

Procedure uitgifte bouwkavels aan particulieren in de gemeente Oldenzaal 2022

Op het moment dat de gemeente gaat starten met de uitgifte van woningbouwkavels, is de procedure als volgt.

Informatie en toewijzing

De gegadigden die staan ingeschreven voor een kavel worden geïnformeerd over de voorgenomen kaveluitgifte, waarbij wordt gevraagd om aan te geven of zij in aanmerking willen komen voor de uit te geven kavels. De gegadigden die in aanmerking willen komen voor een kavel worden geplaatst op de uitgiftelijst. De volgorde op deze lijst wordt bepaald door de inschrijfdatum.

De gegadigden op de uitgiftelijst geven aan naar welke kavel(s) hun voorkeur uitgaat. De kavels worden vervolgens toegewezen op basis van inschrijfduur. De gemeente reserveert voor de gegadigde een kavel. Het ontwikkelen en het realiseren van een bouwplan is voor rekening en risico van de gegadigde.

Optie

De toegewezen kavel kan worden gereserveerd door middel van een optie en dit wordt contractueel vastgelegd. De eerste periode van drie maanden is kosteloos. In deze periode kan de optant onderzoeken of het gewenste bouwplan haalbaar is. De optie vervalt als de optant zelf aangeeft dat deze niet verlengd hoeft te worden, of als het verzoek tot verlenging niet op tijd is ontvangen.

Eerste verlenging

Na drie maanden kan de optie op verzoek worden verlengd met zes maanden.

De optievergoeding bedraagt 1% op jaarbasis over de koopsom van de kavel, te verhogen met 21% btw. Het verzoek tot verlenging en de vergoeding moeten door de gemeente ontvangen zijn vóór de datum waarop de hiervoor vermelde periode van drie maanden eindigt. De optie vervalt wanneer deze niet tijdig zijn ontvangen.

Tweede verlenging

Na zes maanden kan de optie nog één keer worden verlengd met zes maanden.

De optievergoeding bedraagt 3% op jaarbasis over de koopsom van de kavel, te verhogen met 21% btw. Het verzoek tot verlenging en de vergoeding moeten door de gemeente ontvangen zijn vóór de datum waarop de hiervoor vermelde periode van zes maanden eindigt. De optie vervalt wanneer deze niet tijdig zijn ontvangen.

Na het verlopen van deze termijnen, in totaal 15 maanden, is in principe verlenging niet meer mogelijk. Alleen in uitzonderlijke situaties kan de optant verlenging krijgen voor een periode van maximaal zes maanden. Daarvoor moet de optant een gemotiveerd verzoek indienen bij het college van burgemeesters en wethouders. Vervolgens neemt het college een besluit over het verzoek. Over het besluit wordt de optant schriftelijk geïnformeerd. De vergoeding voor deze extra verlenging bedraagt 3% op jaarbasis over de koopsom van de kavel, te verhogen met 21% btw. Het verzoek en de vergoeding moeten uiterlijk twee maanden vóór het aflopen van de tweede verlenging door de gemeente zijn ontvangen.

De betaalde optievergoedingen worden bij aankoop verrekend met de koopsom. Er wordt geen rente vergoed over de reeds betaalde optievergoedingen.

In geval van beëindiging van de optie wordt de betaalde vergoeding voor de resterende volle maanden van deze optieperiode terugbetaald. De gegadigde wordt in dit geval onderaan de uitgiftelijst geplaatst. Dit heeft geen gevolgen voor de positie op de lijst van inschrijvingen voor bouwgrond.

Het is slechts mogelijk om op één kavel een optie te krijgen. Wanneer er kort na elkaar kaveluitgiftes plaatsvinden kan een gegadigde aan de volgende uitgifte deelnemen. Aan de gegadigde, die reeds een optie op een kavel heeft, kan onder voorwaarden een kavel worden toegewezen in het tweede uitgiftegebied. Let wel: de eerdere optie zal dan door de gemeente worden ingetrokken. Er vindt geen restitutie plaats van (eventueel betaalde) optievergoedingen.

Ontwikkelen bouwplan

Het bouwen van een woning wordt vaak als een leuk, maar ook intensief en langdurig traject ervaren. Gedurende de optieperiode kan de optant beginnen met het ontwikkelen van een bouwplan. In geval van een halfvrijstaande woning dienen beide optanten één gezamenlijk bouwplan in.

Een architect kan helpen om op basis van de wensen een woningontwerp te maken. Vervolgens kan er gezocht worden naar een aannemer die de woning gaat bouwen.

De woning moet voldoen aan de regels die zijn vastgelegd in het bestemmingsplan (bouwregels en beeldkwaliteitsplan) en aan de van toepassing zijnde welstandseisen.

Het bestemmingsplan is te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bij sommige woningbouwlocaties is er sprake van specifieke welstandseisen, of een beeldkwaliteitsplan. Deze worden vermeld in het betreffende bestemmingsplan.

De algemene welstandseisen zijn te vinden op www.oldenzaal.nl/welstand

Omgevingsvergunning

Wanneer het woningontwerp naar wens is kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Wij adviseren om eerst een vooroverleg in te dienen voordat de definitieve aanvraag wordt ingediend.

Het plan wordt dan getoetst aan het bestemmingsplan en de welstandseisen en er volgt een schriftelijk advies. Dit advies kan vervolgens gebruikt worden om het plan definitief te maken. Het vooroverleg zorgt ervoor dat de procedure een snellere doorlooptijd heeft.

Het indienen van een vooroverleg en/of de definitieve (ontvankelijke) aanvraag voor de omgevingsvergunning kan digitaal via de website: www.omgevingsloket.nl.

Koopovereenkomst

Wanneer de optant/koper aangeeft over te willen gaan tot aankoop van de kavel, dan zet de gemeente de optieovereenkomst om in een koopovereenkomst.

Na ontvangst van de koopovereenkomst, stuurt de koper deze binnen drie weken ondertekend terug aan de gemeente.

Na ondertekening door de gemeente is er sprake van een definitieve koopovereenkomst en wordt de koper verwijderd van de lijst van inschrijvingen voor bouwgrond.

De gemeente verstuurt de definitieve koopovereenkomst vervolgens naar het door de koper aangegeven notariskantoor.

<i>Binnen 6 weken na de datum van de koopovereenkomst, moet een ontvankelijke aanvraag voor de omgevingsvergunning worden ingediend.</i>
--

Overdracht

De koper maakt zelf een afspraak bij de notaris voor het tekenen van de akte van levering en het betalen van de koopsom. De eerste zes weken na de datum van de koopovereenkomst zijn renteloos. Er mag pas worden gestart met de bouw als de bouwkavel is overgedragen en de omgevingsvergunning is verleend.

Mocht er, om welke reden dan ook, geen sprake zijn van overdracht van de kavel, dan vervalt de reeds betaalde optievergoeding aan de gemeente.

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders in de vergadering van 22 maart 2022.