

Procedure voor de verkoop van woningbouwkavels door de gemeente Ooststellingwerf



Vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van gemeente
Ooststellingwerf op 4 november 2025 en treedt hiermee ook in werking.

Inleiding

De gemeente Ooststellingwerf (hierna verder: de gemeente) verkoopt regelmatig woningbouwkavels aan particulieren die zelf een woning willen bouwen.

In deze procedure is vastgesteld hoe de gemeente deze kavels verkoopt, welke criteria daarbij gelden en hoe het verkoopproces op een eerlijke en transparante manier verloopt.

Met deze procedure geeft de gemeente uitvoering aan het Didam-arrest van de Hoge Raad (26 november 2021), waarin is bepaald dat overheden bij de verkoop van grond gelijke kansen moeten bieden aan alle geïnteresseerden. Daarom werkt de gemeente met duidelijke, objectieve en toetsbare criteria bij de selectie van kopers.

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.1. Algemene begripsbepalingen

In deze procedure wordt verstaan onder:

Belangstellende	Iemand die een bouwka­vel wil kopen en van wie de gemeente een inschrijfformulier heeft ontvangen.
Bouwka­vel	Een nader omschreven perceel bouwgrond, bestemd voor de bouw van een woning.
College	Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ooststellingwerf.
Gemeente	De gemeente Ooststellingwerf.
Huishouden	Eén of meer natuurlijke personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren, ongeacht burgerlijke staat. Hieronder worden mede begrepen gehuwden, geregistreerde partners en ongehuwd samenwonenden. Ook stellen die gezamenlijk een bouwka­vel wensen te verwerven worden als één huishouden beschouwd.
Inschrijfformulier	Het formulier dat door een belangstellende wordt ingevuld, om een optie op de bouwka­vel te kunnen krijgen.
Kavelvoorkeur	Dit is het kavelnummer zoals vermeld in de verkoopbrochure.
Wethouder	Lid van het college en verantwoordelijk of vervangend portefeuillehouder.

Artikel 1.2. Doel van de procedure

Met deze procedure legt de gemeente regels voor de verkoop van bouwka­vels vast.

Artikel 1.3. Bekendmaking verkoop bouwka­vel

De gemeente publiceert de te verkopen bouwka­vels op www.officielebekendmakingen.nl Via de website van de gemeente kan een belangstellende zich inschrijven.

HOOFDSTUK 2 VERKOOP DOOR MIDDEL VAN LOTING

Artikel 2.1. Belangstelling voor een bouwka­vel

1. Uiterlijk op een nader op de website van de gemeente aan te geven datum en tijdstip moet de belangstellende het (digitale) inschrijfformulier met een kopie van zijn/haar geldige legitimatiebewijs bij de gemeente hebben ingediend.
2. Slechts juist en tijdig ingediende (digitale) inschrijfformulieren worden in behandeling genomen en doen mee aan de loting.
3. Op verzoek kan een afspraak worden ingepland met een medewerker van grondzaken om gezamenlijk het (digitale) inschrijfformulier in te dienen.
4. Na het indienen van het (digitale) inschrijfformulier ontvangt de belangstellende een automatische ontvangstbevestiging. Als de belangstellende geen ontvangstbevestiging van de gemeente heeft ontvangen, dan moet de belangstellende contact opnemen met de gemeente.
5. Als er verschillende plangebieden tegelijkertijd worden uitgegeven, kan de belangstellende zich voor meerdere plangebieden inschrijven. Per plangebied dient de belangstellende een (digitaal) inschrijfformulier in te vullen.
6. De belangstellende vult in het (digitale) inschrijfformulier zijn/haar kavelvoorkeur(en) (kavelnummer(s)) in. Op het inschrijfformulier staat het maximaantal kavelvoorkeuren die de belangstellende kan doorgeven. De kavelvoorkeuren zijn alléén van belang voor de reservelijst. Een belangstellende vult alleen kavelvoorkeuren in die hij/zij ook daadwerkelijk in optie wil nemen als hij/zij wordt benaderd. Belangstellenden op de reservelijst worden alleen benaderd voor de opgegeven kavelvoorkeuren. Ziet deze belangstellende af van de vrijgekomen kavel dan wordt hij/zij van reservelijst afgehaald en vervallen alle rechten.
7. Voor de inschrijving gelden de volgende voorwaarden:
 - a. Belangstellende is een natuurlijk persoon.
 - b. Het (digitale) inschrijfformulier is persoonsgebonden en elke belangstellende mag slechts één (digitaal) inschrijfformulier per plangebied indienen. Het is niet mogelijk om de inschrijving over te dragen aan een ander.
 - c. Een huishouden geldt als één belangstellende.
 - d. Belangstellende is geen projectontwikkelaar, aannemer, drijft geen bouw of klussenbedrijf of een vergelijkbare onderneming*.
 - e. Belangstellende is in persoon** aanwezig bij de loting en kan zich legitimeren met een geldig legitimatiebewijs.
 - f. Belangstellende is voornemens om de kavel daadwerkelijk, zelf en duurzaam te bewonen in een daarop nog te bouwen woning.

