

Naam: F Tibben
Datum: 05 maart 2020
Team/teamonderdeel: BV Financiën/vastgoed
Telefoonnummer:

Collegevoorstel

Onderwerp	optiebeleid kavelverkoop
Advies	Bespreekstuk
Is er een uiterste behandeldatum?	Ja, 17 maart 2020
Hoofdpoging	Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Portefeuillehouder	A.L. Langius
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	n.v.t.

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

De gemeente Almelo vereenvoudigt met ingang van 1 mei 2020 het optiebeleid voor uitgifte van woon- en bedrijfskavels. De procedures zijn nu duidelijker beschreven en er gaat een maximum-optietermijn gelden. Hierdoor komt er meer nadruk op verkoop en planrealisatie, wat een bijdrage levert aan het bespoedigen van de kavelverkoop. Voor lopende opties gaat het nieuwe beleid in bij de nieuwe optieperiode.

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met het gewijzigde optiebeleid voor verkoop van woonkavels en bedrijfskavels, met als belangrijkste wijzigingen:
 - a. Eenduidige beleidsafspraken voor woon- en bedrijfskavels;
 - b. Een maximale optietermijn
 - c. Heldere procedurebeschrijving
2. Het vigerende optiebeleid voor verkoop van kavels per 1 mei 2020 in te trekken.
3. Het gewijzigde optiebeleid vast te stellen en in te laten gaan per 1 mei 2020.

Inleiding

Vóórdat de verkoop van een kavel aan bedrijven of particulieren tot stand komt wordt deze veelal eerst in optie gegeven. De optie tot koop houdt feitelijk in dat de gemeente een specifieke bouwkwel uitsluitend 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. Het bestaande beleid is tegen het licht gehouden en geeft aanleiding tot bijstelling.

Belangrijkste wijzigingen die nu worden voorgesteld is het invoeren van één beleid –met een aantal inhoudelijke verschillen- voor bedrijfs- en woonkavels en de introductie van een maximale optietermijn. De procedurele afwikkeling is duidelijker beschreven.

Voorgesteld wordt om voor woonkavels een reguliere maximale termijn van 7 maanden te hanteren waarbij de eerste vier maanden vrijgesteld zijn van kosten. Die vrije termijn van vier maanden is gelijk

aan het huidige beleid. Ook de driemaands-periode is gelijk. Het nieuwe is dat de reguliere optietermijn wordt gemaximeerd. Met de termijn van 7 maanden zit Almelo aan de ruime kant ten opzichte van omliggende gemeenten, maar wordt meer dynamiek bereikt dan met het huidige onbegrensde beleid. Kandidaten worden gestimuleerd om door te pakken in de planontwikkeling. Optietermijnen van enkele regiogemeenten zijn:

Hengelo - 4,5 maanden;

Borne - 5 maanden;

Enschede - 6 maanden.

Bij deze gemeenten is de helft van deze periode vrijgesteld van kosten. Het stellen van een maximumtermijn leidt daar niet tot bezwaren of problemen. Naar verwachting zal het ook in Almelo niet leiden tot problemen.

Voor bedrijfskavels wordt voor reguliere opties een optietermijn van maximaal 13 maanden voorgesteld (4 maanden plus 3 x 3 maanden). Deze termijn is langer dan voor woonkavels omdat sprake is van een meer complexe besluitvorming. De termijn van 13 maanden wordt als ruim voldoende beoordeeld om de mogelijkheid tot financiering af te tasten. Voor bedrijfsuitbreidingen en slecht verkoopbare percelen worden opties tot een maximale periode van 4 jaar afgegeven.

Voor zowel woon- als bedrijfskavels geldt een hardheidsclausule: in uitzonderlijke en bijzondere omstandigheden kan het college besluiten dat een langere optietermijn wordt gegund.

Beoogd effect

Met de aanpassing van het beleid wordt beoogd om meer dynamiek, transparantie en uniformiteit in de kaveluitgifte te krijgen en meer aan te sluiten bij de regio.

