieren;
8. Een CPO-project² behoort tot de mogelijkheden. De vorige eis (eis 7) geldt niet voor CPO-inschrijvingen. Voor CPO-inschrijvers geldt een zelfbewoningsplicht;
9. De huidige bomen op het perceel dienen zoveel mogelijk behouden te blijven;
10. Parkeren gebeurt in de wijk. Er is geen eigen parkeerplaats bij de woning.

Voorwaarden waaronder een erfpachtovereenkomst zal worden aangegaan:

- Initiatiefnemer regelt zelf de financiering;
- Initiatiefnemer koopt de woning en draagt zorg voor de verhuur van de small houses, waarbij de maximale huurprijs per woning onder de wettelijke maximale sociale huurgrens ligt;

1) Onder een small house wordt verstaan: "Een volwaardige en vrijstaande woning van lichte materialen met een bruto vloeroppervlak van maximaal 70 vierkante meter, maximaal 1 bouwlaag en een maximale bouwhoogte van 4 meter, met aansluiting op nutsvoorzieningen."

2) Toekomstige bewoners organiseren zich in een vereniging, om gezamenlijk koopwoningen te realiseren. Deze vereniging met toekomstige bewoners is vanaf het begin tot en met het eind verantwoordelijk voor en betrokken bij de ontwikkeling.

- Erfpachtcanon € 100,- per maand per small house. Dit bedrag zal jaarlijks worden geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI), voor het eerst op 1 januari van het jaar nadat de erfpachtovereenkomst is ingegaan;
- Initiatiefnemer maakt de locatie bouw- en woonrijp en draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de aansluiting op voorzieningen;
- Bij de woningen is geen aparte tuin in eigendom. Het omliggend terrein rondom de woningen is openbaar gebied en wordt door de bewoners van de small houses in overleg met de gemeente Oost Gelre ingericht. De openbare ruimte wordt samen door de bewoners onderhouden;
- De gemeente is verantwoordelijk voor de ruimtelijke procedures (omgevingsplanprocedure of vergunning voor een omgevingsplanactiviteit) die de plaatsing van de woningen mogelijk maken;
- De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de overige benodigde vergunningen zoals de vergunning voor de bouwactiviteit en de aanlegactiviteit voor nutsvoorzieningen;
- De gemeente is verantwoordelijk voor aanspraak door derden op mogelijke nadeelcompensatie.

Specifiek voor CPO-inschrijvers:

- Indien het CPO betreft: onderhuur is niet toegestaan en er geldt een zelfbewoningsplicht van 5 jaar. In bijzondere omstandigheden (bijvoorbeeld bij scheiding of overlijden) kan de gemeente ontheffing van deze zelfbewoningsplicht verlenen.
- Bij inschrijving kan worden volstaan met een informele vereniging. Na gunning zal de vereniging moeten worden omgezet in een formele vereniging.
- De erfpachtovereenkomst zal voor wat betreft de grond onder de woningen met de individuele eigenaren worden afgesloten. In elke erfpachtovereenkomst zal een aanleg- en onderhoudsplicht worden opgenomen voor het openbare gebied rondom de woningen.

Inschrijving

Initiatiefnemers dienen op www.oostgelre.nl een formulier in te vullen voor dit initiatief.

Vanaf donderdag 5 december 2024 is het mogelijk in te schrijven.

De inschrijving dient uiterlijk vrijdag 31 januari 2025, 24:00 uur binnen te zijn.

De inschrijving gaat vergezeld van:

- Een inrichtingsschets van het terrein;
- Geveltekening op schaal van de te plaatsen objecten;
- Oppervlakte tekening op schaal van de te plaatsen objecten;
- Een exploitatieplan waarin de financiële onderbouwing van de realisatie van het project is vastgelegd;
- Indien het een CPO-initiatief betreft: een overeenkomst tussen partijen waarin ze zich bereid verklaren dit initiatief samen te realiseren.

Onvoldedige inschrijvingen kunnen niet in behandeling worden genomen.

Vragen stellen

Van donderdag 5 december 2024 t/m vrijdag 31 januari 2025 ligt dit initiatief ter inzage.

Op maandagmiddag 16 december van 13.00 tot 15.00 uur is er gelegenheid om mondelinge vragen te stellen op het gemeentehuis in Lichtenvoorde over dit initiatief. Tot maandag 6 januari is er de mogelijkheid om schriftelijke vragen te stellen via smallhouseszieuwent@oostgelre.nl

Uiterlijk binnen 2 weken ná 6 januari zullen we deze vragen beantwoorden. Inschrijven kan tot en met 31 januari 2025, 24:00 uur via het daarvoor bestemde formulier op de website van de gemeente Oost Gelre.

