

Koopprocedure

De procedure om tot de uiteindelijke koop van gemeentelijk eigendom te komen en, in voorkomende gevallen, te bebouwen, staat verdeeld over de artikelen in de 'Algemene Voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Oosterhout 2009' (Algemene voorwaarden). Daarom geven we onderstaand voor de duidelijkheid, puntsgewijs, de te volgen procedure aan. Bij sommige punten geven we een nadere toelichting en/of belangrijke aandachtspunten om de procedure zo goed mogelijk te kunnen doorlopen.

Informatie-uitwisseling.

1. U verzoekt schriftelijk om in aanmerking te mogen komen voor de koop van gemeentelijk eigendom;
2. Het College van Burgemeester en Wethouders (College) geeft u schriftelijk een termijn van maximaal 3 maanden om de noodzakelijke informatie in te winnen en te verstrekken; belangrijk voor u is het onderzoek naar de financiële haalbaarheid van uw plan. U zult, in uw eigen belang, in een zo vroeg mogelijk stadium moeten onderzoeken of u uw financiering rond krijgt;
3. Op het moment dat u voldoende informatie heeft om een afgewogen beslissing te nemen, maar uiterlijk op de laatste dag van de afgesproken termijn, kunt u het College schriftelijk verzoeken om optie te verlenen op het gemeentelijk eigendom;
4. Het College kan deze termijn op uw verzoek en in bijzondere gevallen verlengen. Deze bepaling is opgevoerd om de rechten van eventuele andere gegadigden op de wachtlijst te waarborgen. Zij hebben recht om te weten of het eigendom nog beschikbaar is. Het College acht het niet redelijk om hen onnodig te laten wachten op een beslissing;

Optie

5. De gemeente (het College of een daartoe aangewezen medewerker) verleent u optie voor een maximale periode van 3 maanden. Binnen deze periode dient u een schetsplan in te dienen en, voor zover al niet gedaan in de eerste fase, de vereiste onderzoeken te doen. Bijvoorbeeld: bodemonderzoek, archeologisch onderzoek, e.d.; Uw schetsplan zal door de ambtelijke organisatie worden getoetst aan het geldende bestemmingsplan en andere (wettelijke) voorschriften. Als de ambtelijke organisatie akkoord gaat met uw plan, zal dit welstandshalve worden getoetst; Indien uw plan ook welstandshalve goedgekeurd is, krijgt u hiervan schriftelijk bericht;
6. U betaalt voor het nemen van de optie een percentage van de koopsom. Dit bedrag zal bij de uiteindelijke koop met het door u te betalen bedrag worden verrekend; Het kan voorkomen dat u wordt verzocht om een nieuw schetsplan in te dienen of een nader onderzoek te doen. Indien dat niet binnen de gestelde optietermijn kan gebeuren, zult u schriftelijk een verlenging moeten aanvragen. Voor de termijn van deze verlenging moet u rente betalen, die niet wordt verrekend. Dit betekent dat u in de procedure snel moet reageren en zo zorgvuldig mogelijk moet werken, omdat het u anders extra geld kost;
7. Indien u het schriftelijk bericht ontvangt dat de gemeente akkoord is met uw schetsplan, maar uiterlijk op de laatste dag van de optietermijn, moet u beslissen of u daadwerkelijk tot koop wil overgaan; Belangrijk daarbij is dat u uw onderzoeken heeft uitgevoerd (laten uitvoeren). Bijvoorbeeld of de financiering van uw plan akkoord is; Indien u (nog) niet akkoord kunt gaan, omdat u nog op de uitslag van een onderzoek wacht, kunt u verlenging van de optieperiode vragen. Voor de termijn van deze verlenging betaalt u rente. Het bedrag daarvan zal niet worden verrekend met de koopsom; Het is voor u van essentieel belang dat u, op het moment van uw besluit tot koop, over alle relevante informatie beschikt om een goed afgewogen beslissing te kunnen nemen;
8. Uw besluit tot aankoop dient u schriftelijk aan het College te melden. Uiterlijk op de laatste dag van de optietermijn of de termijn van de verleende verlenging;

Aanbieding

9. Na ontvangst van uw brief met de mededeling dat u tot koop wilt overgaan, krijgt u een overeenkomst toegezonden, waarin in ieder geval een aantal vaste factoren wordt vermeld.

