

# Reserveringsvoorwaarden voor de verkoop van grond

## 1) Inleiding

Het uitgiftebeleid staat omschreven in de nota grondbeleid. In aanvulling op dit beleid dat door de raad is vastgesteld, is er nog een aantal beleidsuitgangspunten. Deze hebben zowel betrekking op de uitgifte van de woningbouwkavels als op de uitgifte van commercieel onroerend goed (bedrijven en kantoren). Dit beleid is de bevoegdheid van het college en is daarom in deze bijlage opgenomen.

## 2) Woningbouw

Bij woningbouw kan er een onderscheid worden gemaakt tussen projectmatige verkoop en de verkoop van kavels aan particulieren. De projectmatige verkoop is maatwerk en wordt per locatie uitgewerkt in afzonderlijke verkoopovereenkomsten. Dit op basis van de uitgangspunten die voor de specifieke locaties als maatwerk worden vastgesteld. Deze bijlage gaat verder alleen in op de uitgiftevoorwaarden voor kavels aan particulieren.

Voor de kavelverkoop bij woningbouw is er afzonderlijk aanvullend beleid dat bestaat uit een tweetal onderdelen:

1. Verkoopproces
2. Reserveringsregeling

### Ad 1) verkoopproces

De verkoop van kavels start met het vaststellen van het uitgifteplan door het College van Burgemeester en Wethouders. In dit uitgifteplan worden de kavelgrootten en de koopsommen per kavel vastgesteld. Daarnaast wordt vastgesteld op welke wijze de kavels worden toegewezen. Er wordt gemotiveerd waarom voor een bepaalde methode van toewijzing wordt gekozen. Randvoorwaarde bij alle methoden is dat het in alle gevallen een eerlijk en transparant systeem van toewijzing moet zijn. Er zijn verschillende methodieken van verkoop. Dit zijn:

#### • Loting

Voor de loting is er een periode van minimaal 1,5 week tussen de informatiemarkt en de loting waarin belangstellenden eventueel nog meer informatie kunnen opvragen ter oriëntatie. Het tijdstip van de loting is vastgesteld en wordt gecommuniceerd op o.a. de informatiemarkt en website, waarna deze wordt gehouden onder leiding van een notaris op een bepaalde dag. De namen van de gegadigden die zich hebben aangemeld bij de notaris worden in een ton gedaan, waarna telkens een naam uit de ton geloot wordt. Deze gegadigde kan zijn kavelkeuze bekend maken. De gegadigde kan een optie nemen op een beschikbare kavel, maar als de kavelvoorkeur niet meer beschikbaar is dan mag hij/zij ook kiezen om als eerste, tweede, etc. reserve achter een ander plaats te nemen. Dit zal worden herhaald totdat er geen gegadigden meer zijn.

#### • Wie het eerst komt het eerst maalt

De kennisgeving geschiedt op identieke wijze als loting of openbare inschrijving. Op een bepaalde dag en tijdstip wordt de start verkoop gehouden. Degene die zich het eerst op de aangegeven plek heeft gemeld (dat kan soms dagen/weeken voor de start zijn) heeft de eerste keus. De tweede aanwezige heeft de tweede keus, etc.

#### • Openbare inschrijving

Toewijzing gaat als volgt: belangstellenden moeten een inschrijfformulier invullen en opsturen naar de notaris. Dit formulier is voorzien van de NAW-gegevens, de kavel waarvoor belangstelling is en welke koopsom men bereid is te betalen. Degene met het hoogste bod op de betreffende kavel krijgt de kavel toegewezen mits dit bod gelijk is of hoger dan de van te voren vastgestelde bodemprijs. De kennisgeving van de kavelverkoop gebeurt op dezelfde wijze als bij loting en "wie het eerst komt het eerst maalt".

In elk uitgifte-plan wordt aangegeven via welke methodiek de kavels in de verkoop gaan. Per project wordt een keuze gemaakt uit 1 van bovenstaande methodieken. Deze keuze wordt gemaakt naar aanleiding van b.v.: het aantal kavels dat in de verkoop komt, de courantheid van de kavels, hoeveel vraag er vanuit de markt is voor deze kavels, periode van verkoop, etc.

