

Optie- en gronduitgiftebeleid Gemeente Noordoostpolder

Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Noordoostpolder voert actief grondbeleid. Dat betekent dat we zelf bouwgrond uitgeven. Omwille van transparantie en vrije concurrentie moet een gemeente zich bij uitgifte van gronden aan een transparant proces houden. Via het formuleren van gronduitgiftebeleid en de onderliggende processen wordt hier voor de gemeente Noordoostpolder gevolg aan gegeven.

1.2 Doel van de notitie

Het opstellen en vaststellen van beleidsuitgangspunten en werkwijzen met betrekking tot gronduitgifte is de basis voor een transparante en eenduidige werkwijze rondom optie- en gronduitgifte. Dit document is niet alleen van belang voor de medewerkers die dit beleid uitvoeren. Het biedt ook aan particulieren en private partijen zoals beleggers, ontwikkelaars en corporaties inzicht in de kaders en beleidsuitgangspunten van de gemeente Noordoostpolder.

1.3 Leeswijzer

Deze notitie is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 1 wordt het doel van deze notitie nader geconcretiseerd.
- Hoofdstuk 2 legt uit hoe het optie- en gronduitgifteproces binnen de Gemeente Noordoostpolder in het algemeen is vorm gegeven. Vervolgens wordt een verschil in doelgroepen gemaakt in het optie- en gronduitgifteproces.
- In hoofdstuk 3 komt het optie- en gronduitgifteproces bij particulieren aan bod.
- In hoofdstuk 4 wordt dit nader geduid voor de doelgroep projectontwikkelaars/aannemers.
- In het laatste hoofdstuk 5 wordt het optie- en gronduitgifteproces bij bedrijventerreinen beschreven.

2. Optie- en uitgifteproces woningbouwkavels algemeen

Bij woningbouwkavels zijn twee partijen te onderscheiden die een optie kunnen nemen op een woningbouwkavel. Dit zijn particulieren en projectontwikkelaars/aannemers. In dit hoofdstuk wordt een aantal aspecten beschreven die bij het in optie nemen of kopen van één of meerdere kavels aan de orde komen.

2.1 Verdeling aanbod beschikbare kavels

Op basis van onderstaande kaders wordt door de clusters Ruimtelijke Ontwikkeling en Ingenieursbureau een verdeling van kavels gemaakt voor particulieren of projectontwikkeling. De kaders voor de verdeling van woningbouwkavels zijn:

- het geldende bestemmingsplan voor de betreffende locatie;
- het gestelde hierover in de vigerende woonvisie van de gemeente Noordoostpolder;
- woonbehoefte en wensen vanuit de markt (woonbehoefte).

2.2 Kavels in optie nemen

Nadat een particulier of een projectontwikkelaar/aannemer bij de gemeente een optie op een kavel heeft aangevraagd, bepaalt de gemeente óf een kavel in optie wordt uitgegeven.

De gemeente streeft ernaar om binnen vijf werkdagen na het aanvragen van de optie, een optieformulier (particulier) of een optiebrief (projectmatig) toe te zenden.

Hierin worden de naw-gegevens, kavelaanduiding, leveringstermijn, kaveloppervlakte, prijs en alle overig gemaakte afspraken vastgelegd. Tevens is hierin de hoogte van het inschrijfgeld voor de gevraagde optie en de optietermijn opgenomen.

De optietermijn voor particulieren is 4 maanden, voor projectontwikkelaars is deze 6 maanden. Daarna zijn er verlengingsmogelijkheden. In de volgende hoofdstukken worden de mogelijkheden verder uitgewerkt.

2.3 Inschrijfgeld

Het inschrijfgeld bedraagt:

- voor particulieren € 500 incl. BTW per woningbouwkavel;
- voor het in optie nemen van een twee-onder-één kapwoning geldt dat beide optanten het inschrijfgeld van € 500 incl. BTW moeten betalen;
- voor projectontwikkelaars/aannemers € 250 incl. BTW voor iedere te bouwen wooneenheid.

Het bedrag voor projectontwikkelaars is bewust lager in verband met een risicodrempel voor met name de kleinere lokale aannemers/ontwikkelaars. Zij krijgen anders te maken met een behoorlijke voorinvestering. Vooral de woningbouw in de dorpen is hierbij gebaat, omdat de woningbouw hier wat moeilijker ligt en maatwerk vereist.

Bij projectmatige kavels kan het voorkomen dat een kavel nog niet is (voor)afgesplitst en er op deze kavel bijvoorbeeld 10 rijwoningen kunnen worden ontwikkeld. Als dit aan de orde is, wordt voor elke afzonderlijke wooneenheid inschrijfgeld berekend bij de betreffende projectontwikkelaar/aannemer. Kavels beoogd voor ontwikkeling van rijwoningen moeten per blok worden afgenomen.