Artikel 2.2. Procedure loting en toewijzing bouwka­vel

1. Er vindt een loting plaats indien en voor zover er meerdere inschrijfformulieren zijn ontvangen. Indien slechts één inschrijfformulier is ontvangen, dan kiest de belangstellende een bouwka­vel naar keuze.
2. De belangstellende, waarvan het inschrijfformulier juist en tijdig is ontvangen door de gemeente, ontvangt een uitnodiging om mee te doen aan de loting. De loting is openbaar. In de uitnodiging staat waar en wanneer de loting plaatsvindt.
3. Voordat de loting begint moet de belangstellende of zijn/haar gevolmachtigde** zich identificeren door het laten zien van een geldig legitimatiebewijs.
4. Op een lot staat de naam van de belangstellende. De belangstellende doet zelf zijn lot in de bus. De loting vindt per plangebied plaats. De wethouder trekt tijdens de loting iedere keer één lot.
5. Bij de kavels bestemd voor de twee-onder-één-kapwoningen worden inschrijvers middels loting aan elkaar gekoppeld. Gezamenlijk zijn zij verantwoordelijk voor de realisatie van de twee-onder-één-kapwoning. Als partijen binnen de optietermijn het niet met elkaar eens worden over de realisatie van de woningen vervallen voor beide partijen hun rechten.
6. Door de loting wordt de volgorde bepaald waarop de belangstellende een kavel kan kiezen die hij/zij wil kopen. De belangstellende die als eerst wordt geloot, krijgt als eerste de mogelijkheid om de kavel van zijn/haar keuze in optie te nemen. De volgende belangstellende die wordt geloot, krijgt de volgende mogelijkheden:
 - a. Een bouwka­vel in optie nemen die nog niet is gekozen.
 - b. Te verklaren als eerstvolgende op de reservelijst te willen. De kavelvoorkeuren die op het inschrijfformulier zijn ingevuld zijn bindend.
 - c. Te verklaren dat hij/zij geen bouwka­vel in optie wil.
7. De wethouder vraagt na het trekken van het lot aan de betreffende belangstellende om luid en duidelijk één van bovenstaande mogelijkheden (onder 7) aan te geven.
8. De ingelote belangstellenden van de twee-onder-één-kap-kavels hebben de mogelijkheid om met elkaar in overleg tot een andere verdeling te komen. Dit vindt na de loting plaats. Als iedereen het eens is, wordt de ruiling vastgelegd. Als er geen overeenstemming of ruiling plaatsvindt blijft de verdeling gelden zoals geloot.
9. Als voor een twee-onder-één-kap-kavel maar één belangstellende is ingeloot wordt gewacht met het verdere traject tot de tweede belangstellende zich meldt bij de gemeente.

10. Als een belangstellende tijdens de loting geen kavel in optie neemt of niet op de reservelijst wil, vervallen zijn rechten.

Artikel 2.3. Reservelijst

1. Wanneer alle kavels in optie zijn loten de resterende belangstellenden die nog in de bus zitten voor het betreffende plangebied mee voor een plaats op de reservelijst. De volgorde van loting bepaalt de plaats op de reservelijst. Per plangebied is één reservelijst, waarbij de ingevulde kavelvoorkeuren van het inschrijfformulier bindend zijn.
2. Belangstellenden op de reservelijst worden alleen benaderd voor de opgegeven kavelvoorkeuren.
3. Als een belangstellende niet voldoet aan (één van de) verplichtingen uit hoofdstuk 4 (overige bepalingen) of wanneer door een andere reden een bouwka­vel weer ter beschikking van de gemeente komt, wordt de bouwka­vel aan de eerstvolgende belangstellende die deze bouwka­vel als voorkeur heeft op de reservelijst aangeboden.
4. Ziet deze belangstellende af van de vrijgekomen kavel dan wordt hij/zij van reservelijst afgehaald en vervallen alle rechten.
5. Wanneer alle belangstellenden van de reservelijst met voorkeur voor deze kavel geen interesse hebben in de kavel, wordt de kavel volgens de regels uit hoofdstuk 3 (onderhandse verkoop) toegewezen.
6. De reservelijst vervalt nadat alle kavels in het desbetreffende plangebied zijn uitgegeven middels een definitieve koopovereenkomst of dat er geen belangstellenden meer op de reservelijst staan. De gemeente doet hiervan geen kennisgeving.