Na akkoord van het College van B&W met betrekking tot het uitgifteplan, wordt een informatiemarkt georganiseerd door Bureau Kaveluitgifte voor de start verkoop. Alle belangstellenden die ingeschreven staan worden persoonlijk per brief uitgenodigd en tevens wordt een advertentie geplaatst in Huis aan Huis. Op de informatiemarkt wordt alle informatie over de kavels, de prijzen en de verkoopmethode bekend gemaakt. Tegelijkertijd wordt de info geplaatst op de website [www.enschede.nl/kavelsteekoop](http://www.enschede.nl/kavelsteekoop).

Na de toekenning van de kavels – via 1 van bovenstaande methodieken - krijgen de optanten een officiële bevestiging van de optie. De kavels die eventueel nog niet onder optie zijn worden op de site [www.enschede.nl/kavelsteekoop](http://www.enschede.nl/kavelsteekoop) aangeboden. Deze zijn per direct beschikbaar. Het is dus niet mogelijk om vooraf een optie te verkrijgen op een woningbouwkavel die niet via bovenstaande procedure in de verkoop is gegaan.

## **Ad 2 Reserveringsregeling particuliere bouwkavels**

Nadat de optanten een officiële bevestiging van de optie hebben ontvangen, gaan de reserveringsvoorwaarden lopen. De voorwaarden staan weergegeven bij “reserveringsregeling particuliere woningbouwkavels”. In hoofdlijnen ziet dit proces er qua uiterlijke termijnen als volgt uit:



De reserveringsvergoeding wordt berekend aan de hand van het aantal dagen dat de kavel is gereserveerd (met een maximum van drie maanden). De vergoeding hoeft niet betaald te worden als wordt overgegaan tot aankoop van de kavel. Het rentepercentage is gelijk gesteld met de wettelijke rente voor Consumententransacties (thans 2%).

De gemeente is vrij om de reservering van een kavel om haar moverende redenen, eenzijdig te beëindigen en te beslissen het kavel niet te verkopen. Indien er in een dergelijk geval sprake is van een verlengde, te betalen reservering van de kavel, vervalt in een dergelijk geval de verplichting van de optant om de reserveringsvergoeding te betalen.

Het college heeft een aantal faciliterende maatregelen vastgesteld om de kavelkopers goed te begeleiden/faciliteren bij de aankoop van een kavel. Deze kunnen door het college bij de Nota van Uitgangspunten jaarlijks aangepast worden.

### **Aanvullende specifieke voorwaarden**

Ook bij de woningbouwkavels die in particulier opdrachtgeverschap uitgegeven worden kunnen specifieke aanvullende voorwaarden opgenomen worden. Deze worden meegenomen in het betreffende uitgifteplan. Een voorbeeld hiervan is de vertaling van het duurzaamheidsbeleid in de uitgiftevoorwaarden. Op dit moment geldt:

- In 't Zeggelt: wordt gestreefd naar klimaatadaptie door de toepassing van onder andere groene daken en duurzame energieopwekking. Om de ontwikkeling van groene daken te stimuleren is een eenmalige bijdrage beschikbaar gesteld van € 2.000,- als de koper ervoor kiest minimaal 75% van het dakoppervlak als sedumdak in te richten. Deze bijdrage wordt betaald uit de desbetreffende grondexploitatie.

### **Tussentijdse prijswijzigingen**

De prijs zoals opgenomen in het uitgifteplan geldt tot en met 31-12 van ieder jaar. Per 1 januari van ieder jaar kan

de prijs gewijzigd worden op basis van de jaarlijkse hertaxatie zoals opgenomen in de nota grondbeleid. De jaarlijkse hertaxatie kan zowel een prijsverhoging als een prijsverlaging betekenen. Bepalend voor de prijs is de datum van aktepassering bij de notaris (eigendomsoverdracht). Welke prijs van toepassing is, is dus afhankelijk van het moment waarop de akte wordt gepasseerd bij de notaris. Dit geldt dus voor de kavels die in de kosteloze dan wel, in de betaalde reservering zitten en waarvoor de koopovereenkomst is getekend, maar waarvoor de akte nog niet is gepasseerd bij de notaris.

