DE FRYSKE MARREN

Uitgifte vrije bouwkavels aan particulieren in gemeente De Fryske Marren 2026

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave 2
Definities 3
1. Inleiding 3
2. Doel 3
3. Uitgifteprocedure 4
3.1 Aanmelding 4
Voorwaarden voor aanmelding 4
Aanmelding twee-onder-één-kapwoning 5
Uitsluiting 5
3.2 Verloting 5
3.3 Reservering 5
3.4 Gang van zaken bij meer dan één gegadigde(n) voor een kavel 6
3.5 Verlenging reservering 6
4. Sluiten koopovereenkomst 7
5. Notaris en levering 7
6. Tot slot 7
Bijlage A - Lotingsprocedure 9

DEFINITIES

- *kavel/kavels*: het uit te geven bouwkavel
- *gegadigde*: potentieel koper van of geïnteresseerde in de kavel
- *gemeente*: de gemeente De Fryske Marren
- *kavelprijs*: de laatstelijk door de gemeente vastgestelde prijs voor een kavel
- *plangebied*: het gebied waarbinnen de uitgifte van kavels plaats zal vinden
- *uitgifteprocedure*: de in dit document beschreven procedure door middel waarvan tot uitgifte van een kavel binnen de gemeente wordt gekomen.

1. INLEIDING

In dit document wordt de procedure voor de uitgifte van kavels in de gemeente beschreven. Achtereenvolgens komen daarbij aan bod het doel van dit document, een toelichting op de uitgifteprocedure als geheel, het sluiten van de koopovereenkomst en de wijze van afwikkeling van de juridische levering van de kavels. Besloten wordt met enkele slotopmerkingen die voor de (potentieel) gegadigde van belang kunnen zijn.

Bij de verkoop van onroerende zaken dient de gemeente zich te houden aan de Algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Dit houdt in dat de gemeente een passende mate van openbaarheid en transparantie moet bieden met betrekking tot de uitgifte van onroerende zaken, waarbij het gelijkheidsbeginsel in acht wordt genomen. Het uitgangspunt hierbij is dat de uitgifte van onroerende zaken plaats dient te vinden op basis van een openbare procedure, waarbij sprake is van objectieve en toetsbare selectiecriteria.

De gemeente hanteert in dit kader voor de uitgifte van vrije kavels aan particulieren een openbare lotingsprocedure.

2. DOEL

Het doel van dit document is om u als gegadigde te informeren over de uitgifte van kavels in het plangebied. Door deze informatieverstrekking beoogt de gemeente een gelijk speelveld te bieden aan iedere gegadigde door transparant te zijn over de manier waarop uitgifte plaats vindt en op welke wijze een met de gemeente te sluiten koopovereenkomst tot stand komt.

Het doel van dit document is uitdrukkelijk niet om u als gegadigde te informeren over de randvoorwaarden waaraan de op de kavels te realiseren bebouwing dient te voldoen (zowel in bouwkundig als civieltechnisch opzicht), noch om u te informeren hoe de inrichting van het openbaar gebied zal verlopen en hoe daarmee wordt omgegaan in relatie tot de bouwwerkzaamheden op de kavels. Indien u daarover nadere informatie wenst, wordt u vriendelijk verzocht contact op te nemen met de afdeling ruimtelijke ontwikkeling - team grondzaken.

3. UITGIFTEPROCEDURE

3.1 Aanmelding

Wijze van aanmelding

Aanmelding voor een kavel in het plangebied geschiedt overeenkomstig de hierna beschreven procedure.

