

PROCEDURE VERKOOP BEDRIJVENKAVELS

Reservering

1. Een gegadigde geeft in een intakegesprek met de accountmanager aan dat hij een bedrijfskavel van de gemeente wil aankopen. In dit gesprek wordt aangegeven dat een reservering mogelijk is wanneer uit de KvK-registratie van de onderneming blijkt dat de hierin genoemde bedrijfsactiviteiten in het bestemmingsplan passen.
2. Binnen twee weken na het intakegesprek geeft de gemeente middels een brief de betreffende bedrijfskavel gedurende 3 maanden aan de gegadigde in reservering (BRIEF RESERVERING BEDRIJFSKAVEL). De gegadigde kan gedurende deze drie maanden onderzoek doen naar de economische, juridische en (milieu)technische haalbaarheid van zijn bouwplannen.
3. De reservering is kosteloos. De reservering is daarnaast persoonlijk en niet overdraagbaar.
4. Vóór afloop van de reserveringstermijn moet de gegadigde een besluit nemen over aankoop van de bedrijfskavel of omzetting van de reservering naar optie en dit kenbaar te maken aan de gemeente. Indien de gegadigde afziet van het sluiten van een koopovereenkomst of een optieovereenkomst of de reserveringstermijn laat verstrijken zonder zijn besluit kenbaar te maken, dan vervalt de reservering van rechtswege.
5. Wanneer een gegadigde belangstelling heeft voor een beschikbare kavel die aan een gevestigd bedrijf grenst, dan wordt het gevestigde bedrijf hiervan in kennis gesteld en krijgt de gelegenheid om binnen 3 dagen aan te geven of zij bereid is een optieovereenkomst of koopovereenkomst voor de kavel aan te gaan. Zo niet, dan wordt de kavel in reservering gegeven aan een andere gegadigde

Optieovereenkomst

1. In geval de gegadigde een verlenging van de reservering door middel van een optie op de bedrijfskavel wenst, zendt de gemeente de gegadigde per e-mail een factuur en het model optieovereenkomst toe, met het verzoek de optievergoeding binnen twee weken te voldoen.
2. Zodra de factuur is voldaan, zendt de gemeente aan de gegadigde per e-mail een digitaal getekende optieovereenkomst met het verzoek om bij akkoord binnen een week na het doen van het aanbod een digitaal ondertekend exemplaar te retourneren (BRIEF AANBOD TOT OPTIE).
3. In de optieovereenkomst wordt de prijs gehanteerd die op de datum van het aanbod tot optie geldt. De koper/optienemer kan geen rechten ontleen aan de prijs van de reservering.

4. De optieovereenkomst komt tot stand uitsluitend door betaling van de optievergoeding door de gegadigde binnen de gestelde termijn (2 weken) en retournering van een ongewijzigd door de gegadigde digitaal ondertekende exemplaar van de optieovereenkomst binnen de gestelde termijn (1 week).
5. Het aanbod tot optieverlening vervalt van rechtswege door het overschrijden van bovengenoemde termijnen. De gemeente is dan geheel vrij om de bedrijfskavel aan een andere gegadigde aan te bieden en te verkopen.
6. De optie kan tweemaal worden verleend voor een periode van zes maanden onder dezelfde voorwaarden, met uitzondering van de prijs van de kavel. Bij het aangaan van een tweede optieovereenkomst wordt de prijs gehanteerd die op de datum van het aanbod tot optie geldt.
7. De optievergoeding bedraagt 3% (exclusief btw) van de koopsom op jaarbasis en wordt bij aankoop van de kavel niet gerestitueerd.
8. De optie is persoonlijk en niet overdraagbaar.
9. Voor het verstrijken van de optietermijn moet de gegadigde een besluit nemen over de aankoop van de bedrijfskavel of, indien van toepassing, een tweede optietermijn en dit kenbaar te maken aan de gemeente. Neemt de gegadigde geen besluit, dan vervalt de optie van rechtswege.
10. De optie wordt verleend om optienemer in staat te stellen een bouw- en inrichtingsplan te ontwikkelen voor de bedrijfskavel. De ontwikkeling van bedoeld plan is voor rekening en risico van de optienemer. Dit betekent onder meer dat in geval de optie eindigt en geen koopovereenkomst wordt gesloten, de optienemer geen enkele aanspraak kan maken op vergoeding van reeds gemaakte kosten en/of van schade als gevolg van het niet doorgaan van de koopovereenkomst.

