

Protocol Optievergoeding 2023

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 mei 2023; organisatieonderdeel BO-ontwikkeling, korr.no. 2023.02336;

Besluit:
Vaststellen van het Protocoloptievergoeding.

Inleiding

In de Kadernota grond- en vastgoedbeleid Maastricht 2022 is vastgelegd dat er een handelswijze door het college van burgemeester en wethouders wordt uitgewerkt ten aanzien van het hanteren van een optievergoeding bij het reserveren van gronden of panden voor een gegadigde. Het voorliggend 'Protocol Optievergoeding 2023' (hierna ook: het Protocol) voorziet daarin. Het vastleggen van de gemeentelijke handelswijze in dit Protocol zorgt voor transparantie en draagt bij aan gelijke behandeling en objectiviteit. Het Protocol biedt enerzijds kaders voor de ambtenaren die zich bezighouden met de uitgifte van gemeentelijk onroerend goed en biedt anderzijds geïnteresseerden in gemeentelijk onroerend goed inzicht in de gemeentelijke handelswijze.

Het Protocol wordt bekendgemaakt via overheid.nl en zal tevens op de gemeentelijke website, onderdeel Vastgoed, worden geplaatst, zodat dit voor eenieder toegankelijk zal zijn.

De uitgifte van gemeentelijke onroerend goed (gronden/panden) geschiedt op basis van de kaders van het gemeentelijk grond- en vastgoedbeleid en met inachtneming van de regels die voortkomen uit het 'Didam-arrest'¹. Nadat er een gegadigde is (geselecteerd), kan het voorkomen dat de gegadigde op enig moment verzoekt om het object voor hem te reserveren. De gemeente kan dan besluiten om een optie te verlenen. Hiermee wordt bedoeld dat het betreffende object tijdelijk wordt gereserveerd voor de gegadigde en niet aan iemand anders wordt uitgegeven. Tijdens de periode van de optie kan de gegadigde bijvoorbeeld nader onderzoek verrichten naar de haalbaarheid van zijn plannen en de financiering, zonder het risico te lopen dat het object aan iemand anders wordt verkocht/verhuurt. Indien de gemeente besluit om voor een bepaalde periode een optie te verlenen, kan zij hier een vergoeding voor vragen, ook wel de optievergoeding genoemd. Dit geldt ook wanneer interne organisatieonderdelen verzoeken gronden/panden voor hen (c.q. een bepaald beleidsdoel) te reserveren.

Reikwijdte Protocol

Dit Protocol heeft betrekking op de uitgifte van gemeentelijk onroerend goed (zowel gronden als panden). In het kader van dit Protocol wordt onder uitgifte verstaan: verkoop, verhuur, uitgifte in erfpacht, pacht en het vestigen van een recht van opstal^{2,3}.

Verder wordt opgemerkt dat uitgiften plaatsvinden conform het gemeentelijk grond- en vastgoedbeleid, waaronder de algemene verkoop- en erfpachtvoorwaarden van de gemeente Maastricht. Waarbij tevens geldt dat een mogelijke uitgifte altijd onder voorbehoud van goedkeuring door of namens het college van burgemeester en wethouders en (indien van toepassing) de gemeenteraad is.

Handelswijze ten aanzien van het hanteren van een optievergoeding

1. Uitgifte onroerend goed en selectie gegadigde

De uitgifte van gemeentelijke onroerend goed (gronden/panden), geschiedt op basis van de kaders van het gemeentelijk grond- en vastgoedbeleid en met inachtneming van de regels die voortvloeien uit het Didam-arrest⁴. Nadat het object op de markt is gebracht - via de gebruikelijke verkoopkanalen en eventuele inschakeling van een makelaar- kan de markt haar interesse hierin kenbaar maken. Aan de hand van de bij uitgifte aangegeven selectieprocedure, zal vervolgens een gegadigde worden geselecteerd. Een dergelijke (openbare) selectieprocedure kan echter achterwege blijven, indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de uitgifte.

1) HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778

2) Bij andere vormen van uitgifte van gemeentelijk onroerend goed, kan afhankelijk van de casus door de Teammanager Vastgoed alsdan besloten worden dit Protocol naar analogie toe te passen.

3) Vanwege de leesbaarheid wordt hierna enkel van koop/ huur, koop- / huurovereenkomst gesproken. Hier dient ook erfpacht / pacht / recht van opstal ed. gelezen te worden.

4) HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778

2. Toewerken naar een huur-/koopovereenkomst binnen redelijke termijn

Nadat er een gegadigde is (geselecteerd) begint de fase om toe te werken naar een koop-/ huurovereenkomst. De gegadigde krijgt een redelijke termijn om te beslissen of hij wel/niet tot het sluiten van een koop-/huurovereenkomst wilt overgaan. Wat een redelijke termijn is, is ter beoordeling van de gemeente. Hierbij zal de gemeente de aard van het object, de omstandigheden van het geval en de courantheid laten meewegen⁵.