Argumenten voor

1.1 Generiek en transparant beleid

Het is wenselijk dat de gemeente een duidelijk en transparant optiebeleid heeft. Het hebben van een voor iedereen duidelijk en transparant beleid sluit aan bij de aanbevelingen van KPMG in het onderzoek naar aanleiding van de Kolkschool en Almelo Noordoost. Op dit moment is er alleen een actief optiebeleid voor woonkavels Almelo Noordoost. Voor kavels op andere locaties en voor bedrijfskavels waren er geen kaders en wordt ad hoc of op basis van gewoonterecht gehandeld. Met dit nieuwe beleid wordt één lijn getrokken. In uitzonderingen is maatwerk mogelijk, mits dit wordt onderbouwd en vastgelegd in een collegebesluit.

Die éénvoudigheid en duidelijkheid komen de snelheid van het koopproces ten goede en past bij de huidige markt. Ook ontlast het de organisatie omdat ook de wederpartij kennis kan nemen van de optievoorwaarden.

1.2 Voorkomen dat kavelmarkt op slot gaat en inkomsten worden gemist

In afwijking van omliggende gemeenten hanteert de gemeente Almelo tot nu toe géén maximale termijn. Het ontbreken van een maximumtermijn leidt er toe dat het in theorie mogelijk is dat een optiehouder tot in lengte van dagen een kavel in optie houdt, bijvoorbeeld in afwachting van verkoop van een bestaande woning. De optiehouder heeft hierin tot nu toe de regie. In januari 2020 waren er 28 woonkavels in optie. Van de personen die in 2019 een optie hadden, hadden er 15 een langere optietermijn dan 7 maanden, waarvan 3 optanten een termijn van maar liefst 19 maanden. Dit is niet gewenst: Hierdoor gaat de kavelmarkt op slot en loopt de gemeente inkomsten mis. Bovendien is er meer risico dat koop- en bouwproces door elkaar gaan lopen. Afgelopen jaar bleek men in een enkel geval al te starten met de bouwwerkzaamheden vóór verkoop van het perceel. Ervaring bij andere gemeenten leert dat het stellen van een maximumtermijn niet merkbaar leidt complicaties in het transactieproces.

1.3 Optievoorwaarden zijn gangbaar

In de huidige uitvoeringspraktijk kunnen alleen particulieren opties voor woonkavels verkrijgen. Dit blijft ongewijzigd.

Het is gangbaar beleid van de gemeente Almelo om de optiehouder de ruime te geven om bij koop de kavelgrenzen aan te passen. Dit is klantvriendelijk en voorziet in een behoefte: In Almelo Noord oost is de afgelopen jaren bij 16% (24x) van de kopers van woonkavels een aangepaste kavelbegrenzing

overeengekomen. Het bestemmingsplan Almelo Noordoost biedt ten aanzien van de kavelgrootte een bandbreedte. Bij bedrijfskavels is maatwerk usance. Belangrijk is wel dat de achterblijvende kavel(s) voldoende verkoopbaar zijn.

Door duidelijk de rechten en plichten en voorwaarden te omschrijven in de verhouding tussen optiehouder en gemeente wordt de procedurele afhandeling eenvoudiger en wordt ook scherper dat van de optiehouder inspanning verwacht wordt om tot koop over te kunnen gaan.

1.4 Optievergoeding is eenduidig en geaccepteerd

Almelo hanteert voor woonkavels een optievergoeding van EUR 1.500 per drie maanden. De eerste vier maanden zijn vrijgesteld van betaling. De hoogte van de optievergoeding levert in de praktijk géén beletsel voor het nemen van een optie. Voorgesteld wordt het bedrag niet te wijzigen: Het is eenduidig, duidelijk en geaccepteerd in de markt. Er zijn jaarlijks ca 5 à 8 optanten van woonkavels die niet overgaan tot koop.