Als een particulier of projectontwikkelaar ervoor kiest om de grond direct af te nemen van de gemeente is de koper geen inschrijfgeld aan de gemeente verschuldigd, maar moet de koopsom worden voldaan. Indien wordt afgezien van de betreffende kavel wordt het inschrijfgeld niet teruggestort aan de optant.

2.4.1 Koop/optie particulier

Wanneer een optie is genomen en de aankoop van de kavel uiteindelijk ook echt plaatsvindt, wordt het inschrijfgeld verrekend. Dit wordt geregeld tijdens het passeren van de akte van levering bij de notaris. Dan wordt het inschrijfgeld incl. BTW op de koopsom in mindering gebracht. Kadastrale kosten die door de gemeente gemaakt worden, worden wel gefactureerd aan de koper.

2.4.2 Koop/optie projectontwikkelaar/aannemer

Wanneer een projectontwikkelaar/aannemer ontwikkelt op eigen risico, worden kavels pas afgenomen als er kopers zijn. Het eerder betaalde inschrijfgeld incl. BTW per wooneenheid wordt in mindering gebracht op de koopsom van de kavel(s).

Wanneer een projectontwikkelaar/aannemer eerst de grond in optie neemt, een ontwikkelplan opstelt en kopers bindt aan het te realiseren project, worden de kavels door de gemeente aan de betrokken kopers verkocht/geleverd:

- Per afgenomen kavel voor een wooneenheid kan de projectontwikkelaar/aannemer het inschrijfgeld inclusief BTW terug krijgen. Dit kan doordat de projectontwikkelaar voor elke verkochte wooneenheid een factuur stuurt.
- Het optiegeld van de niet afgenomen kavels wordt niet vergoed en vervalt automatisch aan de gemeente.

2.4.3 Kavelafname/boeteclausule

Na ondertekening van de koopovereenkomst moet binnen een maand de notariële akte van levering gepasseerd zijn. Deze termijn is op verzoek van de koper eenmaal te verlengen met een maand.

Indien de notariële akte van levering niet binnen twee maanden is gepasseerd, is de koper een boete verschuldigd. Deze boete betreft een marktconform rentepercentage over de koopsom van de kavel en wordt in rekening gebracht voor elke dag dat de leveringsakte later is ondertekend dan de afgesproken datum.

Indien met de koper in de koopovereenkomst een uiterlijke leveringsdatum is afgesproken waarop de akte moet zijn ondertekend en dit niet gebeurt, is de koper per direct het marktconforme rentepercentage over de koopsom van de kavel verschuldigd.

2.5 Reservekandidaat

Een potentiële koper kan voor maximaal twee kavels als reservekandidaat worden geregistreerd. Dit betekent dat wanneer een kavel vrijkomt, deze kavel aan de eerstvolgende reservekandidaat in optie wordt aangeboden. Als deze de kavel weigert, wordt de tweede opeenvolgende reservekandidaat benaderd. Pas wanneer er geen reservekandidaten meer zijn voor de specifieke kavel, wordt de kavel weer op de markt aangeboden. Dan geldt het principe "wie het eerst komt, wie het eerst maalt".

Ook bij projectmatig aangeboden kavels is het voor zowel particulieren als projectontwikkelaars/aannemers mogelijk om als reserve kandidaat geregistreerd te staan:

- Een particulier kan zich als reservekandidaat registreren voor een 2¹ kap of vrijstaande woning.
- Projectontwikkelaars/aannemers kunnen zich ook registreren als reservekandidaat voor rijwoningen.

Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden. De gemeente is vrij in de uiteindelijke keuze om kavels particulier of projectmatig aan te bieden/uit te geven. De gemeente kan ook besluiten om een (nieuwe) uitvraag in de markt te doen.

2.6 Loting

Nieuw uit te geven kavels kunnen door loting worden uitgegeven. Een potentiële koper kan zich dan gedurende een periode alleen inschrijven voor het totale plan, en dus niet voor een specifieke kavel. Inschrijvingen worden alleen geaccepteerd met een kopie van het identiteitsbewijs. Nadat de inschrijffperiode verstreken is, worden alle ingeschrevenen uitgenodigd voor de loting.

Tijdens de loting krijgt iedere gegadigde een uniek lotnummer. Bij het eerste (lot)nummer dat getrokken wordt, geldt dat de gegadigde de eerste keus op een kavel heeft. Voor de volgende getrokken lotnummers geldt dat de gegadigden telkens drie mogelijkheden hebben:

1. kiezen voor een (nog) beschikbare kavel;
2. kiezen om als reservekandidaat geregistreerd te worden voor één specifieke al in optie genomen kavel;
3. afzien van een kavel.

