

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Uitgiftevoorwaarden PO kavels

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2019-000500	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	26-03-2019
Datum	11-03-2019	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
06 Herstructurering en vastgoed		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. De Geest		- Burgemeester	- Weth. Kolkman
		- Weth. Grijzen	- Weth. Rorink
		- Weth. Verhaar	- Weth. Walder

Besluitenlijst	d.d.		d.d.		d.d.
<input checked="" type="checkbox"/> Akkoordstukken	26-03-2019	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	26-03-2019	<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager vastgoed	18-03-2019	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
wethouder	20-03-2019	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	20-03-2019
BIS Openbaar			
Status	Definitief 2019-03-27		

Bijlagen

Uitgiftevoorwaarden en persbericht

B & W d.d.: 26-03-2019

Besloten wordt:

- 1 De uitgiftevoorwaarden PO kavels vast te stellen;
- 2 de nota en het besluit openbaar te maken.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Nee
Bekendmaking conform Awb	Nee

ADVIESRADEN:

Toelichting

Inleiding

Vanuit verschillende kavelprojecten werken we met onze standaard uitgiftevoorwaarden. In de crisisperiode zijn, ivm de ontwikkelingen op de huizenmarkt, de uitgiftevoorwaarden versoepeld door een reserveringsperiode toe te voegen en de termijnen te verlengen. Dit om de verkoop van de kavels te stimuleren. Inmiddels is de crisissituatie voorbij en is er enorm veel vraag naar kavels. Daarom stellen wij voor de uitgiftevoorwaarden aan te passen.

Huidige uitgiftevoorwaarden (doorlooptijd ca 16 maanden)

5 maanden reserveringstermijn

5 maanden optietermijn

binnen 6 maanden na besluitvorming aktepassering. Na deze periode rente verschuldigd.

Voorstel toekomstige voorwaarden (doorlooptijd ca 9 maanden)

6 maanden optietermijn

binnen 3 maanden na besluitvorming aktepassering. Na deze periode rente verschuldigd

Beoogd resultaat

Het vaststellen van de aangepaste uitgiftevoorwaarden voor PO kavels.

Kader

Artikel 8, lid b van de Regeling tot verlening van bevoegdheden gemeente Deventer.

Argumenten voor en tegen

Argumenten voor wijziging:

- Snellere verkoop en afwikkeling van de kavelverkoop. Kavelkopers verkopen tegenwoordig sneller hun huidige woning. Hierdoor is het niet meer nodig om te werken met een reserveringstermijn en een ruime termijn voor de aktepassering.
- De reserveringstermijn is tegenwoordig slechts maximaal een week waarna er direct een optieverzoek wordt ingediend. Het komt in de praktijk dus slechts sporadisch voor dat mensen de volledige reserveringstermijn daadwerkelijk kunnen benutten.
- De uitgifte van nieuwe kavels gaat op basis van loting. De reserveringstermijn is hierbij al niet van toepassing. Men moe(s)t direct een optie nemen. Deze werkwijze heeft tot op heden geen problemen opgeleverd bij kavelkopers.
- De optietermijn wordt bij de nieuwe voorwaarden met een maand verlengd. Slechts de termijn voor de aktepassering wordt verkort.
- Een verkorte verkoopstermijn is tevens gunstig voor de grondexploitatie.

Argumenten tegen wijziging:

- Op basis van de nieuwe voorwaarden moeten de kavelkopers sneller keuzes maken in het proces.
- Er is sprake van grote drukte bij aannemers-architecten-hypotheekverstrekkers waardoor het aanvragen van een offerte veel tijd kost.

Echter:

- nieuwe termijn nieuwe termijn biedt voldoende mogelijkheid om het vergunningstraject en hypotheekaanvraag te doorlopen. Dit is aan ons bevestigd door diverse aannemers en een hypotheekverstrekker.
- De optietermijn wordt bovendien bij de nieuwe voorwaarden met een maand verlengd. Slechts de termijn voor de aktepassering wordt verkort.
- Ook diverse andere gemeenten en ontwikkelaars hanteren reeds kortere termijnen.

Extern draagvlak (partners)

Enkele aannemers en een hypotheekverstrekker hebben gemeld dat de voorgestelde termijnen redelijk zijn. Met deze gewijzigde uitgiftevoorwaarden voor de kavels heeft nog steeds iedereen een gelijke kans om in aanmerking te komen voor een kavel.

Financiële consequenties

Door de verkoopprocedure te verkorten wordt het verkoopproces sneller afgerond met als gevolg eerdere verkoopopbrengsten en lagere administratieve lasten. Dit zal positieve financiële consequenties hebben voor de grondexploitatie van diverse kaveluitgiften.

