

Naam: P. Jonkman
Datum: 09 mei 2022
Team/teamonderdeel: ADV teamonderdeel Regie

Collegevoorstel

Onderwerp	Aanpassen optietermijn kavelverkoop vak 11 Almelo Noordoost
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Bespreekstuk
Portefeuillehouder	E.J.F.M. van Mierlo
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	n.v.t.

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Het college van B&W heeft besloten met ingang van 1 juni 2022 een wijziging door te voeren in haar optiebeleid, geldend voor opties op uit te geven woonkavels in vak 11 van Almelo Noordoost. Binnen het geldende beleid is het niet mogelijk om af te wijken van de optietermijn, middels dit besluit wordt hiervan tijdelijk afgeweken. Gewijzigd is dat de eerste optietermijn wordt verlengd van 4 maanden naar 6 maanden tot aan het moment dat bouwrijp maken gereed is. De hoofdlijn van het beleid zoals dat is vastgesteld blijft ongewijzigd met dien verstande dat dit meer als een voorreservering moet worden gezien aangezien de gemeente nog geen bouwrijpe kavel kan leveren. Mochten er zich onvoorziene omstandigheden voordoen dan kan deze nogmaals eenmalig met 2 maanden worden verlengd. Deze aanpassing is nodig om in te spelen op de actuele marktsituatie waarbij er meer druk is op de verkoop van kavels per 01 juni 2022 en de langere tijd voor het bouwrijp maken van dit vak. De aanpassingen hebben geen impact op lopende uitgaven en verkoop van kavels in de andere vakken.

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met het tijdelijk gewijzigde optiebeleid voor verkoop van woonkavels in vak 11 van Almelo Noordoost, met als wijziging het tijdelijk verlengen van de eerste optietermijn van 4 naar 6 maanden in de vorm van een voorreservering en bij onvoorziene omstandigheden dit eenmalig te verlengen met 2 maanden.
2. Het tijdelijk gewijzigde optiebeleid voor dit vak vast te stellen en in te laten gaan per 01 juni 2022 tot aan het moment dat bouwrijp maken gereed is waarna deze wijziging komt te vervallen en het reguliere optiebeleid wederom van toepassing is.

Inleiding

Vóórdat de verkoop van een kavel aan particulieren tot stand komt wordt deze veelal eerst in optie gegeven. De optie tot koop houdt feitelijk in dat de gemeente een specifieke bouwgrond vrij houdt voor de optiehouder in de vorm van een grondreservering gedurende een bepaalde termijn. Het vergeven van een optie is niet vrijblijvend of zonder rechtsgevolg. De optie heeft tot doel de optiehouder in de gelegenheid te stellen om na te gaan of de optiehouder mogelijkheid ziet voor eigen rekening en risico een bouwplan te ontwikkelen.

Het optiebeleid voor verkoop van kavels beoogt een gezonde en regionaal concurrerende kopersmarkt te stimuleren. In 2021 heeft uw college een nieuw optiebeleid vastgesteld. Dit beleid stelt een maximum-optietermijn van 4 maanden en stimuleert kopers om eerder te besluiten tot koop of het afzien daarvan. Momenteel hebben we te maken met achterstanden m.b.t. leveringen van diverse materialen die het proces van bouwrijp maken vertragen waardoor dit vak pas in oktober gereed is. Daarnaast hebben we ook bijna altijd te maken met enkele onvoorziene risico's die vertragend kunnen werken, zoals ook in vak 3 en 4 is gebleken. Daarbij gaat het om o.a.:

- Overschrijding hoeveelheid m³'s grondwater die we mogen onttrekken (ondanks zorgvuldig vooronderzoek) bij aanleg riolering. In zo'n geval moeten we of tijdelijk stoppen, of vergunning traject in met het waterschap;
- Aantreffen vervuiling in de bodem, wat vertragend kan werken;
- Gedeeltelijk afhankelijk zijn van derden (nutsbedrijven);
- Sonderingen kunnen door de bewoners pas uitgevoerd worden nadat de wegen aangelegd zijn, optanten moeten vaak sonderingen uitvoeren om een offerte te krijgen van de bouwers; Optanten kunnen op z'n vroegst pas vanaf eind oktober hun perceel bekijken.

Beoogd effect

Met de aanpassing van het beleid wordt het mogelijk gemaakt om eerder te starten met de verkoop van de kavels in vak 11 en wordt ingespeeld op de actuele marktsituatie.