De uitslag van de loting kan niet worden overgedragen aan anderen. Voor particulieren geldt: samen kopen is samen inschrijven voor 1 kavel en dus 1 lotnummer. De verkoopovereenkomst komt op naam van de optant(en).

De gekozen kavels worden direct 'onder optie gezet'. Hiervoor wordt inschrijfgeld in rekening gebracht (particulieren: € 500 incl. BTW, projectontwikkelaars/aannemers: € 250 incl. BTW). Dit bedrag wordt verrekend met de koopsom op het moment dat de kavel daadwerkelijk wordt afgenomen. De mogelijkheid is aanwezig om deze optie te verlengen (particulieren: 4 maanden, projectontwikkelaars/aannemers: 6 maanden). Verlenging is mogelijk mits er zich geen andere gegadigde (reservekandidaat) voor deze kavel gemeld heeft en aan bepaalde criteria is voldaan (zie verder 3.2.2).

2.7 Bijkopen extra grond

Soms is een kavel aangekocht en is er op een later moment belangstelling voor de aankoop van een extra strook grond. De gemeente beoordeelt per aanvraag of dit mogelijk is op basis van de 'verkoopbaarheid' van de resterende kavels. Wanneer besloten wordt dat de extra strook aangekocht mag worden, wordt de verkoopprijs bepaald aan de hand van de grondprijzenbrief van het betreffende jaar. De verkoopovereenkomst wordt daarna toegestuurd.

3. Optie- en uitgifteproces particulieren

In dit hoofdstuk worden alle stappen beschreven van het optie en uitgifteproces van kavels aan particulieren. Het cluster Ingenieursbureau (team vastgoedbeheer) is verantwoordelijk voor de uitvoering van dit proces.

3.1 Intake

Wanneer een particulier interesse heeft in een woningbouwkavel, wordt meestal eerst een optie op een kavel genomen. Ze melden zich bij het team vastgoedbeheer van het cluster Ingenieursbureau van de gemeente Noordoostpolder. Tijdens een oriënterend gesprek wordt ingegaan op de mogelijkheden

die het bestemmingsplan biedt, welstandseisen, benodigde vergunningen en eventueel aanvullende verkoopvoorwaarden (bv. aarden wal/inrichting en beheer talud etc.).

3.2 Optie

Wanneer een particulier serieuze belangstelling heeft in een kavel kan een optie op de kavel genomen worden. Dit betekent dat hij/zij een recht heeft om binnen een afgesproken periode (de optietermijn) een bepaalde kavel te kopen voor een vastgestelde prijs. Een gegadigde kan maximaal op één kavel een optie nemen.

Binnen vijf werkdagen na het aanvragen van een optie wordt een optieformulier ter ondertekening verstuurd. Hierin worden de naw-gegevens, kavelaanduiding, leveringstermijn, kaveloppervlakte, prijs en alle overig gemaakte afspraken vastgelegd. Hierin is ook de hoogte van het inschrijfgeld voor de gevraagde optie en de optietermijn opgenomen.

3.2.1 Kaveloptie 2[^]1 kapwoning

Wanneer een particulier een optie neemt op een 2[^]1-kap-kavel kan de optant zelf een medebouwer/koper zoeken voor de tweede kavel. Het is ook toegestaan om deze taak weg te zetten bij een makelaar of aannemer.

Wanneer de tweede optant bekend is, moet dit zo spoedig mogelijk aan de gemeente kenbaar worden gemaakt. Daarna verstuurt de gemeente ook aan deze optant een optieformulier en een nota inschrijfgeld (€ 500 incl. BTW).

3.2.2 Optietermijnen en verlengingsopties

De optietermijn is standaard 4 maanden. Het is mogelijk om maximaal twee keer een verlenging te krijgen zonder dat opnieuw inschrijfgeld moet worden betaald (4 maanden per keer met een maximum van 1 jaar).

Uiterlijk één week voordat deze optie verloopt, neemt het team vastgoedbeheer contact op met de optant. Er wordt besproken wat vervolgstappen zijn; of de optant een verlenging van de optie wenst. Om in aanmerking te komen voor een verlenging moet de optant aantonen dat er serieuze inspanningen worden geleverd om de kavel daadwerkelijk te verkrijgen. Dit doet hij/zij door het aantonen dat de eigen woning te koop staat, het overleggen van ontwerp- en bouwtekeningen, de aanvraag voor een omgevingsvergunning of een toets voor vooroverleg bij de welstandscommissie.

Als er naar oordeel van de gemeente onvoldoende inspanningen zijn gepleegd, dan heeft de gemeente de mogelijkheid om de betreffende kavel alsnog aan te bieden aan een eventueel tweede optant.