Koopovereenkomst

1. Binnen twee weken na het besluit van de gegadigde tot aankoop van de kavel, zendt de gemeente een koopovereenkomst en een situatietekening van de betreffende bedrijfskavel naar de koper, tezamen met de Algemene Verkoopvoorwaarden, met het verzoek om bij akkoord binnen twee weken de koopovereenkomst en situatietekening digitaal te ondertekenen en te retourneren. Dit wordt bevestigd in een brief met een bijlage. In de bijlage verstrekt de koper de gegevens van de notaris die de leveringsakte zal passeren en geeft zijn voorkeur over de afsplitsing van de kavel (BRIEF AANBOD TOT KOOP).
2. Uitsluitend door retournering van een ongewijzigd door de gegadigde (digitaal) ondertekend exemplaar van de koopovereenkomst en situatietekening binnen twee weken na dagtekening van het aanbod tot koop, en mede ondertekening door de gemeente, is de koopovereenkomst tot stand gekomen.
3. Het aanbod tot koop vervalt van rechtswege door het overschrijden van de termijn of het afwijken van het aanbod. De gemeente is dan geheel vrij om de in het aanbod tot koop genoemde bedrijfskavel aan een andere gegadigde aan te bieden en te verkopen.

Koopprijs

1. Indien de koopovereenkomst tot stand komt na de kosteloze reserveringstermijn, wordt in de koopovereenkomst de prijs gehanteerd die op de datum van het aanbod tot koop geldt. De koper kan geen rechten ontlenen aan de prijs van de reservering.
2. Indien de koopovereenkomst tot stand komt binnen 4 weken na het verstrijken van de laatste optietermijn, wordt in de koopovereenkomst de prijs van de laatste optieovereenkomst gehanteerd. Indien de koper niet binnen 4 weken na het verstrijken van de laatste optietermijn een koopovereenkomst aangaat, kan de koper geen rechten ontlenen aan de prijs van de laatste optieovereenkomst en zal de actuele prijs worden gehanteerd.

Levering

Levering van de kavel vindt plaats binnen 8 weken na de datum van verlening van de omgevingsvergunning en uiterlijk binnen 16 maanden na de datum waarop de koopovereenkomst is ingegaan.

Wet Bibob (Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur)

Een Bibob-toets kan onderdeel zijn van de verkoopprocedure. Een toets vindt o.a. plaats als er sprake is van een zgn. risicoactiviteit of als omstandigheden daartoe aanleiding geven. Daarnaast kan bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bebouwing of omgevingsplanactiviteit óók een Bibob-toets plaatsvinden. Wanneer een Bibob-toets exact plaatsvindt staat beschreven in het Bibob-beleid van de gemeente Smallingerland.

Aandachtspunten:

- De koper moet in een zo'n vroeg mogelijk stadium geïnformeerd worden over een (mogelijke) Bibob-toets, en wat de consequenties kunnen zijn van een Bibob-toets. In de reserveringsbrieven zijn hiervoor teksten opgenomen.
- Een Bibob-toets kan voorafgaand aan het afsluiten van een overeenkomst plaatsvinden, of tijdens. Voorkeur heeft om de Bibob-toets uit te voeren voorafgaand aan de overeenkomst, maar dan moet er wel sprake zijn van serieuze onderhandelingen. Insteek is om een Bibob-toets te laten plaatsvinden als de optieovereenkomst getekend. De Bibob-toets moet zijn afgerond voordat de definitieve koopovereenkomst wordt getekend.

Arrest van Didam

Op 26 november 2021, wees de Hoge Raad het Didam-arrest. Daarin oordeelde de Hoge Raad dat overheden onroerende zaken niet mogen aanbieden aan één partij, wanneer er naar verwachting meer gegadigden zijn tenzij een publicatie van het onroerend goed en de bijbehorende selectieprocedure plaatsvindt. De gemeente voldoet aan deze criteria.

Bovenstaande procedure maakt geen onderdeel uit van de contractstukken/vormen.