



Procedure uitgifte vrije bouwkavels aan ontwikkelaars en aannemers De Fryske Marren

Inhoudsopgave

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

Definities

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

1. Inleiding

In dit document wordt de procedure voor de uitgifte van kwavels 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 kwavels. Besloten wordt met enkele slotopmerkingen die voor de (potentieel) gegadigde van belang kunnen zijn.

2. Doel

Het doel van dit document is om u als gegadigde te informeren over de uitgifte van kwavels 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 kwavels 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 kwavels. Indien u daarover nadere informatie wenst, wordt u vriendelijk verzocht contact op te nemen met de afdeling grondzaken van de gemeente.

3. Uitgifteprocedure

3.1 Aanmelding

Wijze van aanmelding

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

Allereerst meldt de gegadigde zich aan als gegadigde voor een kwavel in het plangebied. Die aanmelding geschiedt door het invullen van het contactformulier op de website van de gemeente. De aanmelding wordt door de gemeente per e-mail bevestigd en wordt vergezeld van een uitnodiging voor een verlotingsbijeekkomst waarop verloting van de kwavels 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 verlotingsbijeekkomst 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 drijft een onderneming die is ingeschreven in het handelsregister en zich bezig houdt met de exploitatie van een projectontwikkelingsbureau, bouwbedrijf of daarmee gelijk te stellen activiteiten. Een onderneming kan slechts éénmaal inschrijven. Dit geldt eveneens voor ondernemingen die deel uitmaken van een groep als bedoeld in artikel 2:24b BW. Slechts één onderneming uit die groep kan inschrijven als zelfstandig inschrijver.
2. Gegadigde is, indien inschrijving als natuurlijk persoon plaats vindt, ten tijde van de aanmelding 18 jaar of ouder.
3. Gegadigde laat zich op de verlotingsbijeenkomst rechtsgeldig vertegenwoordigen door een natuurlijk persoon, die zich dient te legitimeren met een geldig legitimatiebewijs (paspoort, rijbewijs of identiteitskaart).
4. Gegadigde is voornemens om de kavel te bebouwen overeenkomstig een daartoe door gegadigde in te dienen plan en, na voltooiing van de bouw het gerealiseerde gebouw/de gerealiseerde gebouwen zo nodig na uitponing aan derden over te dragen.
5. Gegadigde is bekend en akkoord met het feit dat gedurende de hierna te benoemen reserveringsperiode en alvorens de gegadigde daadwerkelijk tot koop van de kavel over zal kunnen gaan, stukken en informatie aan de gemeente aan dient te leveren zoals genoemd in de model reserveringsbrief.

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, totdat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend, plaatsvinden 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.

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

Binnen twee weken na afloop van de verloting voornoemd, ontvangt elke gegadigde die als eerste is genoteerd voor een kavel een schriftelijke bevestiging van de reservering voor de desbetreffende kavel met een geldigheidsduur van 25 weken, althans de in de schriftelijke bevestiging genoemde geldigheidsduur.

Uiterlijk op de laatste werkdag voordat de geldigheidsduur van de reservering verstrijkt dient de gegadigde zijn of haar plannen in voor de bouwkaavel, alsmede de overige in de reserveringsbrief gevraagde informatie.

Indien de gegadigde nalaat om tijdig de benodigde informatie deugdelijk en volledig aan de gemeente toe te zenden, dan wel de geldigheidsduur van de reservering anderszins laat verstrijken, vervalt de reservering en kan de gegadigde daaraan geen enkel recht meer kunnen ontlenen aan de reservering en de schriftelijke bevestiging daarvan.

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 de reservering van deze gegadigde komt te vervallen, wordt die gegadigde alsdan geacht niet langer interesse in de desbetreffende kavel te hebben en deze kan daarop vanaf dat moment geen enkel recht meer doen gelden.

De in deze paragraaf beschreven 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 in beginsel opnieuw in gang worden gezet.

3.5 Verlenging reservering

Indien een kavel slechts door één gegadigde is aangewezen op de verlotingsbijeenkoms, kan de reservering op verzoek van de desbetreffende gegadigde eenmalig verlengd worden voor de duur van 25 weken. Het verzoek om verlenging dient uiterlijk vijf weken 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.

Aan de verlenging zijn kosten verbonden ter grootte van de helft van de gemeentelijke rekenrente berekend over de koopsom exclusief B.T.W. van de gereserveerde kavel, waarvoor de gemeente binnen veertien dagen na ontvangst van het verzoek tot verlenging een factuur aan de gegadigde zal toezenden. Het eventueel honoreren van een verzoek tot verlenging geschiedt steeds onder de bij vervulling ontbindende voorwaarde van niet tijdige betaling van de hiervoor vermelde kosten.

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.

4. Sluiten koopovereenkomst

Indien de door de gegadigde ingediende stukken als voldoende beoordeeld worden door de gemeente, zal de gemeente een koopovereenkomst ten aanzien van de kavel opmaken en in drievoud aan de gegadigde ter ondertekening toezenden. De stukken dienen vervolgens binnen vier weken door gegadigde ondertekend in tweevoud retour te worden gezonden aan de gemeente. De gemeente zal vervolgens een door beide partijen ondertekend exemplaar aan gegadigde verzenden, tenzij de gemeente voordien besluit om de gegadigde uit te sluiten.

Pas na ondertekening van de schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen zal de koopovereenkomst tot stand zijn gekomen. Een koopovereenkomst ter zake een kavel wordt uitsluitend gesloten onder de in de koopovereenkomst genoemde bedingen en condities. De door de gegadigde ingediende stukken kunnen onderdeel uitmaken van de uit de koopovereenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen.

Indien gegadigde de toegezonden koopovereenkomst niet binnen vier weken na ontvangst daarvan in tweevoud geparafeerd en ondertekend aan de gemeente heeft toegezonden, wordt gegadigde geacht het (voorwaardelijke) 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.

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 ontleen.

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 ontleen, 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 de 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 III. 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 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. Het is mogelijk voor een gegadigde om een kavelnummer te kiezen dat reeds door een eerdere 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 ontvangt binnen vijf (5) werkdagen na de loting een afschrift van de uitslag 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.