Als er na een jaar nog niet tot koop van de kavel kan worden overgegaan, kan de optie alleen verlengd worden als er geen reservekandidaat is. Er is dan sprake van een nieuwe optie. Dit betekent dat er opnieuw inschrijfgeld moet worden betaald. Wanneer de bouwkavel definitief wordt gekocht, wordt het totale bedrag aan inschrijfgeld verrekend met de koopsom.

3.2.3 Verlenging optie en te hanteren kavelrijzen

De prijs van de in optie genomen kavel wordt gebaseerd op de geldende grondprijzenbrief van de gemeente Noordoostpolder. Deze prijs geldt zolang de optie loopt. Wanneer gekozen wordt om de optie te verlengen en deze verlenging valt in hetzelfde jaar, geldt de eerder overeengekomen prijs. Wanneer de verlenging plaatsvindt in het nieuwe jaar, wordt de kavelprijs aangepast aan de geldende grondprijzen van dat jaar.

3.2.4 Annuleren optie

Als een optant van de kavel afziet, wordt de optant verzocht dit zo spoedig mogelijk aan de gemeente door te geven. De kavel wordt dan vrijgegeven. Het betaalde inschrijfgeld wordt niet teruggestort. Wanneer er een reserve kandidaat op de lijst staat, wordt deze benaderd.

3.3 Wisselen van kavel

Het tussentijds wisselen van kavel is binnen de reserveringstermijn één keer kosteloos mogelijk. Indien de gewenste kavel vrij is, wordt de wijziging doorgevoerd onder de regulier geldende voorwaarden voor het nemen van een optie. De eerder in werking getreden optietermijnen blijven van kracht. Het optienummer, vierkante meters, prijs en dergelijke wijzigen.

3.4 Aankoop bouwka­vel

Wanneer een particulier de grond waar hij een optie op heeft wenst aan te kopen, maakt hij dit kenbaar bij het team vastgoedbeheer. Na ontvangst wordt binnen 10 werkdagen een verkoopovereenkomst opgesteld en de kavel door middel van voorlopige kadastrale grenzen (VKG) afgesplitst.

De verkoopovereenkomst, de verkooptekening en de nota voor de kadasterkosten worden samen met de algemene verkoopvoorwaarden toegezonden aan de koper. De koper kiest een notaris. Deze notaris hoeft niet gevestigd te zijn in de gemeente Noordoostpolder, maar wel binnen Nederland. Daarnaast wordt de koper gevraagd om de getekende originele overeenkomst binnen één maand na dagtekening retour te zenden.

Na ontvangst van de getekende overeenkomst en andere stukken, wordt de overeenkomst binnen 10 werkdagen door de gemandateerde van de gemeente ondertekend en opgeslagen in het digitale archief. Hierna wordt een exemplaar aan de potentiële koper en een exemplaar aan de notaris van keuze verzonden.

De notaris bepaalt in overleg met de koper een datum voor de akte van levering van de grond. Hierbij wordt rekening gehouden met de eerder genoemde termijnen. Bij het passeren van de akte is de notaris gemachtigd om te tekenen namens de gemeente.

- Bij het passeren van iedere 20e grondakte wordt er namens de Gemeente Noordoostpolder voor een attentie gezorgd (bijvoorbeeld bloemen).
- Na ieder kwartaal wordt er een rapportage opgesteld over de voortgang van het aantal verkochte woningbouw­kavels en ter informatie verzonden aan het college van Burgemeester en Wethouders.
- De kwartaalcijfers worden bekend gemaakt in een openbaar persbericht.

3.5 Bouwwerkzaamheden particuliere kavel(s)

Na het passeren van de akte kan er gestart worden met het uitzetten van de kavel en de onder- en bovengrondse bouwwerkzaamheden.

3.5.1 Starten bouwwerkzaamheden 2[^]1 kapwoning

Voor een 2[^]1 kapwoning geldt dat de grond onder beide woningen van de kap moet zijn afgenomen voordat er tot bouw kan worden overgegaan. Een particulier kan in deze situatie ook een projectontwikkelaar/aannemer in de arm nemen die de kavel onder de tweede woning op eigen risico afneemt, bebouwt en doorverkoopt.

3.6 Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)

De gemeente Noordoostpolder staat open voor CPO projecten. Dit Collectief Particulier Opdrachtgeverschap houdt in dat de toekomstige bewoners min of meer zelf projectontwikkelaar zijn. Verschillende particulieren vormen hiervoor een collectief en trekken o.a. gezamenlijk één aannemer/architect aan. Deze initiatieven kunnen plaats vinden op particuliere kavels.

Bij interesse kan hierover contact worden opgenomen met het team vastgoedbeheer. De grondprijzen­brief van het desbetreffende jaar is ook bij dit soort projecten bepalend voor de vierkante meterprijs van de betreffende kavel(s).