Allereerst meldt de gegadigde zich aan als gegadigde voor een kavel in het plangebied. Ten tijde van de aanmelding geeft u nadrukkelijk aan of u zich alleen of gezamenlijk met uw partner aanmeldt als gegadigde. Indien u zich tezamen met uw partner aanmeldt, geldt u tezamen als één gegadigde; het is niet toegestaan om u als partners beiden zelfstandig als gegadigde aan te melden. Deze aanmelding geschiedt door het invullen van het formulier op de website van de gemeente. De aanmelding wordt door de gemeente per e-mail bevestigd en wordt vergezeld van een uitnodiging voor een verlotingsbijeenkomst waarop verloting van de kavels plaats zal vinden. De termijn waarbinnen de gegadigde zich aan dient te melden wordt per plangebied afzonderlijk vastgesteld en is te vinden op de website van de gemeente. Aanmeldingen buiten de aldaar genoemde termijn worden niet in behandeling genomen.

De gemeente kan in voorkomende gevallen om haar moverende redenen en in het bijzonder bij tegenvallende interesse besluiten af te zien van het houden van een verlotingsbijeenkomst en/of niet tot verloting overeenkomstig de in dit document omschreven procedure over te gaan.

Voorwaarden voor aanmelding

Aanmelding geschiedt onder de volgende voorwaarden:

1. Gegadigde is een natuurlijk(e) persoon;
2. Gegadigde is ten tijde van de aanmelding 18 jaar of ouder;
3. Gegadigde onderhoudt ten tijde van de aanmelding geen duurzame relatie of gemeenschappelijke huishouding met een andere gegadigde;
4. Gegadigde drijft geen bouwbedrijf, aannemer, klussenbedrijf of een vergelijkbare onderneming*;
5. Gegadigde is in persoon** aanwezig op de verlotingsbijeenkomst en dient zich legitimeren met een geldig legitimatiebewijs (paspoort, rijbewijs of identiteitskaart). Indien twee personen zich gezamenlijk inschrijven als gegadigde, dient tenminste één van deze twee personen in persoon aanwezig zijn op de verlotingsbijeenkomst en dient zich legitimeren met een geldig legitimatiebewijs (paspoort, rijbewijs of identiteitskaart)***; en
6. Gegadigde is/zijn voornemens om de kavel daadwerkelijk, zelf en duurzaam te bewonen in een daarop nog op te richten gebouw;
7. Indien twee personen (partners) tezamen als gegadigde worden aangemeld, geldt het voorgaande voor beide personen.

*) aanmelding is toegestaan indien gegadigde genoegzaam aantoont en garandeert de kavel daadwerkelijk en zelf te zullen bewonen gedurende minimaal vijf jaren. De gemeente kan daaraan aanvullende voorwaarden verbinden.

**) gegadigde kan zich op de verlotingsbijeenkomst laten vertegenwoordigen door een schriftelijk gevolmachtigde, doch uitsluitend indien gegadigde dit voorafgaand aan de verlotingsbijeenkomst schriftelijk aan de gemeente heeft medegedeeld. Indien de schriftelijk gevolmachtigde op de verlotingsbijeenkomst niet beschikt over een schriftelijke volmacht met een kopie van het legitimatiebewijs van de gegadigde, wordt de toegang tot de verlotingsbijeenkomst aan deze persoon ontzegd. Indien twee personen (partners) tezamen als gegadigde zijn aangemeld en beiden niet aanwezig kunnen zijn, dient de schriftelijk gevolmachtigde een volmacht te kunnen overhandigen van beide personen, evenzo dient schriftelijk gevolmachtigde in dat geval een kopie van het legitimatiebewijs van beide personen die tezamen gegadigde zijn te kunnen overhandigen.

***) Indien er sprake is van een gezamenlijke inschrijving en één van de twee personen die tezamen gegadigde zijn niet bij de verlotingsbijeenkomst aanwezig kan zijn, behoeft de andere persoon geen volmacht te kunnen overhandigen.