Gedurende deze redelijke termijn, zal de gemeente het betreffende object niet aan iemand anders verkopen/verhuren (mede ter uitvoering van de gepubliceerde selectieprocedure).

Uitkomst van de afweging kan ook zijn dat de gemeente en de gegadigde een nadere onderzoekfase (om de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van de plannen te onderzoeken) wensen overeen te komen door middel van het sluiten van een intentieovereenkomst voor een bepaalde duur (zie verder lid 9).

3. Reserveringsverzoek na afloop van redelijke termijn

Het kan voorkomen dat na afloop van de hiervoor beschreven redelijke termijn de gegadigde nog geen besluit kan nemen over de aankoop/huur. Bijvoorbeeld omdat hij nog nadere onderzoeken wenst uit te voeren of de financiële haalbaarheid dient te onderzoeken/ regelen. De gegadigde kan de gemeente dan gemotiveerd verzoeken om het betreffende object (langer) voor hem te reserveren of anders gezegd 'een optie' aan hem te verlenen.

4. Gemeente besluit om wel/geen optie te verlenen

De gemeente zal alsdan afwegen of zij wel of niet een optie wilt verlenen, daarbij zal onder andere (niet limitatief) worden meegewogen:

- de reden waarom het niet is gelukt binnen de redelijke termijn (zoals bedoeld in lid 2) tot een huur- / koopovereenkomst te komen;
- hoe reëel de aankoopplannen van de gegadigde zijn;
- hoe reëel de haalbaarheid van de gewenste invulling is (ruimtelijk en financieel);
- de courantheid van het object.

Hierbij geldt dat er nimmer een recht bestaat op het verkrijgen van een optie.

Het besluit tot het al dan niet verlenen van een optie wordt door of namens het college van Burgemeester en Wethouders genomen.

5. Verlenen van een optie en optievergoeding

In eerste instantie zal een optie worden verleend (door middel van het sluiten van een optieovereenkomst, zie lid 8) voor een termijn van twee maanden. Vanaf het moment dat een optie wordt verleend is er een optievergoeding verschuldigd door de gegadigde.

De optie geeft aan de gegadigde een exclusieve recht, in die zin dat de gemeente het betreffend object tijdens de optieperiode niet aan een andere partij zal verkopen dan wel zal toewijzen. De gegadigde heeft geen afnameplicht tijdens of na deze periode en de gemeente heeft geen uitgifteplicht⁶. Het doel is om de gegadigde de mogelijkheid te bieden om binnen deze optieperiode haar eigen verdere ruimtelijke en financiële (haalbaarheids-) onderzoeken te (laten) verrichten en dat er naar toegewerkt wordt om binnen of aansluitend aan deze twee maanden te komen tot een koop-/ huurovereenkomst.

6. Verlenging van de optie

Mocht het desalniettemin nodig zijn, dan kan de gegadigde na afloop van deze eerste 2 maanden een gemotiveerd verzoek indienen om de optie te verlengen. Dit kan telkens voor een periode van twee maanden, met een maximum van zes maanden. Na elk verlengingsverzoek zal de gemeente afwegen of zij hier al dan niet mee instemt. Bij de afweging over het al dan niet verlengen van de optieperiode zal de gemeente (naast de in lid 4 genoemde aspecten) onder andere inschatten hoe groot de kans is dat binnen de maximale verlengingsduur van 6 maanden een overeenkomst gesloten kan worden. Het besluit tot het al dan niet verlengen van de optievergoeding wordt genomen door of namens het college van burgemeester en wethouders.

7. Optievergoeding (berekeningwijze)

Gronden

5) Wanneer de verkoop-/verhuurvoorwaarden en invulling/gebruiksmogelijkheden van het object op voorhand duidelijk zijn zal deze termijn in beginsel relatief kort zijn, denk hierbij bijvoorbeeld aan de uitgifte van een volkstuin, snippergroen, of de uitgifte van een individuele bouwkavel of andere eenvoudige uitgifte. Indien het een complexere uitgifte betreft en/of de invulling/ gebruiksmogelijkheden van het object nog nader onderzocht dienen te worden dan zal deze termijn langer zijn.

6) Hiermee wordt bedoeld dat het verkrijgen respectievelijk verlenen van een optie niet betekent dat de gegadigde verplicht is het object te kopen/huren en dat de gemeente vanwege het enkel verlenen van de optie niet verplicht is het object te verkopen/verhuren.

In geval van uitgifte van gronden wordt de optievergoeding berekend aan de hand van een percentage van de koopsom van de grond. Het percentage dat hiervoor wordt gebruikt is gelijk aan het percentage dat wordt gebruikt voor het bepalen van de erfpachtcanon. Dit percentage wordt jaarlijks vastgesteld in de gemeentelijke grondprijzenbrief. De verschuldigde optievergoeding per maand wordt als volgt berekend: $X\%⁷$ van de koopsom, gedeeld door twaalf. Dit bedrag wordt vermeerderd met btw. Indien er nog geen koopsom bekend is, zal er met een fictief bedrag worden gerekend⁸.