4. Optie- en uitgifteproces projectontwikkelaars/aannemers

In dit hoofdstuk worden de stappen beschreven van het optie- en uitgifteproces van kavels aan projectontwikkelaars/aannemers. Het cluster Ingenieursbureau (team vastgoedbeheer) is verantwoordelijk voor de uitvoering van dit proces.

4.1 Intake en selectiemethoden

Er zijn meerdere manieren waarop projectontwikkelaars/aannemers in aanmerking kunnen komen voor bouw­kavels:

- ze kunnen zich melden bij de gemeente als geïnteresseerde voor aangewezen kavels;
- de gemeente kan een gerichte uit­vraag doen;

- de gemeente kiest voor inschrijving op prijs, loting, een prijsvraag, ontwerpwedstrijd of op basis van een presentatie.

De gekozen methode hangt af van de te ontwikkelen locatie.

In alle gevallen worden selectiecriteria vastgesteld zoals:

- liquiditeit van de projectontwikkelaar/aannemer;
- wijze van marktbenadering;
- geboden prijs/kwaliteit;
- stedenbouwkundige/architectonische inpassing;
- duurzaamheid/EPC-norm;
- aantoonbare referentieprojecten;
- etc.

Aan elk criterium wordt een wegingsfactor toegewezen.

Vervolgens wordt een gerichte uitvraag gedaan via een publicatie in de plaatselijke en/of regionale dagbladen. De criteria met bijbehorende wegingsfactoren worden openbaar gemaakt. Na het verstrijken van de inschrijftermijn, worden alle inschrijvingen op basis van de vastgestelde criteria en wegingsfactoren beoordeeld. De scores leiden tot de selectie van de projectontwikkelaar/aannemer.

4.2 Optie

In overleg met een projectontwikkelaar/aannemer worden afspraken gemaakt over het in optie krijgen van de kavel(s). Dit betekent dat deze partij een recht heeft om binnen een afgesproken periode (de optietermijn) een bepaalde kavel te kopen voor een vastgestelde prijs. De optietermijn is langer dan bij een particuliere optie, omdat een projectontwikkelaar/aannemer meer inspanningen moet verrichten. Zo moet er naast het ontwikkelen van de woningen ook aan marketing en communicatie worden gedaan, vergunningen worden aangevraagd en diverse adviezen worden ingewonnen (EPC, welstand etc.). Bovendien betreft de nieuwe ontwikkeling vaak meerdere woningen wat een langere verkooptijd met zich meebrengt.

4.2.1 Optietermijnen en verlengingsopties

De optietermijn voor een projectontwikkelaar/aannemer is 6 maanden.

Voordat deze termijn is verlopen is er overleg met de projectontwikkelaar/aannemer. Als naar inschatting van de gemeente voldoende inspanning is geleverd om de kavels te ontwikkelen, kan de optietermijn met nog eens 6 maanden verlengd worden. De projectontwikkelaar moet dit aantonen. Dit kan hij doen via:

- een ontwikkel- of realisatieplan;
- een voorlopig ontwerp (VO) of definitief ontwerp (DO) dat aan welstand is aangeboden;
- vergunningaanvraag;
- advertenties in de (plaatselijke) kranten of promotieactiviteiten.

Mochten er naar oordeel van de gemeente onvoldoende inspanningen zijn gepleegd, dan kan de gemeente eenzijdig besluiten de optie niet te verlengen. Dit wordt schriftelijk aan de projectontwikkelaar/aannemer kenbaar gemaakt. Het betaalde inschrijfgeld wordt bij beëindiging van de optie niet terugbetaald. De projectontwikkelaar/aannemer heeft geen recht op kostenvergoeding of compensatie voor al geleverde inspanningen.

4.2.2 Na verloop maximale optietermijn

Wanneer de maximale optieperiode van een jaar verloopt, worden de kavels weer vrijgegeven. De kavels kunnen dan aan een andere marktpartij in optie worden gegeven. De gemeente heeft daarnaast de mogelijkheid om met dezelfde projectontwikkelaar/aannemer een nieuwe optie af te sluiten voor de dan geldende grondprijs.

Dit wordt gezien als een nieuwe optie. Dit betekent dat er opnieuw per wooneenheid inschrijfgeld in rekening wordt gebracht. Wanneer definitief overgegaan wordt tot aankoop van de kavel(s) wordt het totaal ingebrachte inschrijfgeld verrekend met de koopsom.

4.3 Grondaankoop projectontwikkelaar/aannemer

Een projectmatige kavel kan op 3 manieren worden verkocht:

- projectontwikkelaar/aannemer neemt direct af;
- optie wordt levering aan koper woning (a);
- optie wordt levering aan projectontwikkelaar/aannemer (b).

Ad (a).

