

OPTIEBELEID VOOR VERKOOP VAN KAVELS 2021, gemeente Almelo

Het optiebeleid van de gemeente Almelo voor verkoop van kavels maakt onderscheid tussen woonkavels (A) en bedrijfspkavels (B) :

A Voor woonkavels

A.1 Kavels in optie nemen

De gemeente houdt op een kaart (website) een actueel overzicht van beschikbare kavels bij. Kavelgrenzen zijn indicatief en kunnen 'op maat' worden aangepast, wanneer die past binnen de kaders van het gemeentelijke 'protocol afwijking kavelgrenzen' en de procedure daarvoor wordt doorlopen.

Voor een kavel worden geïnteresseerden geregistreerd. Wanneer een kavel vrijkomt, wordt deze kavel aan de eerstvolgende in optie wordt aangeboden. Als deze de kavel weigert, wordt de tweede opeenvolgende geïnteresseerde benaderd volgens het principe "wie het eerst komt, wie het eerst maalt".

Nadat bij de gemeente een optie op een kavel is aangevraagd, bepaalt de gemeente óf een kavel in optie wordt uitgegeven. Zie ook 2. ten aanzien van het niet lichten c.q. laten vervallen van opties

Voor woonkavels worden afspraken vastgelegd via een geautomatiseerde website. Er is via die website een chat en mail functie aanwezig voor inwoners die een eigen account hebben aangemaakt en de 'Log in' (audittrail) is per kavel inzichtelijk. Optiehouders krijgen een bevestiging van de optie. Vastgelegd worden:

- naw-gegevens van de optiehouder,
- kavelaanduiding,
- leveringstermijn,
- kaveloppervlakte,
- kavelprijs,
- hoogte van de optievergoeding
- optietermijn,
- overige afspraken.

Voor woonkavels geldt dat alléén particulieren een optie kunnen nemen. Anderen partijen, zoals aannemers, makelaars, projectontwikkelaars, etc. kunnen geen beroep op deze regeling doen. Het tussentijds wisselen van een woonkavel is één keer mogelijk binnen de optietermijn (zie ook A.2).

Een particulier kan slechts één kavel tegelijkertijd in optie hebben. Een optie is persoonlijk en niet overdraagbaar. Het hebben van meerdere opties is niet toegestaan.

Onder particulieren kan ook worden verstaan een vereniging of stichting als vertegenwoordiger in het kader van Collectief Privaat Opdrachtgeverschap (CPO) en ten behoeve van een specifiek (locatie, omvang, betrokkenen) bouwproject. Om als CPO-initiatiefnemer te worden erkend als particulier is een apart besluit van de gemeente noodzakelijk. In afwijking van het voorgaande is het een CPO-initiatiefnemer wel toegestaan om meerdere kavels tegelijkertijd in optie hebben. Voorwaarde hiervoor is in ieder geval dat de kavels aanéengesloten liggen en dat er in een gemeentelijk besluit een maximum zal worden gesteld aan het aantal kavels c.q. m²'s.

A.2 Optietermijn en optievergoeding

De maximale reguliere optietermijn voor woonkavels bedraagt 7 maanden. Over de eerste vier maanden is geen optievergoeding verschuldigd.

Na de eerste vier maanden kan de optieperiode één maal voor een periode van drie maanden (woonkavel) worden verlengd. Er is geen sprake van automatische verlenging. Bij niet tijdige verlenging vervalt de optie en kan de gemeente de kavel aanbieden aan de eerstvolgende kandidaat. Een verzoek tot verlenging moet digitaal gedaan worden. De kosten voor drie maanden bedragen EUR 1500 incl. BTW voor een woonkavel. Ook bij verlenging van minder dan drie maanden is dit bedrag verschuldigd.

Bij tussentijds wisselen van kavel blijven de eerder in werking getreden optietermijnen van kracht. Het optienummer, vierkante meters, prijs en dergelijke wijzigen.

Gedurende de optieperiode blijft de bij aanvang vastgestelde grondprijs gestand.

