

## **Bijlage 4**

### **Vragenformulier t.b.v. Nota van Inlichtingen**

**Projectnaam** : Grondverkoop woningbouw De Biezenweide  
**Serooskerke**

**Referentie** : 2<sup>de</sup> inlichtingenronde

## Vragenformulier

Begin de vraag met een verwijzing naar de betreffende paragraaf, eis of het artikel.

### GEDEELTE 1A VRAGEN DIE BETREKKING HEBBEN OP DE VERKOOPLEIDRAAD

	PARAGRAAF	VRAAG	ANTWOORD
1.			
2.			
3.			
4.			
Etc.			

### GEDEELTE 1B VRAGEN DIE BETREKKING HEBBEN OP DE RANDVOORWAARDEN

	EIS	VRAAG	ANTWOORD
1.			
2.			
3.			
4.			
Etc.			

## GEDEELTE 1C VRAGEN DIE BETREKKING HEBBEN OP CONCEPT KOOPOVEREENKOMST

	ARTIKEL	VRAAG	ANTWOORD
1.		<p>Het is de planning dat medio september 2024 de locatie wordt opgeleverd. Omdat de grond daarna juridisch geleverd wordt kunnen er in de periode daarvoor geen koopovereenkomsten passeren bij de notaris. De grond is immers nog niet in bezit.</p> <p>Daarnaast is het ook de vraag of het haalbaar is om een verkoop-klaar plan te hebben medio mei. Het is wenselijk dat voordat de grond wordt geleverd meerdere maanden in verkoop te zijn. Er zal ongetwijfeld veel vraag zijn naar woningen, maar in de huidige marktomstandigheden is 5 maanden (levering grond in oktober 2024) absoluut kort.</p> <p>Een gangbare afspraak in dit soort gevallen is dat de gemeente de grond in bezit houdt totdat ontwikkelaar 70% van de woningen heeft verkocht. Op deze manier kan de grond zonder risico worden overgedragen en kan ontwikkelaar deze doorleveren aan de uiteindelijke koper.</p> <p>In het geval zoals het nu voorligt wordt er een onevenredig risico bij de ontwikkelaar gelegd. Deze moet immers de gehele planvorming voorfinancieren, de grond afnemen en dan, op</p>	<p>Wij zijn niet bereid de afname van de grond uit te stellen tot het moment van 70% verkoop van de woningen. We snappen dat de termijnen risico's met zich mee brengen. Daarom zijn we bereid drie termijnen uit de concept koopovereenkomst te verlengen. Zo verlagen we het risico dat er gestart moet worden met de bouw voordat er voldoende woningen (70%) zijn verkocht.</p> <p><b>Art. 2.2 van de concept koopovereenkomst:</b> <i>De notariële akte wordt opgemaakt en verleden uiterlijk binnen één week na oplevering van de werkzaamheden voor het bouwrijp maken door verkoper als bedoeld in artikel 11 overeenkomst.</i></p> <p>Was: binnen één week na bouwrijpe oplevering Wordt: uiterlijk 1 december 2024</p> <p><b>Art. 6.4 van de concept koopovereenkomst:</b> <i>Koper verplicht zich jegens verkoper binnen drie maanden na het onherroepelijk worden van het (ontwerp) bestemmingsplan De Biezenweie de benodigde ontvankelijke omgevingsvergunning(en) voor de realisatie van het project aan te vragen.</i></p> <p>Was: drie maanden</p>

		<p>volledig risico van zo'n 2 mio, afwachten of de markt het ook daadwerkelijk oppakt.</p> <p>Dit zal het aantal partijen dat zich wil, of beter gezegd kan, inschrijven voor dit project absoluut beperken. Maar ook de uiteindelijke kwaliteit zal het zeker niet ten goede komen, risico's moeten nu eenmaal worden afgedekt en daar is met gefixeerde verkoopprijzen geen mogelijkheid voor. (Hoe lang moeten deze immers gehandhaafd blijven?)</p> <p>Wij willen nogmaals vragen of de gemeente een afname van de grond bij 70% verkoop van de woningen in overweging zou willen nemen?</p>	<p>Wordt: vier maanden</p> <p><b>Art. 6.5 van de concept koopovereenkomst:</b> <i>Met de bebouwing moet worden aangevangen binnen een half jaar na de datum waarop de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen onherroepelijk is geworden. Na aanvang van de bouw dient deze ononderbroken te worden voortgezet.</i></p> <p>Was: een half jaar na de datum waarop de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden</p> <p>Wordt: een half jaar na de datum van juridische levering grond.</p> <p>Met deze aanpassing rekken we het uiterlijk moment van start bouw op van februari 2025 naar 1 juni 2025.</p>
<p><b>2.</b></p>		<p>Wij hebben in de eerste ronde vraag 12 van gedeelte 1A gesteld. Geantwoord wordt: "Wij stellen geen eisen aan het starten van de bouw voordat er voldoende woningen zijn verkocht. Wij geven enkel aan dat wij geen voorbehoud voor het afnemen van de grond accepteren op basis van een voorverkooppercentage..."</p> <p>In art. 6.4 van de nieuwe concept koopovereenkomst wordt gesteld dat binnen 3 maanden na onherroepelijk bestemmingsplan de omgevingsvergunning aangevraagd dient te worden.</p>	<p>Er geldt wel een bouwplicht. We snappen dat dit risico's met zich mee brengt. Daarom zijn we bereid drie termijnen uit de concept koopovereenkomst te verlengen. Zo verlagen we het risico dat er gestart moet worden met de bouw voordat er voldoende woningen (70%) zijn verkocht.</p> <p><b>Art. 2.2 van de concept koopovereenkomst:</b> <i>De notariële akte wordt opgemaakt en verleden uiterlijk binnen één week na oplevering van de werkzaamheden voor het bouwrijp maken door verkoper als bedoeld in artikel 11 overeenkomst.</i></p>