De verkoop van de grond vindt plaats tussen de gemeente en de koper. Wanneer een projectontwikkelaar/aannemer voldoende kopers heeft om te kunnen starten met de bouw geeft hij de naam- en adresgegevens van de kopers door aan de gemeente. De gemeente stuurt binnen 10 werkdagen de verkoopovereenkomsten naar de kopers. De mogelijk resterende kavels worden door de projectontwikkelaar/aannemer op eigen risico afgenomen. Het verkoopproces verloopt verder net als bij een particuliere kaververkoop.

Ad (b).

Wanneer een projectontwikkelaar/aannemer voldoende kopers heeft om te kunnen starten, neemt hij alle kavels zelf af.

4.4 Bouwwerkzaamheden projectmatige kavel(s)

Wanneer de akte van levering van de grond bij de notaris gepasseerd is en alle kavels van de betreffende woning(en) op naam van de projectontwikkelaar/aannemer of de toekomstige bewoner(s) staan, kan gestart worden met het uitzetten van de kavel(s) en de onder- en bovengrondse bouwwerkzaamheden.

4.4.1 Bouwwerkzaamheden 2[^]1 kapwoning

Een eventuele tweede woning onder dezelfde kap mag worden meegebouwd met de eerste woning, zodra de akte van levering van de grond bij de notaris is gepasseerd en beide kavels op naam van de koper(s) staan.

4.5 Mogelijkheden voor beleggers

Beleggers kunnen huurwoningen realiseren. Dit kan alleen op projectmatige kavels. De huurwoningen mogen alleen vrije sectorwoningen zijn. Het kan wel voorkomen dat de belegger expliciet door gemeente gevraagd wordt een lagere huurprijs te hanteren.

5. Optie- en uitgifteproces bedrijventerreinen

Het optie- en uitgifteproces voor kavels op de bedrijventerrein wijkt af van het beleid voor woningbouw kavels. In dit hoofdstuk worden alle stappen voor de verkoop van bedrijventerrein puntsgewijs beschreven. Het optie- en uitgifteproces voor bedrijventerreinen is een samenwerking tussen taakveld grondzaken van cluster Ingenieursbureau (hierna: GZ) en taakveld economische zaken van cluster Maatschappelijke Ontwikkeling (hierna: EZ). Per stap is aangegeven welk taakveld verantwoordelijk is voor de uitvoering.

5.1 Intake (EZ)

Een ondernemer met interesse in een bedrijfskavel meldt zich bij EZ. Dit kan rechtstreeks bij één van de medewerkers, of digitaal via ondernemen@noordoostpolder.nl. In een oriënterend gesprek met de ondernemer wordt informatie zoals bedrijfsactiviteiten en wensen en eisen ten aanzien van de huisvesting doorgenomen. De medewerker gebruikt een globale plattegrond vanuit Geoweb Grondverkoop. Ook doet de medewerker een eerste globale check met betrekking tot het bestemmingsplan en eventuele benodigde vergunningen.

5.2 Optie (EZ)

Wanneer de ondernemer serieuze belangstelling heeft in een kavel wordt een optie vastgelegd. Het vastleggen van een optie is kosteloos en de termijn voor een optie is 3 maanden. Een optie wordt schriftelijk bevestigd aan de ondernemer. In de optiebevestiging worden de vervaldatum van de optie en de grondprijs gecommuniceerd. Verder ontvangt de ondernemer als bijlage een concrete grondaanbiedingstekening en de publieksversie van het optie- en uitgiftebeleid van de gemeente. Taakveld Geoinformatie verstrekt de grondaanbiedingstekening en verwerkt de optie in Geoweb Grondverkoop en ArcGIS.

5.2.1 Informeren naastgelegen bedrijven

Nadat de optiebevestiging is verstuurd worden (indien aanwezig) de naastgelegen ondernemers geïnformeerd over de optie. De gevestigde ondernemer wordt in de gelegenheid gesteld om grond bij te kopen. De ondernemer moet binnen 4 weken na de aankondiging van de optie schriftelijk of via e-mail kenbaar maken aan de gemeente dat hij geïnteresseerd is om grond te kopen. Indien de gevestigde ondernemer grond bij wil kopen gaat de medewerker in gesprek met deze ondernemer om de oppervlakte van de kavel te bepalen. Hierna gaat de medewerker in gesprek met de potentiële koper om te bepalen of opschuiven of verdelen mogelijk is, en of er andere opties mogelijk zijn. Wanneer er geen passende oplossing of verdeelsleutel mogelijk is, behoudt de gemeente het recht om de grond te verkopen aan één van de beide partijen.