Aanmelding twee-onder-één-kapwoning

Ter aanvulling op het bovengenoemde geldt voor de aanmelding voor een twee-onder-éénkap kavel het volgende. Indien u belangstelling heeft voor een kavel geschikt voor bebouwing met een twee-onder-één-kapwoning, dan dient u zelf een medebouwer te zoeken. U schrijft zich vervolgens gezamenlijk als *duo* in voor de verloting. Voor het aldus in te schrijven duo gelden de hiervoor genoemde voorwaarden voor aanmelding onverkort. Deelname aan de loting voor twee-onder-één-kap kavels is anders dan als duo niet mogelijk.

Uitsluiting

Indien de gemeente op enig moment constateert dan wel het vermoeden heeft dat aan één of meer van voornoemde voorwaarden niet is of kan worden voldaan, kan de gemeente tot uitsluiting van de gegadigde besluiten. Uitsluiting kan op elk moment plaatsvinden, totdat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend en wordt schriftelijk aan de desbetreffende gegadigde medegedeeld.

Uitsluiting heeft tot gevolg dat de aanmelding van de gegadigde niet verder in behandeling zal worden genomen en de toegang tot de verlotingsbijeenkomst aan de gegadigde zal worden ontzegd, aan de gegadigde geen reservering bevestigd zal worden en met de gegadigde geen koopovereenkomst zal worden gesloten.

In geval van uitsluiting van één van de twee gegadigden (aangemeld als duo) voor een tweeonder-één-kapwoning voorafgaand aan de verloting, vervalt de aanmelding van het gehele duo. De niet uitgesloten gegadigde heeft tot het moment van de verloting de tijd om een nieuwe medebouwer te vinden om zich opnieuw als duo in te schrijven. Ingeval uitsluiting van één van de als duo aangemelde gegadigden plaatsvindt na verloting, doch voor het einde van de reserveringsperiode, dan wordt de reserveringsperiode voor de overgebleven niet uitgesloten gegadigde met zes weken verlengd. Gedurende deze verlengingsperiode kan worden gezocht naar een nieuwe medebouwer. Lukt het de overgebleven gegadigde niet om een medebouwer te vinden voordat de verlengingsperiode afloopt, dan zullen beide kavels worden teuggenomen door de gemeente om opnieuw te worden uitgegeven.

Een besluit tot uitsluiting is geen besluit in de zin van art. 1:3 Awb en kan niet leiden tot enige (precontractuele) aansprakelijkheid van de gemeente jegens een gegadigde.

3.2 Verloting

Verloting van de kavels vindt in beginsel plaats conform de in Bijlage A beschreven lotingsprocedure. In voorkomende gevallen kan de gemeente om haar moverende redenen besluiten van deze lotingsprocedure af te wijken. Indien de gemeente daartoe besluit, zal de gemeente dat reeds voor aanmelding kenbaar maken onder vermelding van de wijze waarop toewijzing van kavels plaatsvindt.

3.3 Reservering

De gemeente spant zich in om binnen twee weken na afloop van de verloting voornoemd, elke gegadigde die als eerste is genoteerd voor een kavel een schriftelijke bevestiging te sturen van de reservering voor de desbetreffende kavel met een geldigheidsduur van tien weken, althans de in de schriftelijke bevestiging genoemde geldigheidsduur.

De reservering betreft het exclusieve recht voor een gegadigde om gedurende de geldigheidsduur van de reservering een koopovereenkomst met de gemeente ter zake de kavel te sluiten. Dit exclusieve recht kwalificeert uitdrukkelijk niet als onherroepelijk aanbod in de zin van art. 6:219 lid 3 BW, maar dient enkel om de gegadigde in de gelegenheid te stellen zijn of haar mogelijkheden tot aankoop en bebouwing van de kavel te onderzoeken alvorens tot daadwerkelijke aankoop ervan over te gaan. Derhalve komt niet door de enkele uitoefening of inroeping van het exclusieve recht een koopovereenkomst met de gemeente tot stand ter zake van de kavel waarop de reservering ziet. Niet eerder dan wanneer de koopovereenkomst door zowel de gegadigde als de gemeente is ondertekend, zal de gemeente tot levering van de kavel gehouden kunnen worden.