Bovendien worden in die overeenkomst de aparte afspraken die u tijdens de voorgaande periode met de gemeente heeft gemaakt opgenomen. Lees deze overeenkomst zorgvuldig door en controleer of alle zaken die u heeft besproken ook inderdaad en conform de afspraken zijn opgenomen. Betrek daarbij ook de Algemene voorwaarden, zodat u een volledig beeld heeft van de situatie.

10. Indien u de overeenkomst heeft gecontroleerd en u met de tekst akkoord bent, moet u deze, binnen vier weken na ontvangst, ondertekend terug sturen aan de gemeente;
11. Na ontvangst van de door u ondertekende overeenkomst zal het College worden voorgesteld om het gemeentelijk eigendom aan u te verkopen; Let op: Er is op dat moment nog geen formele overeenkomst tot stand gekomen! Door ondertekening geeft u formeel aan dat u bereid bent om aan te kopen onder de in de overeenkomst vermelde voorwaarden. Het College moet nog een formeel besluit nemen om al of niet aan u te verkopen (in dit stadium zal het slechts in zeer bijzondere gevallen voorkomen dat het College niet tot verkoop zal besluiten; de gehele procedure is immers doorlopen en een aanbidding door de gemeente is gedaan)
12. Op het moment dat het College het besluit tot verkoop heeft genomen, zal de overeenkomst ook door de gemeente worden ondertekend en aan u worden terug gestuurd. Op dat moment is een formele overeenkomst tot stand gekomen. (zie art. 2.3);

Aanvraag bouwvergunning

13. Na ontvangst van de volledig ondertekende overeenkomst en een afschrift van het collegebesluit moet u, binnen een periode van vier weken na datum van het collegebesluit, een aanvraag voor uw bouwvergunning indienen (art. 3.2). U heeft in de voorgaande (maximaal zes) maanden de informatie die u nodig heeft kunnen verzamelen. De aanvraag hoeft dus geen probleem te zijn. De aanvraag zal, ook binnen de ambtelijke organisatie, snel afgewerkt kunnen worden, omdat ook hier alle benodigde informatie is verzameld; Belangrijk hierbij is dat uw aanvraag hetzelfde is als het schetsplan op grond waarvan het college de aanbidding heeft gestuurd. Elk verschil, hoe klein ook, zal de afhandeling van de aanvraag vertragen. De opgelopen schade als gevolg van een dergelijke vertraging (indienen ander schetsplan; later bouwen dan gepland; renteverlies; e.d.) is voor uw rekening.

Notariële akte

14. Binnen dezelfde periode van vier weken, dient de notariële akte te worden ondertekend (art. 3.3). Belangrijk daarbij is dat de door u verschuldigde koopsom moet zijn betaald vóór het moment van ondertekening! Uiterlijk op de dag van ondertekening. Dit betekent dat u volledige duidelijkheid moet hebben over de toekenning van uw hypotheek. Vanaf de datum van ondertekening bent u volledig eigenaar van het eigendom. Risico voor eventuele schade komt dan ook vanaf die datum voor uw rekening. Denk aan tijdige verzekering!

Overigens

15. Belangrijk aandachtspunt voor u is dat er in deze voorwaarden geen verband wordt gelegd tussen de koop van het eigendom (grond) en de verlening van de bouwvergunning. Dit kan betekenen dat, als uw bouwaanvraag niet of niet volledig binnen de periode wordt ingediend, de koop van de grond gewoon doorgaat maar u niet op korte termijn over een bouwvergunning kunt beschikken. Een dergelijke vertraging kan betekenen dat uw kosten (aanzienlijk) worden verhoogd.

Tot slot willen wij u nog nadrukkelijk op het volgende wijzen.

Deze beschrijving is niet uitputtend. We hebben de hoofdlijnen voor u aangegeven. Sommige zaken, die voor zichzelf spreken, bijvoorbeeld aanleg en aantal parkeerplaatsen vermelden in uw schetsplan e.d. hebben we, ten behoeve van een betere leesbaarheid, bewust weggelaten. Alleen het lezen en kennen van deze beschrijving is dan ook nadrukkelijk niet voldoende om de Algemene Voorwaarden te kennen. Geadviseerd wordt dan ook om deze zorgvuldig door te lezen.