Alleen als de wijziging van de koopsom meer dan 8% bedraagt ten opzichte van de overeengekomen koopsom in de koopovereenkomst, heeft de kavelkoper de bevoegdheid de overeenkomst als gevolg daarvan te ontbinden.

### 3) Werklocaties

Voor werklocaties ziet het verkoopproces er anders uit dan bij woningen. Bedrijfs- en kantoor kavels worden op de markt aangeboden via het Ondernemersloket. Iedere belangstellende die interesse heeft in een bedrijfs- of kantoor kavel kan zich daar melden. Als de onderneming passend is op de betreffende locatie en past binnen het beleid voor de verschillende locaties, kan de optant een optie krijgen voor een kavel. Dit specifieke beleid voor de verschillende werklocaties kan separaat vastgesteld worden en vertaald worden in specifieke verkoopvoorwaarden die in de koopovereenkomst opgenomen worden.

Zodra een optant aangegeven heeft belangstelling te hebben voor een kavel krijgt hij schriftelijk een optie/reservering. De termijnen bij deze kavels zijn als volgt.



Standaard is het mogelijk om 8 maanden een kavel te reserveren. In bepaalde situaties kan een optant verzoeken om de betaalde reservering voor een langere periode aan te vragen. Dit moet door de optant gemotiveerd worden en wordt door de gemeente beoordeeld. Als er geen andere optanten voor de betreffende kavel zijn, kan de reservering verlengd worden na betaling van de eerste periode reserveringsvergoeding. Indien er wel andere optanten zijn moet de gemeente dan een gemotiveerde belangenafweging maken.

Dit beleid voor wonen en werklocaties gaat in zodra een nieuwe optie verstrekt wordt. Bestaande opties en reserveringen worden afgehandeld volgens de oude regels.

## RESERVERINGSREGELING PARTICULIERE WONINGBOUWKAVELS

### 1. Kosteloze reservering

Gedurende de periode van één maand na de datum van eerste reservering wordt de bouw kavel kosteloos voor u gereserveerd. Na afloop van deze termijn kunt u de reservering verlengen met zes maanden (in totaal dus maximaal zeven maanden reservering). Voor de verlenging van de reservering moet u een reserveringsverklaring ondertekenen.

### 2. Reserveringsvergoeding

Na ontvangst van de door u ondertekende verklaring verlengen wij de reservering van de kavel voor u voor een periode van zes maanden. Voor deze verlengde reservering bent u een vergoeding verschuldigd van een rentepercentage van de koopsom (op jaarbasis). Voor 2019 is dit rentepercentage vastgesteld op 2%. U bent deze vergoeding echter alleen verschuldigd als u de reservering beëindigt (en dus niet overgaat tot aankoop van de kavel). Daarnaast wordt deze vergoeding louter berekend over het aantal dagen (met een maximum van drie maanden) dat wij de kavel voor u hebben gereserveerd (tot een maximum van € 5.000,-).

### **3. Vergoedingsplicht**

De reserveringsvergoeding bent u verschuldigd als u niet binnen de reserveringsperiode (= binnen maximaal zeven maanden na aanbieder kavel) overgaat tot aankoop van de voor u gereserveerde bouwkaavel of in een later stadium overgaat tot ontbinding van de koopovereenkomst. Het verschuldigde bedrag aan reserveringsvergoeding wordt berekend aan de hand van het aantal dagen dat wij de kavel - tegen betaling - voor u hebben gereserveerd met een maximum van drie maanden, zie ook hiervoor onder 2.