Aanpak/uitvoering

Na de vaststelling van uw college zal de verkoopcampagne Spijkvoorderenk worden opgestart. Het is de bedoeling om in april te starten met de verkoopcampagne. Ook voor de andere projecten zullen wat betreft de huidige kavels die in de verkoop zijn, de aangepaste voorwaarden vanaf 1 april 2019 voor nieuwe inschrijvingen gelden .

CONCEPT UITGIFTEVOORWAARDEN

Kavelverkoop

Inleiding

Op basis van de eigen woonwensen en natuurlijk het beschikbare budget kan gekozen worden uit kavels die de gemeente Deventer in verschillende projecten in de verkoop heeft voor de bouw van onder andere vrijstaande, twee-onder-een-kapwoningen of een rijtje. In deze uitgiftevoorwaarden kun u lezen onder welke voorwaarden u in aanmerking kunt komen voor een kavel in deze projecten. Deze voorwaarden kunnen in bepaalde projecten aangevuld worden met specifiek voor dat project van toepassing zijnde bepalingen en gelden vanaf 1 april 2019 voor alle nieuwe inschrijvingen. Indien u belangstelling of vragen heeft, kunt u contact opnemen met de gemeentemakelaars. Voor meer informatie verwijzen wij u naar het onderdeel “veel gestelde vragen (FAQ’s)”.

Oriëntatie

Als u interesse heeft in een kavel, is de eerste stap: de oriëntatie. Wat wilt u? Welk type woning, hoe groot? En past deze woning binnen het plan? Heel belangrijk is ook of deze wensen passen binnen uw financiële mogelijkheden. Pas nadat u deze stap heeft onderzocht, gaat u verder met de hierna genoemde voorwaarden.

Inschrijving algemeen

1. De gemeente geeft de kavels in het plan @ uit in twee fasen, een startfase en een vervolgfase. In de startfase geschiedt de toewijzing van de kavel door middel van loting. In de vervolgfase geldt de methode: “wie het eerst komt, wie het eerst maalt”. Dat wil zeggen dat de optieverlening en koop plaatsvindt in de volgorde waarin gegadigden zich bij de gemeente inschrijven. De gemeente Deventer heeft het recht om bij andere projecten van deze werkwijze af te wijken. Afwijking van deze werkwijze wordt bij elke uitgifte zo nodig vooraf gecommuniceerd.
2. Uitsluitend natuurlijke personen met als doel zelfbewoning kunnen zich inschrijven. Makelaars, projectontwikkelaars en/of andere rechtspersonen worden uitgesloten.
3. Per persoon, per echtpaar of per samenlevingsverband kan maximaal één inschrijfformulier worden ingediend. Inschrijvers die voornemens zijn een gezamenlijke huishouding te voeren, worden als één inschrijver gezien en kunnen zich niet ieder afzonderlijk inschrijven. De gemeente behoudt zich het recht voor een inschrijving ongeldig te verklaren indien niet aan het vorenstaande wordt voldaan.
4. Bij een aantal projecten worden kavels met flexibele kavelgrenzen uitgegeven. Bij het in optie nemen van de kavel maakt u een definitieve keuze over de afwijkende kaveloppervlakte. Indien belangstellenden geen overeenstemming kunnen bereiken omtrent de kavelgrenzen, hanteert de gemeente als uitgangspunt de kavelgrenzen zoals aangegeven op de basisverkaveling (meestal weergegeven met zwarte lijnen). Reststroken tussen twee kavels zijn niet toegestaan.
5. Het verkregen recht op een kavel is strikt persoonlijk en is niet vatbaar voor ruil of overdracht.
6. De uitgifte van de kavels vindt plaats onder de bepalingen als vermeldt in deze uitgiftevoorwaarden, modelkoopovereenkomst en overige voorwaarden (waaronder de voorschriften uit het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan). De gemeente heeft het recht de voorwaarden waaronder deze uitgifte plaatsvindt naderhand te wijzigen indien dit noodzakelijk is en gelet op de omstandigheden niet onredelijk bezwarend is. De gemeente stelt nadrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat er over alle voorwaarden overeenstemming is bereikt. De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht van beraad voor, zonder opgaaf van redenen.

Inschrijving startfase

7. In de startfase geschiedt de toewijzing van de kavel door middel van loting. De systematiek van loting en toewijzing van een kavel wordt voorafgaand bij start inschrijving bekend gemaakt door middel van een lotingreglement per project.