Na het verstrijken van de geldigheidsduur zal/zullen de gegadigde geen enkel recht meer kunnen ontlenen aan de reservering en de schriftelijke bevestiging daarvan.

Het voorgaande geldt eveneens voor kavels bestemd voor twee-onder-een-kapwoningen. Waar ‘gegadigde’ of ‘gegadigden’ staat, wordt in dat geval ‘duo’ bedoeld.

3.4 Gang van zaken bij meer dan één gegadigde voor een kavel

Indien een kavel door meer dan één gegadigde is aangewezen, is overeenkomstig de lotingsprocedure bepaald welke positie alle gegadigden voor deze kavel innemen. Aan de gegadigde die eerste is, zal alsdan de reservering schriftelijk bevestigd worden zoals hiervoor bedoeld.

Indien deze gegadigde schriftelijk verklaart van de kavel af te zien dan wel de geldigheidsduur van de reservering ongebruikt laat verstrijken, zal de reservering komen te vervallen. De gegadigde wordt alsdan geacht niet langer interesse in de desbetreffende kavel te hebben en kan daarop vanaf dat moment geen enkel recht meer doen gelden.

De voornoemde procedure wordt voor iedere opvolgende gegadigde steeds herhaald totdat met geen van de gegadigden gedurende de geldigheidsduur van een reservering een koopovereenkomst tot stand is gekomen ter zake de kavel. In dat geval zal de uitgifteprocedure voor die kavel opnieuw in gang worden gezet.

Het voorgaande geldt eveneens voor kavels bestemd voor twee-onder-een-kapwoningen. Waar ‘gegadigde’ of ‘gegadigden’ staat, wordt in dat geval ‘duo’ bedoeld.

3.5 Verlenging reservering

Indien een kavel enkel door gegadigde is aangewezen op de verlotingsbijeenkomst en niet door tenminste één andere gegadigde, kan de reservering op verzoek van de desbetreffende gegadigde eenmalig verlengd worden voor de duur van zes weken. Het verzoek om verlenging dient uiterlijk één week voorafgaand aan het verstrijken van de geldigheidsduur de gemeente te hebben bereikt. De gemeente zal zo spoedig mogelijk schriftelijk te kennen geven of het verzoek om verlenging wordt gehonoreerd. De gemeente is steeds gerechtigd om verlenging van de reservering om haar moverende redenen te weigeren.

Een besluit tot weigering van verlenging is geen besluit in de zin van art. 1:3 Awb en kan niet leiden tot enige (precontractuele) aansprakelijkheid van de gemeente jegens een gegadigde.

Indien er meerdere gegadigden zijn aangemeld voor een kavel, is verlenging van de reservering niet mogelijk. Deze regel geldt niet indien de reservering geldt voor de gegadigde die bij de lotingsprocedure als laatste is gerangschikt voor de desbetreffende kavel.

Het voorgaande geldt eveneens voor kavels bestemd voor twee-onder-een-kapwoningen. Waar ‘gegadigde’ of ‘gegadigden’ staat, wordt in dat geval ‘duo’ bedoeld. In geval van een twee-onder-één-kapwoning geldt dat verlenging van de reservering slechts mogelijk is indien beide gegadigden dat wensen én er geen sprake is van meerdere gegadigden die zich (als duo) hebben aangemeld voor de betreffende kavels.

4. SLUITEN KOOPOVEREENKOMST

Indien de gegadigde aan de gemeente gedurende de looptijd van de reserveringsperiode schriftelijk te kennen geeft een koopovereenkomst ter zake de kavel met de gemeente te willen sluiten, zal de gemeente de koopovereenkomst opmaken en aan de gegadigde ter ondertekening toezenden, deze ondertekening zal digitaal geschieden. De stukken dienen vervolgens binnen vier weken door de gegadigde(n) ondertekend te worden ondertekend. Zodra de overeenkomst door beide partijen is ondertekend, ontvangen partijen de digitaal ondertekende overeenkomst, inclusief bijbehorend certificaat van ondertekening, onverwijld.