Binnen één maand na aanvang van de nieuwe optieperiode moet de optievergoeding worden betaald. Indien géén tijdige betaling plaatsvindt, vervalt de optie van rechtswege.

Na de maximale reguliere optietermijn kan deze eenmalig en alleen op bijzondere gronden, bijvoorbeeld overmacht, worden verlengd. Hiervoor is een collegebesluit vereist. Bij een verlenging zijn per drie maanden optiekosten van EUR 1500 verschuldigd voor een woonkavel.

Indien een optiehouder een optie laat vervallen c.q. niet licht (de optie leidt dus niet tot koop) en binnen één jaar een nieuwe optie wenst, dan heeft de optiehouder géén recht op kostenvrije periode van vier maanden. Direct bij aanvang van de optie moet per drie maanden EUR 1.500 worden betaald voor een woonkavel.

A.3 Verrekening optievergoeding

Wanneer een optie is genomen en de aankoop van de kavel uiteindelijk ook echt plaatsvindt, wordt de betaalde optievergoeding verrekend. Dit wordt geregeld tijdens het passeren van de akte van levering bij de notaris. Dan wordt de optievergoeding incl. BTW op de koopsom in mindering gebracht. De gemeente vergoedt geen rente over de betaalde optievergoeding.

Indien wordt afgezien van de betreffende kavel wordt de optievergoeding niet teruggestort aan de optant. De door de optant gemaakte kosten kunnen niet verhaald worden op de gemeente en zal de gemeente geen enkele vergoeding of schadeloosstelling aan de optant verschuldigd zijn.

A.4 Geïnteresseerde

Een optiehouder kan voor maximaal 5 kavels als 'geïnteresseerde' geregistreerd blijven. Wanneer een kavel vrijkomt wordt deze kavel aan de langst ingeschrevene in optie aangeboden.

De inschrijving als geïnteresseerde vervalt zodra een kavel is gekocht en het eigendom is overgedragen. Men kan dan wel opnieuw inschrijven als geïnteresseerde, met een nieuwe datum. De oude inschrijfdatum –en daarmee de oude rechten- vervalt.

Wanneer een geïnteresseerde drie maal een aangeboden kavel niet in optie neemt, vervalt de bestaande inschrijving als geïnteresseerde. Men kan dan wel opnieuw inschrijven als geïnteresseerde, met een nieuwe datum. De oude inschrijfdatum –en daarmee de oude rechten- vervalt.

A.5 Van optie naar koop

Wanneer een particulier de grond waar hij een optie op heeft wenst aan te kopen, maakt hij dit kenbaar bij het team vastgoed van de gemeente Almelo. 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. Daarnaast wordt de koper gevraagd om de getekende originele overeenkomst binnen 14 dagen 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.

A.6 van koop naar levering en bouw

Vanaf de datum van het B&W-besluit tot verkoop dient binnen 2 maanden de notariële akte van levering van de grond te passeren bij de notaris. Deze termijn wordt ook opgenomen in de koopakte. Het niet voldoen aan deze termijn heeft juridische en/of financiële consequenties, zoals opgenomen in de 'Algemene voorwaarden verkoop onroerende zaken door de gemeente Almelo', vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo op 15 december 2020 en van toepassing met ingang van 1 januari 2021. Ingeschreven bij de Kamer van Koophandel op 22 december 2020 onder nummer 08214858.

Bij het passeren van de akte is de notaris gemachtigd om te tekenen namens de gemeente.

In de situatie dat de gemeente haar eigendom niet binnen twee maanden na het collegebesluit kan leveren (bijvoorbeeld omdat de kavel nog niet bouwrijp is), zal in de koopovereenkomst de termijn waarbinnen de notariële akte van levering moet passeren worden aangepast.

Nadat de akte van levering gepasseerd is (=eigendomsoverdracht) mag er gestart worden met het uitzetten van de kavel en de onder- en bovengrondse bouwwerkzaamheden, mits hiervoor de benodigde vergunningen zijn verleend.