	<p>In art. 6.5. wordt gesteld: start bouw binnen een half jaar na onherroepelijke vergunning.</p> <p>Dat resulteert volgens mij in het volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwachting onherroepelijk bestemmingsplan: februari 2024 (antw. 11 deel 1D)</li> <li>• Aanvraag omgevingsvergunning (3 maanden na onherroepelijk bestemmingsplan): medio mei 2024.</li> <li>• Indicatie onherroepelijke vergunning (8 weken behandeltermijn + 6 weken bezwaartermijn): eind augustus 2024.</li> <li>• Indicatie uiterlijk start bouw (6 mnd. na onherroepelijke vergunning): februari 2025</li> </ul> <p>Het gegeven antwoord en de bepalingen uit de koopovereenkomst lijken dus tegenstrijdig.</p> <p>Kortom: Is er wel of geen plicht om te gaan bouwen als er nog niet voldoende (minimaal 70% per woningtype) is verkocht?</p>	<p>Was: binnen één week na bouwrijpe oplevering Wordt: uiterlijk 1 december 2024</p> <p><b>Art. 6.4 van de concept koopovereenkomst:</b> <i>Koper verplicht zich jegens verkoper binnen drie maanden na het onherroepelijk worden van het (ontwerp) bestemmingsplan De Biezenweide de benodigde ontvankelijke omgevingsvergunning(en) voor de realisatie van het project aan te vragen.</i></p> <p>Was: drie maanden Wordt: vier maanden</p> <p><b>Art. 6.5 van de concept koopovereenkomst:</b> <i>Met de bebouwing moet worden aangevangen binnen een half jaar na de datum waarop de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen onherroepelijk is geworden. Na aanvang van de bouw dient deze ononderbroken te worden voortgezet.</i></p> <p>Was: een half jaar na de datum waarop de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden Wordt: een half jaar na de datum van juridische levering grond.</p> <p>Met deze aanpassing rekken we het uiterlijk moment van start bouw op van februari 2025 naar 1 juni 2025.</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3.		Als er wel sprake zou zijn van een bouwplicht, brengt dat grote risico's met zich mee: blijven zitten met gerealiseerde onverkochte woningen. Dit risico is mogelijk af te dekken middels een 'achtervangconstructie' waarbij een derde partij de onverkochte woningen overneemt. Hoe wordt bij een dergelijke partij omgegaan met de verplichtingen uit artikel 7 van de koopovereenkomst (zelfbewoningsplicht)? Kan een dergelijke partij van deze verplichting worden vrijgesteld?	We verlagen het risico op blijven zitten met onverkochte woningen door het oprekken van de termijnen. Zie antwoord op vraag 1 en 2. Mocht het onverhoopt toch zo zijn dat er gestart moet worden met de bouw voordat de 70% verkoop is bereikt dat zijn wij bereid het gesprek aan te gaan over de zelfbewoningsplicht.
4.			
Etc.			

**GEDEELTE 1D VRAGEN DIE BETREKKING HEBBEN OP DE OVERIGE BIJLAGEN**

	ARTIKEL	VRAAG	ANTWOORD
1.		Kan een gaashekwerk met hедера ook als groene erfafscheiding worden toegestaan in de achtertuinen i.p.v. streekeigen hagen?	Nee. Op de lange termijn ontstaat er vaak een niet goed te beheren situatie door de hедера. Die kruipt vaak over de grond naar andere percelen of het openbaar gebied in.
2.			
3.			
4.			

Etc.			
------	--	--	--