### **4. Ontheffing**

In bijzondere gevallen, uitsluitend ter beoordeling door het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Enschede, kan er schriftelijk ontheffing worden verleend van de vergoedingsplicht, als bedoeld onder 3. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:

1. overlijden van aspirant-koper of diens echtgeno(o)t(e);
2. ontbinding van het huwelijk van de aspirant-koper door echtscheiding;
3. verandering van werkring van de aspirant-koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd moet worden;
4. beëindiging optie / reservering van gemeentezijde.

### **5. Omzetbelasting**

Over de reserveringsvergoeding is de ten tijde van de betaling geldende omzetbelasting Verschuldigd.

### **6. Koopovereenkomst tekenen**

Als u besluit om over te gaan tot aankoop van de kavel dan wordt u de koopovereenkomst in concept toegezonden. Om de koopovereenkomst te ondertekenen wordt u uitgenodigd in het Stadskantoor, Hengelosestraat 51 te Enschede.

### **7. Ontbindende voorwaarde**

U kunt een ontbindende voorwaarde op laten nemen in de koopovereenkomst. Als uw huidige woning 9 maanden na het tekenen van de koopovereenkomst nog niet is verkocht, kunt u tegen vergoeding van de wettelijke rente voor Consumententransacties (op 1-1-2015 vastgesteld op 2%) op jaarbasis gerekend over de koopsom, met een maximum van € 5.000,00, alsnog van de koop afzien.

### **8. Aktepassering bij de notaris**

Na het tekenen van de koopovereenkomst heeft u 9 maanden de tijd om de akte te passeren bij de notaris. Bij aktepassering betaalt u de koopsom en na inschrijving in het Kadaster verkrijgt u de kavel in eigendom en.

### **9. Gratis bouwkostencalculatie**

Bij verlenging van de reservering kunt u een éénmalige bijdrage van maximaal € 400,- krijgen van de gemeente Enschede om een bouwkostencalculatie te laten opstellen. Dit geeft u al in een vroeg stadium inzicht in de totale kosten van uw toekomstige bouwproject.

### **10. Bijdrage bouwbegeleiding**

Als u voor het realiseren van uw bouwplannen gebruik maakt van een onafhankelijk bouwadviesbureau kunt u een éénmalige bijdrage (tot een maximum van € 2.000,-) krijgen van de gemeente Enschede. De aanvraag van deze bijdrage kan in twee fasen worden ingediend.

## **RESERVERINGSREGELING BEDRIJFSKAVELS**

### **1) Reserveringsperiode**

Nadat aan aspirant-koper een schriftelijke aanbieding tot reservering is gedaan, gaat een kosteloze reservering in voor een periode van 4 maanden.

De reserveringsperiode is bedoeld om aspirant-koper de tijd te geven na te gaan of de gewenste bouwplannen haalbaar zijn en of aspirant-koper de aangeboden kavel wil afnemen.

## **2) Afname kavel**

Als aspirant-koper de kavel in eigendom wil verkrijgen moet hij de gemeente daarvan uiterlijk 2 weken voor het einde van een reserveringsperiode schriftelijk of per mail in kennis stellen.

Als aspirant-koper nog meer tijd nodig heeft kan hij een verlenging van de reserveringsperiode aanvragen overeenkomstig artikel 3.

## **3) Verlenging van de reserveringsperiode**

Verlenging van de reserveringsperiode is mogelijk voor een periode van (maximaal) 4 maand. Aspirant-koper doet hiervoor, uiterlijk 2 weken voor het einde van de reserveringstermijn, schriftelijk of per mail een met redenen omkleed verzoek aan de teamleider van het Ondernemersloket Enschede.

## **4) Reserveringsvergoeding**

Voor de reservering van de kavel is de aspirant-koper een reserveringsvergoeding verschuldigd. Deze reserveringsvergoeding wordt berekend op basis van de wettelijke rente voor Consumententransacties (thans 2%) over de koopsom op jaarbasis (waarbij een jaar 365 dagen is).

Reserveringsvergoeding = totale koopprijs × geldende reserveringsrente × aantal dagen verlenging/365 dagen

Over de te betalen reserveringsvergoeding is BTW (thans 21%) verschuldigd.