Argumenten voor

1. *Aanpassen optievoorwaarden zorgt voor eerdere opties kavels in vak 11*
Voor potentiële kopers wordt het mogelijk gemaakt eerder een optie te nemen onder de opschortende voorwaarde dat de gemeente de kavel bouwrijp heeft gemaakt en als zodanig kan leveren op een beschikbare kavel naar keuze en kunnen daardoor eerder starten met de eerste voorbereidingen.
2. *Betere afstemming kopende en verkopende partij*
Daarnaast is duidelijk dat de gemeente niet eerder kan leveren, omdat een perceel technisch nog niet bouwrijp is. De koper kan derhalve wel besluiten tot koop maar overdracht en betaling worden opgeschort. Koper en verkoper wordt zo zekerheid geboden, zonder dat dit leidt tot extra kosten.
3. *Er wordt ingespeeld op de actuele marktsituatie*
Er is momenteel nog een grote druk op de verkoop van kavels. De woonkavels komen eerder voor uitgifte in aanmerking en de aanpassing speelt hierop in.

Kanttekeningen

1. *Niet of gedeeltelijk bouwrijp klaar zijn*
Dit heeft als consequentie dat wanneer de werkzaamheden m.b.t. het bouwrijp maken uitlopen binnen de aangepaste optietermijn optanten niet verder kunnen in het bouwproces. In het optiebeleid staat dat een in optie uitgegeven kavel door een optant gedurende de optietermijn kan worden gelicht, waarna binnen 10 dagen een verkoopovereenkomst wordt toegezonden. Voor vak 11 kunnen wij hieraan niet voldoen aangezien bouwrijp gereed op z'n vroegst eind oktober is.
Kopers moeten dus uitdrukkelijk worden gewezen op dit feit en dat het hier een soort van voorreservering betreft, eventueel in de vorm van een op te nemen opschortende voorwaarde bij de uit te geven optie. Bij de optieovereenkomst zal opgenomen moeten worden dat (i) koper bewust is van het feit dat vak 11 bij uitgifte van de optie nog niet bouwrijp en daarmee uitgeefbaar is en (ii) dat de optie niet eerder kan worden gelicht dan nadat de gemeente vak 11 bouwrijp heeft gemaakt en (iii) de gemeente niet kan garanderen wanneer vak 11 bouwrijp is gemaakt en dat optanten dit gegeven uitdrukkelijk onderkennen en accepteren.
2. *Precedentwerking*
Het tijdelijk aanpassen van de optietermijn van vak 11 kan wellicht een precedentwerking opleveren bij potentiële kopers in de nog beschikbare kavels in de andere vakken. Het aanleveren van bouwmaterialen levert problemen op binnen de bouwsector en wellicht dat andere optanten ook verlenging van optietermijnen verwachten.

Aanpassingen in een bestaande systematiek kan, zoals gezegd, mogelijk leiden tot fricties in andere uitgifteprocessen en wellicht aanleiding geven tot discussies over eerdere toekenningen.

3. *Aanpassing en bekendmaking beleid*

Het op 9 maart 2021 vastgestelde en op 18 maart 2021 bekendgemaakte optiebeleid voor verkoop kavels 2021, gemeente Almelo is niet aangepast en is niet opnieuw bekendgemaakt, omdat de tijdelijke wijziging van het beleid aan de individuele optanten wordt bekendgemaakt. Er is een kleine kans dat derden hier rechten aan kunnen ontlelen.

Kosten, opbrengsten en dekking

Er zijn geen extra uitvoeringskosten gemoeid met het aanpassen van de optietermijn. Bij het team Vastgoed van de Eenheid Financiën is voldoende capaciteit om de opties af te handelen. De inzet per optie zal niet significant wijzigen, hooguit dat in de overeenkomsten de nieuwe termijnen worden vermeld en dat in de communicatie naar optanten dit duidelijk vooraf wordt aangegeven.

(Het is namelijk zo dat in het optiebeleid staat dat een in optie uitgegeven kavel door een optant gedurende de optietermijn kan worden gelicht, waarna binnen 10 dagen een verkoopovereenkomst wordt toegezonden. Maar voor dit vak 11 kunnen wij hieraan vooralsnog niet aan voldoen aangezien wij nog geen bouwrijpe kavels kunnen leveren).

Hierbij moet in ogenschouw worden genomen dat er niet eerder inkomsten gegenereerd zullen worden dan pas bij de daadwerkelijke notariële overdracht welke pas kan plaatsvinden nadat het bouwrijp maken is voltooid.

Uitvoering

De uitvoering blijft ongewijzigd. Uitgifte van opties worden afgedaan via Team Vastgoed.

Bijlagen

- Optiebeleid kavelverkoop (INT 75643)

Procesinformatie

Intern overleg

Dit voorstel is afgestemd met jurist vastgoed en het projectteam.

Afstemming met portefeuillehouder

Ja dit is op 22 april 2022 en 10 mei 2022 afgestemd met wethouders Van Mierlo en Van Rees en na verwerking van opmerkingen door beiden akkoord bevonden.

Directie-advies

n.v.t.

Communicatie over het besluit

Regulier

Na besluit zal deze tijdelijke aanpassing bekend worden gemaakt op de relevante media, bijvoorbeeld www.almelonooordooost.nl en met de geïnteresseerden.