Panden

In geval van uitgifte van panden wordt de optievergoeding berekend aan de hand van een percentage van de koopsom van het pand. Het percentage dat hiervoor wordt gebruikt is gelijk aan het percentage dat wordt gebruikt voor het bepalen van de erfpachtcanon. Dit percentage wordt jaarlijks vastgesteld in de gemeentelijke grondprijzenbrief. De verschuldigde optievergoeding per maand wordt als volgt berekend: $X\%⁹$ van de koopsom, gedeeld door twaalf. Dit bedrag wordt vermeerderd met btw. Indien er nog geen koopsom bekend is, zal er met de WOZ-waarde van het pand worden gerekend.

Minimum optievergoeding

In verband met de kosten die de gemeente maakt in het kader van de optieverlening (o.a. opstellen overeenkomst, facturering e.d.) geldt er in alle gevallen een minimum optievergoeding van € 200,- per maand. Dit bedrag wordt vermeerderd met BTW.

8. Het vastleggen van de optie(vergoeding)

Het verlenen van de optie alsmede een (of meerdere) eventuele verlenging(en) en de daarbij behorende vergoeding, wordt vastgelegd in een schriftelijke overeenkomst. Na afloop van de overeenkomst c.q. optietermijn, heeft de partij rechten noch plichten en is de gemeente vrij in haar handelen, tenzij partijen binnen de optieperiode een koop/huurovereenkomst zijn aangegaan. Zowel de gemeente als de partij waarmee een optieovereenkomst wordt gesloten mogen deze overeenkomst niet aan derden overdragen.

9. Optievergoeding in geval van het sluiten van een intentieovereenkomst.

Nadat er een gegadigde is (geselecteerd), zoals bedoeld onder lid 1, kan het voorkomen dat de gemeente en de gegadigde een nadere onderzoekfase wensen overeen te komen door middel van het sluiten van een intentieovereenkomst voor een bepaalde duur voor het onderzoeken van de ruimtelijke haalbaarheid van een bepaalde gebieds-/vastgoedontwikkeling wat mogelijk strijdig is met de vigerende bestemming. Gedurende de looptijd van de intentieovereenkomst zal de gemeente het object niet aan iemand anders verkopen/verhuren. Wenst de gegadigde de intentieovereenkomst te verlengen, dan is deze een optievergoeding verschuldigd, tenzij in de intentieovereenkomst anders is bepaald. Tot het aangaan van een intentieovereenkomst wordt besloten door het college van burgemeester en wethouders.

10. Geen verrekening van optievergoeding

De te betalen optievergoeding zal niet worden verrekend met de koopsom, huursom, erfpachtcanon of de pachtprijs van de uit te geven grond en zal niet terugbetaald worden indien partijen niet komen tot een koop-/huur-/erfpacht-/pachtovereenkomst.

11. Maatwerk bij moverende redenen

Indien er moverende redenen zijn, kan van bovenstaande handelswijze worden afgeweken en maatwerk worden geboden. Hiertoe zal dan expliciet en onderbouwd worden besloten door het college van burgemeester en wethouders.

12. Inwerkingtreding Protocol

Dit protocol treedt in werking de dag na bekendmaking.

Voor voorgenomen uitgaven waarbij reeds vóór inwerkingtreding van onderhavig Protocol, de gesprekken zijn gestart (maar op het moment van inwerkingtreding van dit Protocol nog geen uitgiftebesluit is genomen) geldt dat het Protocol wordt toegepast voor zover dit redelijk is; dat zal mede afhankelijk zijn van het stadium waarin de voorgenomen uitgifte zich bevindt, eventueel reeds gemaakte afspraken, toezeggingen en gewekte verwachtingen.

Aldus besloten door het College van Burgemeester en Wethouders van Maastricht d.d. 16 mei 2023

7) Het percentage is gelijk aan het percentage dat wordt gebruikt voor het bepalen van de erfpachtcanon. Dit percentage wordt jaarlijks vastgesteld in de gemeentelijke Grondprijzenbrief.

8) Voor het bepalen van dit fictief bedrag wordt zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Grondprijzenbrief. Aan de hoogte van dit fictieve bedrag kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden ontleend in relatie tot vaststelling van de koopsom.

9) Het percentage is gelijk aan het percentage dat wordt gebruikt voor het bepalen van de erfpachtcanon. Dit percentage wordt jaarlijks vastgesteld in de gemeentelijke Grondprijzenbrief.

*De Secretaris,
G.J.C. Kusters*

*De Burgemeester,
J.M. Penn-te Strake*



In geval van een discrepantie tussen deze schematisch weergegeven beslisboom en de eerder in dit Protocol woordelijk uitgeschreven handelwijze prevaleert laatstgenoemde.