Een koopovereenkomst ter zake een kavel wordt uitsluitend gesloten onder de in de koopovereenkomst genoemde bedingen en condities.

Indien sprake is van de aankoop van een kavel die is bestemd om door de gegadigde en zijn/haar partner te worden bewoond, wordt de koopovereenkomst op verzoek van de gegadigde door de gemeente met de gegadigde en zijn/haar partner als koper aangegaan en/of kan de hierna bedoelde levering aan de gegadigde en/of zijn partner als koper plaatsvinden.

Indien gegadigde de toegezonden koopovereenkomst niet binnen vier weken na ontvangst ondertekent, wordt gegadigde geacht het aanbod van de gemeente tot het aangaan van een koopovereenkomst te hebben verworpen. Gegadigde kan alsdan geen enkel recht meer doen gelden op de desbetreffende kavel.

Het voorgaande geldt eveneens voor kavels bestemd voor twee-onder-een-kapwoningen. Indien na het ondertekenen van de koopovereenkomst, maar voor het passeren van notariële akte van levering één van de twee medebouwers zich terugtrekt, dan dient de resterende medebouwer zelf een nieuwe medebouwer te vinden.

5. NOTARIS EN LEVERING

De eigendomsoverdracht van de kavel op grond van de koopovereenkomst vindt plaats door middel van het passeren van een daartoe strekkende notariële akte van levering bij een door de gemeente met dat doel aangewezen projectnotaris. De eigendomsoverdracht vindt plaats ‘vrij op naam’ en derhalve zijn alle daarmee gemoeide kosten, met inbegrip van de kosten met betrekking tot de kadastrale uitmeting van de kavel, voor rekening van de gemeente. De kosten voor het eventueel vestigen van een hypotheek komen voor rekening en risico van de gegadigde.

Tenzij partijen nadrukkelijk anders overeen zijn gekomen, vindt het passeren van de akte van levering plaats binnen drie maanden na het ondertekend zijn van de koopovereenkomst door beide partijen.

6. TOT SLOT

Dit document is bedoeld om aan gegadigden inzicht te geven in de wijze waarop uitgifte van bouwkavels binnen de gemeente plaatsvindt. De rechten en verplichtingen van partijen over en weer staan niet in dit document, maar in de reserveringsbevestiging en koopovereenkomst. Dit document heeft derhalve, behoudens de hierin opgenomen voorwaarden voor aanmelding, beperkte juridische betekenis en gegadigden kunnen daaraan geen enkel recht ontlenen.

De gemeente behoudt zich nadrukkelijk het recht voor om in voorkomende gevallen om haar moverende redenen af te wijken van de in dit document omschreven uitgifteprocedure en in het bijzonder om af te zien van het bevestigen van een reservering aan dan wel het sluiten van een koopovereenkomst met een gegadigde. In dat geval zal aan de desbetreffende gegadigde worden medegedeeld dat en waarom daarvan wordt afgezien. Een dergelijke mededeling betreft geen besluit in de zin van art. 1:3 Awb waartegen derhalve geen bezwaar en beroep openstaat. Indien de gemeente besluit af te zien van het bevestigen van een reservering dan wel het aangaan van een koopovereenkomst, kan gegadigde daaraan geen enkel recht ontlenen, in het bijzonder komt gegadigde alsdan geen (schadevergoedings)recht toe uit welken hoofde ook, in het bijzonder niet op grond van enig positief contractsbelang.

Het enkele bevestigen van een reservering door dan wel het aangaan van koopovereenkomst met de gemeente impliceert geen publiekrechtelijke toestemming of goedkeuring voor een op de kavel te realiseren bouwwerk door een gegadigde. Gegadigde dient daarvoor afzonderlijk een vergunning aan te vragen, waarop de gemeente alsdan en afzonderlijk van het aangaan van de koopovereenkomst zal beslissen. Het nagaan van de planologische mogelijkheden voor het realiseren van enig bouwwerk op de kavel is de verantwoordelijkheid van de gegadigde zelf en de gemeente aanvaardt daarvoor geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid.