Voor bedrijfskavels wordt een jaarlijkse optievergoeding van 2% van de koopsom gerekend, met ook een van betaling vrijgestelde periode van vier maanden resp. één jaar voor uitbreidingen en slecht verkoopbare kavels. Ter illustratie op de hoogte van de optievergoeding: Voor een kavel met een koopsom van 1 mio zal dan per drie maanden EUR 5.000 moeten worden betaald. Deze vergoeding van 2% komt overeen met optievergoedingen in de regio.

1.5 Vier ogenprincipe garandeert zakelijke borging

Door opties voor bedrijfskavels vast te leggen in een reserveringsovereenkomst bij vastgoed wordt in de bedrijfsvoering het gewenste vier ogenprincipe ingevoerd en wordt zakelijke borging van opties op één locatie gegarandeerd.

De gemeente Almelo hanteert voor alle betalingen een termijn van 30 dagen. Voor opties gold een betalingstermijn van twee weken. Dit leidde in de praktijk tot onduidelijkheden. Zo is het voorgekomen dat op één standaardfactuur twee data werden vermeld. Door de betalingstermijn gelijk te trekken met de reguliere termijn ontstaat uniformiteit en duidelijkheid.

Door een maximumtermijn te stellen zal de omloopsnelheid toenemen en het aantal opties 'in portefeuille' dalen. Hierdoor komt er meer focus op transacties en kan de inzet op het beheer van lopende opties afnemen.

Kantttekeningen

2.1 Impact op lopende opties

De introductie van dit nieuwe beleid heeft impact op lopende opties. Voorkomen moet worden dat er scheefgroei is tussen bestaande ('eeuwigdurende') en nieuwe opties. Daarom wordt voorgesteld dat bestaande optiehouders van woonkavels (28 opties in januari 2020) met ingang van hun nieuwe optietermijn nog eenmaal een termijn krijgen van 3 maanden en de gemeente hen hierover actief op de hoogte stelt.

Voor bedrijfskavels geldt dat opties van bestaande optiehouders (in totaal 29, Twentepoort 1, Dollegoor 3, Twentepark & Twentepark noord 19, Bleskolk 6) waar mogelijk in lijn worden gebracht met dit nieuwe beleid, een en ander afhankelijk van de ruimte in overeengekomen afspraken.

Alternatieven

- Andere termijnen
- Voor woon- en bedrijfskavels hetzelfde optiebedrag hanteren
- Optievergoeding niet verrekenen
- Generiek beleid
- Actuele grondprijzen hanteren

Kosten, opbrengsten en dekking

Er zijn geen extra uitvoeringskosten gemoeid met het voorgestelde beleid. Bij het team Financiën is personele capaciteit om opties af te handelen. De inzet per optie zal niet significant wijzigen: weliswaar

wordt het aantal verlengingen minder door het stellen van een maximumtermijn, maar de toetsing per verlenging wordt uitgebreid.

De gemeente krijgt niet méér inkomsten, wel zal bereikt worden dat optiehouders sneller tot koop overgaan en de opbrengsten uit kavelverkoop eerder worden ontvangen.

Uitvoering

Voor woonkavels blijft de uitvoering ongewijzigd.

Voor bedrijfskavels wijzigt de procedure; tot nu toe werden opties afgehandeld door accountmanagers.

In het nieuwe beleid worden opties vastgelegd en verlengd door de vastgoedmedewerkers bij team Financiën. Hiermee wordt tevens invulling gegeven aan het vier ogenprincipe rond onderhandelingen.

Bijlagen

- Optiebeleid kavelverkoop (intern 71369)

Procesinformatie

Intern overleg

Dit voorstel is afgestemd met team vastgoed, accountmanagement met financieel advies.

Juridische houdbaarheid is getoetst door interne jurist.

Afstemming met portefeuillehouder

Ja in eenheidsoverleg d.d. 2 maart 2020 afgestemd met wethouder Langius en akkoord bevonden

Directie-advies

n.v.t.

Communicatie over het besluit

Regulier

Na besluit zal het optiebeleid bekend worden gemaakt op de relevante media, bijvoorbeeld www.almelonooordooost.nl en zullen lopende optiehouders per brief op de hoogte worden gebracht van het gewijzigde beleid.