Wanneer bouwwerkzaamheden starten vóór aktepassering zal de gemeente privaatrechtelijk optreden. Dit kan –bijvoorbeeld hangende het geschil– leiden tot stillegging van de werkzaamheden, vertraging in het proces van overdracht, en/of fiscale verrekening.

A.7 vervallen van de optie

De optie vervalt wanneer niet tijdig verlenging is aangevraagd, wanneer geen tijdige betaling plaatsvindt en zodra de maximale optietermijn is bereikt (tenzij het college heeft geoordeeld dat sprake is van een bijzondere situatie).

B Voor bedrijfskavels

B.1 Kavels in optie nemen

De gemeente houdt een actueel overzicht van te verkopen bedrijfsterrein bij. Kavelgrenzen zijn indicatief en kunnen ‘op maat’ worden aangepast, mits passend binnen het bestemmingsplan en er verkoopbare kavels over blijven.

Voor een kavel worden geïnteresseerden geregistreerd. Wanneer een kavel vrijkomt, wordt deze kavel aan de eerstvolgende in optie aangeboden. Als deze de kavel weigert, wordt de tweede opeenvolgende geïnteresseerde benaderd volgens het principe “wie het eerst komt, wie het eerst maalt”.

Nadat bij de gemeente een optie op een kavel is aangevraagd, bepaalt de gemeente óf een kavel in optie wordt uitgegeven. Zie ook 2. ten aanzien van het niet lichten c.q. laten vervallen van opties.

Voor bedrijfskavels worden afspraken vastgelegd in een reserveringsovereenkomst:

- naw-gegevens van de optiehouder,
- kavelaanduiding,
- leveringstermijn,
- kaveloppervlakte,
- kavelprijs,
- hoogte van de optievergoeding
- optietermijn,
- overige afspraken.

De optie, vastgelegd in de reserveringsovereenkomst, is persoonlijk en niet overdraagbaar.

B.2 Optietermijn en optievergoeding

De maximale reguliere optietermijn bedraagt voor bedrijfskavels regulier 13 maanden. Over de eerste vier maanden is geen optievergoeding verschuldigd. Wanneer de grond op het moment van tekenen van de optieovereenkomst –bijvoorbeeld vanwege belemmeringen van technische of juridische aard– nog niet beschikbaar is om te mogen of kunnen worden overgedragen, geldt de kostenvrijeperiode tot het moment dat de grond vrij is voor verkoop. De optietermijn wordt in die situatie dienovereenkomstig verlengd.

Na de eerste kostenvrije periode –vier maanden in de reguliere situatie, of de periode tot het moment van vrijkomen wanneer de grond nog niet beschikbaar is voor verkoop– kan de optieperiode drie maal drie maanden worden verlengd. Er is geen sprake van automatische verlenging. Bij niet-tijdige verlenging vervalt de optie. Een verzoek tot verlenging moet digitaal worden gedaan.

De kosten voor drie maanden bedragen 2% incl btw (op jaarbasis) van de koopsom van de bedrijfskavel. Ook bij verlenging van minder dan drie maanden is dit bedrag verschuldigd.

Wanneer de optieperiode langer dan 13 maanden bedraagt, wordt de grondprijs geïndexeerd conform de het in het in de paragraaf grondprijzen van de jaarrekening van de gemeente Almelo vastgelegde indexcijfer.

Binnen één maand na aanvang van de nieuwe optieperiode moet de optievergoeding worden betaald. Indien géén tijdige betaling plaatsvindt, vervalt de optie van rechtswege.

Na de maximale reguliere optietermijn kan deze op bijzondere gronden worden verlengd. Hiervoor is een collegebesluit vereist. Bij een verlenging zijn per drie maanden dezelfde optiekosten verschuldigd. Indien een optiehouder een optie laat vervallen c.q. niet licht (de optie leidt dus niet tot koop) dan kan deze pas na zes maanden weer een optie toegewezen krijgen. In de tussenliggende periode kan alleen een kavel worden verkregen als direct tot koop wordt besloten.