De reserveringsvergoeding moet zijn voldaan binnen twee weken na dagtekening van de factuur. Voor het betalen van de reserveringsvergoeding ontvangt de aspirant-koper na ingangsdatum van de betaalde reservering een factuur van de gemeente. Als de factuur niet wordt voldaan vervalt de optie.

Restitutie: Bij een eventuele aankoop van de gereserveerde kavel door aspirant-koper of door een door deze aan te wijzen meester, vóór de einddatum van de (eventueel verlengde) reservering, zal de betaalde reserveringsvergoeding aan de koper worden gerestitueerd dan wel worden verrekend met de verschuldigde koopprijs. In alle andere gevallen vervalt de betaalde reserveringsvergoeding definitief aan de gemeente.

## **5) Einde reservering**

De reservering eindigt als:

- De gemeente niet uiterlijk 2 weken voor het einde van de (eventueel verlengde) reserveringsperiode per mail of schriftelijk de mededeling van aspirant-koper heeft ontvangen dat hij tot aankoop wenst over te gaan, en/of
- aspirant-koper in staat van faillissement wordt verklaard, aan hem surseance van betaling wordt verleend, de regeling schuldsanering natuurlijke personen op hem van toepassing is geworden, of op de roerende en/of onroerende zaken van de aspirant-koper executoriaal beslag is gelegd, en/of
- een schriftelijke reactie van aspirant-koper, vóór het einde van de eerste reserveringsperiode van 4 maanden of – bij een verlengde reservering – vóór het einde van de periode waarvoor verlenging heeft plaatsgevonden, is uitgebleven.

aspirant-koper te vervallen en is de gemeente Enschede gerechtigd de kavel aan een andere gegadigde aan te bieden.

## **6) Kavelprijs**

Geldigheid van de aangeboden kavelprijs:

De kavelprijs, genoemd in de aanbiedings- en reserveringsbrief en de brief verlenging reservering, is geldig gedurende de reserveringsperiode zoals aangegeven in de betreffende brief. De genoemde kavelprijs geldt uitsluitend als de aspirant-koper tijdig, dat wil zeggen uiterlijk 2 weken voor het einde van de (eventueel verlengde) reserveringstermijn, schriftelijk of per mail heeft aangegeven dat hij tot aankoop van de aangeboden kavel wil over gaan.

Als tijdens een reserveringsperiode een prijsaanpassing door Burgemeester en Wethouders is vastgesteld en de gemeente niet uiterlijk 2 weken voor het einde van de (eventueel verlengde) reserveringstermijn, schriftelijk of per mail van de aspirant-koper de mededeling heeft ontvangen dat hij tot aankoop wenst over te gaan, vervalt de kavelprijs, en geldt de nieuwe door Burgemeester en Wethouders vastgestelde kavelprijs.

Als tijdens een reserveringsperiode een jaarlijkse prijsverhoging door Burgemeester en Wethouders is vastgesteld en aspirant-koper, nadat het besluit daartoe door Burgemeester en Wethouders is genomen, een verlenging van de reservering heeft aangevraagd bij de gemeente, vervalt de kavelprijs, genoemd in voorgaande correspondentie. De nieuw vastgestelde kavelprijs is van toepassing zijn en wordt genoemd in de brief verlenging reservering die aspirant-koper van de gemeente ontvangt.

Als door Burgemeester en Wethouders tijdens de (eventueel verlengde) reserveringsperiode een nieuwe kavelprijs wordt vastgesteld, die lager ligt dan de prijs zoals die is genoemd in de aanbiedings- en reserveringsbrief dan wel de brief verlenging reservering, dan geldt voor de aspirant-koper bij een eventuele aankoop de nieuw vastgestelde kavelprijs.

De reserveringsvergoeding wordt te allen tijde en over de volle duur van de reservering berekend over de kavelprijs zoals die is genoemd in de oorspronkelijke aanbiedings- en reserveringsbrief.