5.2.2 Vervallen en/of verlengen van de optie

Na het verstrijken van de vervaldatum van de optie is de kavel vrij beschikbaar en vervallen de gemaakte afspraken. De ondernemer is verantwoordelijk voor het bewaken van de termijn van de optie. Het is mogelijk om de optie eenmalig te verlengen met 3 maanden. De ondernemer kan dit aangeven in een gesprek met de medewerker of het verzoek schriftelijk indienen. De gemeente bepaalt of de optie verlengd kan worden en onder welke voorwaarden dit gebeurt. De verlenging van de optie wordt schriftelijk bevestigd aan de ondernemer, met vermelding van de nieuwe vervaldatum.

5.2.3 Niet ongelimiteerd vastleggen van een optie

Na de verlengingsperiode kan de optie niet automatisch opnieuw verlengd worden. Als de ondernemer extra tijd nodig heeft ter voorbereiding op de aankoop kan er een nieuwe optie vastgelegd worden. Het proces van vastlegging herhaalt zich dan. Om opnieuw een optie vast te leggen moet de ondernemer gegronde redenen aandragen ten aanzien van concrete bouwplannen op de kavel. Het risico bestaat dat niet concrete opties andere verkooptrajecten kunnen vertragen. Als er naar inschatting van de medewerker geen concreet zicht is op realisatie van de bouwplannen kan de gemeente weigeren om een nieuwe optie te verstrekken. Hiermee wordt voorkomen dat ondernemers langdurig een claim leggen op een kavel, terwijl er geen concreet zicht is op aankoop van de kavel. Wanneer de gemeente om gegronde redenen de optie niet verlengt of opnieuw aangaat, wordt dit schriftelijk of per e-mail aan de ondernemer kenbaar gemaakt.

5.3 Onderhandelingen (EZ)

In publicaties en op de website wordt voor de bedrijventerreinen een vaste grondprijs per vierkante meter gecommuniceerd. Echter, in sommige gevallen kan een lagere grondprijs afgesproken worden, op basis van bijvoorbeeld oppervlakte en ligging van de kavel. De grondprijzenbrief van het college van burgemeester en wethouders biedt onderhandelingsruimte binnen de gestelde bandbreedte per bedrijventerrein. De medewerker voert de onderhandelingen met de ondernemer. De uiteindelijke grondprijs wordt schriftelijk of per e-mail bevestigd aan de ondernemer.

In bijzondere gevallen kan afgeweken worden van de grondprijzenbrief van het college van burgemeester en wethouders, bijvoorbeeld bij grote of niet-bouwrijpe kavels. Dit gebeurt in overleg met de planecoördinator en portefeuillehouder grondzaken. Wanneer afgeweken wordt van de bandbreedte binnen de grondprijzenbrief is instemming van het college van burgemeester en wethouders noodzakelijk.

5.4 Check randvoorwaarden (EZ)

De medewerker betreft de relevante taakvelden bij de voorgenomen verkoop van een kavel. Desgewenst wordt een integraal overleg georganiseerd waarbij de taakvelden inzage krijgen in de (bouw)plannen en vanuit ieders vakspecialisme input geleverd kan worden en planningen op elkaar afgestemd kunnen worden. Vaste taakvelden zijn:

- Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling (bestemmingsplan, milieucategorie, beeldkwaliteit e.d.).
- Cluster Vergunningen, Toezicht en Handhaving (omgevingsvergunning aspecten bouw, milieu, in-/uitrit e.d.).
- Cluster Ingenieursbureau (infrastructuur, verlichting, riolering, nutsvoorzieningen e.d.).

5.4.1 Stedenbouwkundig advies

Op bepaalde delen van de bedrijventerreinen gelden geen eisen voor beeldkwaliteit. De gemeente wil echter een representatieve uitstraling van het bedrijventerrein waarborgen. Om die reden wordt de

ondernemer gevraagd om de gemeente te betrekken bij het schetsontwerp van het bedrijfspand. Het schetsontwerp wordt voorgelegd aan de gemeentelijke stedenbouwkundige. In samenspraak met de architect of tekenaar wordt een vrijblijvend advies verstrekt over het ontwerp.

5.5 Aankoop (EZ/GZ)

Op een bepaald moment gaat de ondernemer over tot aankoop van de kavel. Alle afspraken omtrent de verkoop worden door de medewerker van EZ vastgelegd. Vervolgens vraagt de medewerker van EZ aan GZ om een verkoopovereenkomst op te stellen. Alle noodzakelijke informatie met betrekking tot de verkoop wordt verstrekt aan GZ, zoals ligging, oppervlakte, maatvoering, grondprijs, tenaamstelling, vertegenwoordigers, uiterlijke datum notarieel passeren, gewenste notaris en verdere aanvullende afspraken die als bijzondere bepaling in de verkoopovereenkomst opgenomen dienen te worden. EZ gebruikt hiervoor het standaardformulier voor verkoop van bedrijfskavels. GZ stelt de verkoopovereenkomst maximaal binnen 14 dagen nadat de gegevens verstrekt zijn op.