B.3 Verrekening optievergoeding

Wanneer een optie is genomen en de aankoop van de kavel uiteindelijk ook echt plaatsvindt, wordt bij reguliere opties de betaalde optievergoeding verrekend. Dit wordt geregeld tijdens het passeren van de akte van levering bij de notaris. Dan wordt de optievergoeding incl. BTW op de koopsom in mindering gebracht. De gemeente vergoedt geen rente over de betaalde optievergoeding.

Indien wordt afgezien van de betreffende kavel wordt de optievergoeding niet teruggestort aan de optant. De door de optant gemaakte kosten kunnen niet verhaald worden op de gemeente en zal de gemeente geen enkele vergoeding of schadeloosstelling aan de optant verschuldigd zijn.

B.4 Geïnteresseerde

Een optiehouder kan voor meerdere kavels als 'geïnteresseerde' geregistreerd blijven. Wanneer een kavel vrijkomt wordt deze kavel eerst aan de langst ingeschrevene in optie aangeboden.

De inschrijving als geïnteresseerde vervalt zodra een kavel is gekocht en het eigendom is overgedragen. Men kan dan wel opnieuw inschrijven als geïnteresseerde, met een nieuwe datum. De oude inschrijfdatum –en daarmee de oude rechten- vervalt.

B.5 Van optie naar koop

Wanneer een bedrijf de grond waar deze een optie op heeft wenst aan te kopen, maakt hij dit kenbaar bij de gemeente (vastgoed). Na ontvangst wordt verkoopovereenkomst opgesteld en zo nodig 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. De koper wordt 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 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.

B.6 van koop naar levering en bouw

Vanaf de datum van het B&W-besluit tot verkoop dient binnen 2 maanden de notariële akte van levering van de grond te passeren bij de notaris. Deze termijn wordt ook opgenomen in de koopakte. Het niet voldoen aan deze termijn heeft juridische en/of financiële consequenties, zoals opgenomen in de 'Algemene voorwaarden verkoop onroerende zaken door de gemeente Almelo', vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo op 15 december 2020 en van toepassing met ingang van 1 januari 2021. Ingeschreven bij de Kamer van Koophandel op 22 december 2020 onder nummer 08214858.

Bij het passeren van de akte is de notaris gemachtigd om te tekenen namens de gemeente.

In de situatie dat de gemeente haar eigendom niet binnen twee maanden na het collegebesluit kan leveren (bijvoorbeeld omdat de kavel nog niet bouwrijp is), zal in de koopovereenkomst de termijn waarbinnen de notariële akte van levering moet passeren worden aangepast.

Na het passeren van de akte mag er gestart worden met het uitzetten van de kavel en de onder- en bovengrondse bouwwerkzaamheden, mits hiervoor de benodigde vergunningen zijn verleend.

Wanneer bouwwerkzaamheden starten vóór aktepassering zal de gemeente privaatrechtelijk optreden. Dit kan –bijvoorbeeld hangende het geschil- leiden tot stillegging van de werkzaamheden, vertraging in het proces van overdracht, en/of fiscale verrekening.

B.7 vervallen en ontbinden van de optie

De reserveringsovereenkomst vervalt indien de grond niet meer beschikbaar is voor de functie waarvoor deze was beoogd, bijvoorbeeld omdat de -voorgenomen- bestemming wordt onttrokken. In de situatie dat er nog niet voor de optie betaald is omdat deze vanwege bijvoorbeeld vanwege belemmeringen van technische of juridische aard nog niet mag of kan worden overgedragen is de gemeente niet gehouden aan schadeloosstelling of compensatie in welke vorm dan ook.

Een reserveringsovereenkomst vervalt voorts wanneer niet tijdig verlenging is aangevraagd, wanneer geen tijdige betaling plaatsvindt en zodra de maximale termijn is bereikt (tenzij het college heeft geoordeeld dat sprake is van een bijzondere situatie).

De reserveringsovereenkomst kan met instemming van beide partijen worden ontbonden.

Aldus vastgesteld op 9 maart 2021

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris, de burgemeester,

FW. van Ardenne, A.J. Gerritsen