Indien de inschrijving om technische redenen niet (tijdig) aankomt, dan is dit voor rekening en risico van de inschrijver. Indien u wenst te controleren of de inschrijving in goede orde ontvangen is, kunt u ten allen tijde telefonisch contact opnemen met Eva te Poele, projectleider woningbouw kleine kernen op nummer (06) 24 82 73 52.

De gemeente kan tot en met 24 januari 2025 besluiten om termijnen te verlengen. De gemeente kan tot en met 24 januari, mede naar aanleiding van vragen, besluiten delen van dit document aan te passen.

Beoordeling van de initiatieven

Het initiatief moet aan de eisen voldoen. Daarnaast worden door een afvaardiging van college en ambtelijke organisatie van minimaal 4 personen aan de binnengekomen initiatieven punten toegekend. Dit gebeurt op basis van onderstaande criteria.

Per bullit is hieronder het maximaal aantal punten aangegeven.

Omschrijving	Maximaal aantal punten*
• Gebruik van duurzame, natuurlijke materialen	10
• Uitstraling en inrichting van de locatie	10
• Uitstraling van de woningen	10
• Wijze waarop duurzame oplossingen voor energieopwekking, energiegebruik, afvalwater en regenwater worden toegepast.	10

**bij een gelijk aantal punten wordt er geloot*

Ruimtelijke procedures

De gemeente Oost Gelre draagt zorg voor de omgevingsplan procedure. De termijn van 30 jaar gaat in op het moment dat de woningen geplaatst worden. Uitgangspunt is dat de erfpachtovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten wordt op het moment dat het omgevingsplan/de vergunning voor de omgevingsplanactiviteit voor dit project van kracht is. De gemeente kan er, na overleg met de initiatiefnemer, voor kiezen om op een eerder of later moment de erfpachtovereenkomst aan te gaan als de omgevingsplanprocedure en/of de vergunningprocedure daartoe aanleiding geeft.

Erfpacht overeenkomst

De afspraken worden vastgelegd in een erfpachtovereenkomst. Een concept erfpachtovereenkomst zal op verzoek door de gemeente worden toegezonden. De gemeente kan in overleg met de initiatiefnemer onderdelen van deze overeenkomst wijzigen als het project van initiatiefnemer daartoe aanleiding vormt.

1. De kosten van het vestigen van het erfpachtrecht zijn voor rekening van initiatiefnemer.
2. De erfpachtovereenkomst wordt aangegaan voor een periode van 30 jaar.
3. Uitgangspunt is dat aan het einde van deze periode de woningen door initiatiefnemer of diens rechtsoptolger voor eigen rekening en risico verwijderd dienen te worden en het terrein schoon wordt opgeleverd.
4. De maandelijkse erfpachtcanon van € 100,- is gebaseerd op een economische afschrijftermijn van 30 jaar voor de small houses. Indien de gemeente te zijner tijd toch besluit de erfpacht te verlengen en/of een nieuwe erfpachtovereenkomst aan te gaan, zal de erfpachtcanon worden herzien en opnieuw worden vastgesteld.
5. De initiatiefnemer is verplicht de small houses waarvoor hij ingeschreven heeft te plaatsen binnen een door de gemeente te bepalen termijn.
6. Bij een CPO: De woningen zijn uitsluitend bedoeld voor zelfbewoning door de erfpachter en mogen niet worden verhuurd.

Tegenstrijdigheden

Deze uitvraag is met zorg samengesteld. Mocht u desondanks tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden opmerken, of menen dat de uitgangspunten dan wel de gunningscriteria onduidelijk zijn, dan wel de wijze van beoordelen onduidelijk is, dan dient inschrijver hierover een schriftelijke vraag te stellen bij de vragenronde. Doet de inschrijver dit niet, dan vervalt ieder recht om tegen dit document te ageren.

Kort geding

De gemeente zal een gunningbeslissing nemen. Iedere serieuze gegadigde die het niet eens is met de gunningsbeslissing, dient uiterlijk 20 dagen na bekendmaking van deze beslissing een kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de rechtbank Gelderland. Met het oog op de voortgang in dit traject en het verkrijgen van duidelijkheid, hanteren wij de termijn van 20 kalenderdagen. Deze termijn is eveneens een vervaltermijn.

Tot slot

De gemeente Oost Gelre behoudt zich het recht voor om het project niet te gunnen. Een presentatie van de plannen kan onderdeel uitmaken van de procedure.

De gemeente Oost Gelre geeft geen rekenvergoeding voor inschrijving voor dit initiatief.

Bij inschrijving gaat u akkoord met de voorwaarden en bepalingen van deze procedure.