8. De loting is openbaar (d.w.z. alleen voor diegenen die zich hebben ingeschreven) en vindt plaats door trekking door de notaris of door een vertegenwoordiger van de gemeente. De locatie en het tijdstip waarop de loting zal plaatsvinden, wordt na de sluitingstermijn aan de inschrijvers medegedeeld.
9. Voor het in aanmerking komen voor een kavel in de startfase van @project@ kunt u zich inschrijven door middel van het daarvoor bestemde inschrijfformulier. Dit ingevulde en ondertekende formulier kan vanaf **@ tot en met uiterlijk @** gedurende openingstijden afgegeven worden bij de gemeente Deventer, Publiekscontacten Vergunningen, Grote Kerkhof 1 te Deventer. Het formulier kan ook vanaf **@ tot en met uiterlijk tot 18.00 uur** gemaild worden aan makelaardij@deventer.nl. Alle formulieren die niet binnen de gestelde termijnen zijn ingediend, zijn niet ontvankelijk en kunnen ook niet meedoen met de loting. De loting zal plaatsvinden op @. U kunt slechts voor één kavel in aanmerking komen. Elk ingediend inschrijfformulier wordt getoetst aan deze uitgiftevoorwaarden. Door in te schrijven geeft u aan akkoord te gaan met deze uitgiftevoorwaarden.
10. Onder toewijzing door middel van loting wordt verstaan: het geven van een optie op de kavel. Er wordt geen reservelijst bijgehouden.
11. De kavel wordt alleen toegewezen indien:
 - de inschrijver zelf of een door hem gevolmachtigde bij de loting aanwezig is;
 - de eventuele gevolmachtigde terstond een schriftelijke volmacht kan tonen;
 - de inschrijver of zijn/haar eventuele gevolmachtigde terstond een geldig legitimatiebewijs van de inschrijver kan tonen;
 - de eventuele gevolmachtigde terstond een geldig legitimatiebewijs van hemzelf kan tonen;
 - bij de loting het formulier "machtiging inning optiegeld" terstond volledig ingevuld en ondertekend wordt ingeleverd door de inschrijver danwel de eventuele gevolmachtigde;Indien de inschrijver of zijn/haar gevolmachtigde hier niet aan voldoet, volgt uitsluiting van verdere deelname aan de loting.

Inschrijving met samenbouwer(s)

12. Voor de kavels bestemd voor de bouw van twee-onder-een-kapwoningen of een rijtje kunt u zich alleen gezamenlijk inschrijven met uw samenbouwer(s) op één inschrijfformulier. Op het hiervoor bestemde inschrijfformulier moeten alle belanghebbenden hun gegevens vermelden. Het is niet mogelijk om voor deze betreffende kavels individueel in te schrijven; een dergelijke inschrijving is niet ontvankelijk. Indien één van de belanghebbenden zich gedurende het gehele proces terugtrekt, vervalt het recht op aankoop van de kavel voor de overige belanghebbenden.
13. De artikelen 19 tot en met 30 zijn verder van toepassing m.b.t. de optieverlening en verkoop.

Inschrijving vervolgfase

14. Kavels die na de loting overblijven en eventueel na de loting vrijgekomen kavels, worden te koop aangeboden door middel van de methode: "wie het eerst komt, wie het eerst maalt". Dat wil zeggen dat de optieverlening en koop plaatsvindt in de volgorde waarin gegadigden zich bij de gemeente inschrijven. Inschrijving voor deze overgebleven kavels in @project@, kan met ingang van **@ vanaf 9.00 uur**.
15. Voor het in aanmerking komen voor een kavel in de vervolgfase kunt u zich inschrijven door middel van het daarvoor bestemde inschrijfformulier. Indien deze kavel vrij is, wordt die voor u in optie gegeven. U kunt slechts voor één kavel in aanmerking komen. Aan het indienen van dit formulier kunt u geen rechten ontlenu tot uiteindelijke optieverlening of koop. Elk ingediend inschrijfformulier wordt getoetst aan deze uitgiftevoorwaarden. Door in te schrijven geeft u aan akkoord te gaan met deze uitgiftevoorwaarden.
16. Het inschrijfformulier kunt u persoonlijk gedurende openingstijden bij de gemeente Deventer, Publiekscontacten Vergunningen, Grote Kerkhof 1 te Deventer afgeven of mailen aan makelaardij@deventer.nl. Datum en tijdstip van ontvangst bij de gemeente bepalen de volgorde van toekenning.

17. Verzoeken om een kavel in optie te nemen of aan te kopen die anders worden ingediend dan bij deze voorwaarden is bepaald, zijn niet ontvankelijk.
18. De uit te geven kavels worden door de gemeente op volgorde van indiening van het inschrijfformulier in optie uitgegeven of direct verkocht. Na het indienen van het inschrijfformulier krijgt u zo spoedig mogelijk een brief waarin de aan u toegekende kavel wordt vermeld en de voor u geldende termijn.