BIJLAGE A - LOTINGSPROCEDURE *

a. Door een persoon ter keuze van en als zodanig aangewezen door de gemeente zal de loting worden verricht, deze persoon hierna te noemen: verloter. De loting vindt plaats op een door de gemeente vast te stellen moment welke aan de gegadigden bekend zal worden gemaakt op de wijze zoals hiervoor onder 3. beschreven.

b. De gemeente staat ervoor in dat de loting eerlijk verloopt en zorgt ervoor dat het resultaat van de loting enkel is gebaseerd op toeval.

c. Op basis van de door de gemeente aan de verloter overhandigde aanmeldingsformulieren wordt door de verloter een lijst samengesteld, waarop per gegadigde zijn/haar/hun naam en een met die naam corresponderend volgnummer zal zijn genoteerd.

d. De namen op de voornoemde lijst worden vervolgens op papier gesteld en gaan elk in een afzonderlijke ondoorzichtige lotingbal. De lotingballen zijn niet van elkaar te onderscheiden op eerste menselijke waarneming.

e. De lotingballen gaan in een doorzichtige lotingbokaal.

f. Na de lotingballen zodanig te hebben beroerd en door elkaar te hebben gebracht dat het voor eerste menselijke waarneming niet meer duidelijk is in welke lotingbal welke naam zit, trekt de verloter een lotingbal uit de lotingbokaal. Getrokken ballen blijven buiten de lotingbokaal voor de verdere loting.

g. De eerste naam die uit de loting wordt getrokken is de eerste gegadigde die een kavelnummer mag uitkiezen, de tweede naam is de tweede gegadigde enzovoorts.

h. gegadigde is uitgekozen. Bij meerdere gegadigden voor hetzelfde kavel wordt de volgorde tussen hen bepaald door het moment van trekken, waarbij de eerder getrokken naam voor de later getrokken naam gaat.

i. indien de verloter blijkt dat een of meerdere van de voorschriften onder a tot en met h genoemd met betrekking tot een loting niet is nagekomen dan vervalt het gehele resultaat van die loting en wordt die loting opnieuw verricht tenzij het wel nakomen van het betreffende voorschrift onmogelijk tot een ander resultaat had kunnen leiden en het geen verband heeft met kenbaarheid van de naam die zich in een getrokken bal bevond.

j. de uitleg van de voorschriften onder a tot en met i en van dit voorschrift is uitsluitend voorbehouden aan de verloter. De verloter beslist ingeval van onduidelijkheid of een geschil met betrekking tot een loting.

k. de gemeente kan om haar moverende redenen afwijken van voormelde lotingsprocedure en wanneer dat het geval is zal de bedoelde afwijking en de alsdan geldende lotingsprocedure wordt aangehecht aan het toe te zenden aanmeldingsformulier casu quo aanmeldingsbevestiging.

l. van de loting wordt door de verloter de uitslag op schrift gesteld. In de uitslag worden geen namen of andere persoonsgegevens genoemd, doch enkel en uitsluitend de volgnummers per kavelnummer. De gemeente legt binnen vijf (5) werkdagen na de loting de uitslag ter inzage en de gegadigden hebben vervolgens gedurende tien (10) werkdagen het recht op inzage in de uitslag. Het openbaar maken of verveelvoudigen van de uitslag, met inbegrip het maken van foto(kopieën) daarvan, is niet toegestaan. De gemeente zal daarop toezicht houden.

*) deze lotingsprocedure geldt eveneens voor kavels bestemd voor twee-onder-één-kapwoningen. Waar “gegadigde” of “gegadigden” staat, wordt in dat geval “duo” bedoeld.