5.5.1 Rentevergoeding bij uitstel van notarieel passeren

Met de ondernemer wordt een uiterlijke datum afgesproken waarop de leveringsakte op het kantoor van de notaris door de koper, de gemeente en de notaris wordt ondertekend. In elke verkoopovereenkomst wordt deze datum vermeld. Tevens wordt in de verkoopovereenkomst een bepaling opgenomen dat de koper het wettelijke rentepercentage van de koopsom verschuldigd is voor elke dag dat de leveringsakte later is ondertekend dan de afgesproken datum.

5.5.2 Collegiale check

Alvorens de verkoopovereenkomst en grondaanbiedingstekening door GZ aan de koper worden verzonden vindt er een collegiale check plaats door EZ.

5.5.3 Kadastrale splitsing

Als de ondernemer akkoord is met de verkoop laat GZ op basis van de grondaanbiedingstekening een kadastrale splitsing door taakveld Geo-informatie. De kosten van de kadastrale afsplitsing zijn voor rekening van de gemeente.

5.5.4 Kavel met uitgestelde betaling

In bepaalde gevallen biedt de gemeente de mogelijkheid aan om een deel van de kavel te verkopen met uitgestelde betaling. Voorwaarden hiervoor zijn:

- het gaat om een ondergeschikt deel van de gehele kavel;
- het deel met uitgestelde betaling is ook als zelfstandige kavel te verkopen;
- het deel met uitgestelde betaling mag niet bebouwd worden voordat de leveringsakte bij de notaris is getekend;
- voor het deel met uitgestelde betaling wordt een afzonderlijke verkoopovereenkomst opgesteld met bijzondere bepalingen ten aanzien van het uitstel;
- de ondernemer doet bij het ondertekenen van de verkoopovereenkomst een aanbetaling ter hoogte van een percentage van de koopsom. GZ stelt hiervoor een nota van aanbetaling op;
- maximale periode waarbinnen de leveringsakte bij de notaris moet getekend worden is 5 jaar.

5.6 Verzenden stukken (GZ)

GZ stuurt de koper een aanbiedingsbrief waarin de afspraken en vervolgstappen vermeld staan. Als bijlage worden de volgende stukken toegevoegd:

- verkoopovereenkomst, in drievoud;
- grondaanbiedingstekening;
- algemene voorwaarden voor verkoop van grond van gemeente Noordoostpolder;
- nota van aanbetaling (indien van toepassing).

5.7 Verwerken getekende verkoopovereenkomst (GZ)

De door de koper getekende verkoopovereenkomst wordt verwerkt door GZ. De verkoopovereenkomst wordt in drievoud ondertekend door de burgemeester. Vervolgens stuurt GZ één getekende verkoopovereenkomst met tekening naar de notaris en één getekende verkoopovereenkomst met tekening naar

de koper. Het derde exemplaar wordt door taakveld Tekstverwerking verwerkt voor de gemeentelijke administratie.

5.7.1 Controle van de notariële stukken

De notaris stuurt een conceptakte, nota van levering en kwitantie via e-mail naar GZ. Zowel GZ als EZ controleren deze stukken op volledigheid en eventuele onjuistheden. Vervolgens geeft GZ akkoord aan de notaris.

5.8 Overdracht bij de notaris (EZ)

De koper maakt een afspraak met de notaris voor ondertekening van de stukken. De datum van overdracht wordt afgestemd met EZ. Vanuit EZ wordt beoordeeld of bestuurlijke aanwezigheid bij de overdracht mogelijk danwel gewenst is. Indien nodig wordt een volmacht geregeld waardoor een wethouder namens de burgemeester mag tekenen. Dit speelt indien de koper gebruik maakt van een onbekend notariskantoor of wanneer er nog geen doorlopende volmacht getekend is.

5.8.1 Attentie namens de gemeente

Taakveld EZ zorgt voor een attentie namens gemeente Noordoostpolder (bijvoorbeeld bloemen).

5.8.2 Persbericht

De medewerker van EZ overlegt met de koper op welke manier er publiciteit gegeven wordt aan de verkoop. Dit kan op verschillende manieren:

- een gezamenlijk persbericht door gemeente en koper;
- een afzonderlijk persbericht door zowel gemeente als koper;
- geen persbericht vanuit de gemeente;

Het persbericht wordt geschreven en afgestemd door taakveld communicatie.

5.9 Afronding proces optie- en uitgifte van bedrijfskavels (GZ)

Ter afronding van het proces van optie- en uitgifte van bedrijfskavels worden door taakveld GZ de volgende acties uitgevoerd:

- GZ maakt een inningsbrief en verstuurt deze naar cluster FPC;
- GZ verwerkt de definitieve akte van de notaris in Verseon;
- GZ verzendt de papieren stukken naar taakveld DIV ter archivering.