Optie

19. De optietermijn duurt 6 maanden.
20. Voor het in optie nemen van de kavel bent u optiegeld van € 500,-- inclusief BTW verschuldigd. Bij de inschrijving voor een kavel dient u tevens het formulier "machtiging inning optiegeld" te ondertekenen en in te dienen. Hiermee geeft u de gemeente toestemming om eenmalig het optiegeld van uw rekening af te schrijven.
21. Bij het in optie nemen van een kavel voor een twee-onder-een-kap of een rijtje is elke optant afzonderlijk optiegeld verschuldigd.
22. Binnen de optietermijn dient u schriftelijk of per email aan te geven of u de kavel wenst aan te kopen. Na ontvangst van uw bericht wordt de optie omgezet in koop. U krijgt dan een koopovereenkomst ter ondertekening toegezonden.
23. Uw recht op de kavel vervalt wanneer u niet binnen de optietermijn heeft aangegeven de kavel te willen aankopen. De gemeente is dan vrij om de kavel aan derden uit te geven, zonder daartoe een compensatie (hoe ook genaamd) aan u verschuldigd te zijn.
24. Indien u uw optie omzet in koop, wordt het optiegeld van € 500,-- inclusief BTW bij de notariële overdracht in mindering gebracht op de koopsom van de kavel.
25. Indien naderhand blijkt dat u niet heeft voldaan aan de machtigingsvoorwaarden die vermeld staan op het formulier "machtiging inning optiegeld" vervalt uw optie op de kavel en is de gemeente vrij om deze aan derden aan te bieden.

Aankoop kavel

26. Voor de aankoop van de kavel krijgt u in tweevoud ter ondertekening een koopovereenkomst toegestuurd. U heeft een maand de tijd om deze te ondertekenen en van alle benodigde parafen te voorzien. Nadat u de ondertekende overeenkomsten heeft teruggestuurd, wordt door de gemeente een zogenaamd "verkoopbesluit" genomen. U krijgt een afschrift van dit besluit samen met een medeondertekende koopovereenkomst toegestuurd.
27. Bij aankoop van een kavel voor twee-onder-een-kapwoningen of rijtje dienen alle belanghebbenden de koopovereenkomst gelijktijdig te ondertekenen en in te dienen. Indien achteraf één van de kopers niet tot aankoop kan overgaan, om welke redenen dan ook, dan zal de verkoop van de kavel(s) met wie samengebouwd zou gaan worden, ook niet doorgaan. De gemeente is alsdan niet aansprakelijk voor de reeds gemaakte kosten, schade e.d.
28. De notariële overdracht voor de aankoop van de kavel en betaling van de koopsom dient binnen 3 maanden na de datum van het verkoopbesluit plaats te vinden. Bij de aankoop van een kavel voor twee-onder-een-kapwoningen of een rijtje dient het passeren van de akten van alle kopers op dezelfde dag en bij hetzelfde notaris kantoor plaats te vinden.
29. Indien u afziet van de aankoop van de kavel heeft u geen recht op terugbetaling van het optiegeld. De gemeente Deventer is dan vrij om de kavel aan derden aan te bieden.
30. De koper kan zelf bepalen bij welk notaris kantoor de akte passeert. De gemeente heeft voorkeur voor notariële overdracht bij een van de notaris kantoren in Deventer. Reden hiervoor is dat deze kantoren al een volmacht van de burgemeester hebben voor de benodigde handelingen.

PERSBERICHT

29 maart 2019

Deventer wijzigt voorwaarden kavelverkoop

Deventer kavels zijn volop in trek. Om die reden wijzigt de gemeente de standaard voorwaarden bij de uitgifte van kavels. Voortaan kunnen belangstellenden 6 maanden een optie nemen op een kavel. Na besluitvorming moet de koop binnen drie maanden rond zijn.

Tijdens de economische crisis werden weinig kavels verkocht. Om potentiële kopers destijds tegemoet te komen zijn de regels aangepast, en konden mensen een kavel 5 maanden reserveren voordat ze een optie namen van 5 maanden. Na besluitvorming kregen ze bovendien nog een half jaar de tijd om de koop te laten passeren bij een notaris. Dat verandert nu.

Aan de slag

Wethouder Rob de Geest: "We merken gelukkig dat kavels weer in trek zijn en snel verkocht worden. Mensen hebben over het algemeen minder tijd nodig, ook omdat ze hun eigen woning sneller verkopen. Om die reden laten we de reserveringstermijn vervallen, en verlengen we de optietermijn met een maand. Zo wordt de totale doorlooptijd korter, maar blijft er genoeg tijd over om een keus te maken en aan de slag te gaan met vergunningen en de hypotheekaanvraag."

Termijn

In de oude situatie hadden mensen nog een half jaar de tijd voordat de koop bekrachtigd werd bij de notaris. In de nieuwe voorwaarden gaat deze termijn naar 3 maanden.