Artikel 2.4. Proces-verbaal loting

Er wordt een proces-verbaal van de loting opgemaakt. In het proces-verbaal is opgenomen de uitkomst van de loting en indien van toepassing de reservelijsten aan wie geen kavel is toegewezen. Als er ruiling heeft plaatsgevonden bij de twee-onder-één-kap-kavels zal dit ook hier worden vastgelegd. Belangstellenden kunnen het proces-verbaal opvragen via grondverkoop@ooststellingwerf.nl

HOOFDSTUK 3 ONDERHANDSE VERKOOP

Artikel 3.1. Belangstelling voor een bouwka­vel

1. Als een bouwka­vel tijdens de loting niet in optie is genomen, is de gemeente vrij om de overgebleven bouwka­vel door middel van onderhandse verkoop aan te bieden. De gemeente publiceert de beschikbare bouwka­vels op www.ooststellingwerf.nl
2. Een belangstellende moet het digitale inschrijfformulier met een kopie van zijn/haar geldige legitimatiebewijs bij de gemeente indienen.
3. De belangstellende vult op het inschrijfformulier in welke beschikbare bouwka­vel hij/zij in optie wil nemen.
4. Slechts juist ingevulde inschrijfformulieren worden in behandeling genomen. De gemeente controleert de inschrijfformulieren.
5. Na het indienen van het digitale inschrijfformulier ontvangt de belangstellende een automatische bevestiging. Als de belangstellende geen bevestiging van de gemeente heeft ontvangen, dan moet de belangstellende contact opnemen met de gemeente.
6. Op verzoek kan een afspraak worden ingepland met een medewerker van grondzaken om gezamenlijk het digitale inschrijfformulier in te dienen.
7. Voor de inschrijving gelden de volgende voorwaarden:
 - a. Belangstellende is een natuurlijk persoon.
 - b. Het inschrijfformulier is persoonsgebonden en het is niet mogelijk om de inschrijving over te dragen aan een ander.
 - c. Belangstellende is geen projectontwikkelaar, aannemer, drijft geen bouw of klussenbedrijf of een vergelijkbare onderneming*.
 - d. Belangstellende is voornemens om de kavel daadwerkelijk, zelf en duurzaam te bewonen in een daarop nog te bouwen woning.

Artikel 3.2. Verkoop op volgorde van belangstelling

1. De ontvangen (digitale) inschrijfformulieren worden behandeld op datum en tijdstip van binnenkomst.
2. Na ontvangst van het (digitale) inschrijfformulier wordt gekeken of de bouwka­vel daadwerkelijk beschikbaar is en in optie uitgegeven kan worden aan de belangstellende.

HOOFDSTUK 4 OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 4.1. Optieperiode

1. Aan iedere belangstellende die een bouwka­vel toegewezen krijgt, ongeacht de wijze van uitgifte, wordt een optie verleend op de betreffende kavel voor de duur van zes (6) maanden.
2. De optie wordt vastgelegd in een reserveringsovereenkomst tussen de belangstellende en de gemeente. Deze overeenkomst dient binnen 2 weken na versturen (digitaal) te worden ondertekend. De termijn van zes (6) maanden begint te lopen vanaf datum ondertekening.
3. Als de reserveringsovereenkomst niet of niet op tijd wordt ondertekend, dan vervallen alle rechten uit deze procedure

Artikel 4.2. Optievergoeding

1. Voor het verkrijgen van de optie is een optievergoeding van € 500,- verschuldigd.
2. Indien de belangstellende tijdens de optieperiode besluit tot aankoop van de kavel, wordt de optievergoeding in mindering gebracht op de koopsom.
3. Indien de belangstellende geen koopovereenkomst sluit, wordt de optievergoeding niet gerestitueerd.
4. Als de optievergoeding niet op tijd wordt betaald, dan vervallen alle rechten uit de procedure.

Artikel 4.3. Doel van de optieperiode

1. De optieperiode is bedoeld om de belangstellende in de gelegenheid te stellen de noodzakelijke voorbereidingen te treffen, waaronder in ieder geval:
 - a. het aanvragen van financiering;
 - b. het (laten) ontwerpen van een woning;
 - c. het aanvragen van een omgevingsvergunning;
 - d. het aanvragen van nutsvoorzieningen.

Artikel 4.4. Verlenging van de optieperiode

1. De optieperiode kan op schriftelijk verzoek van de belangstellende worden verlengd met maximaal zes (6) maanden.
2. Voor iedere maand verlenging is een aanvullende vergoeding van € 250,- per maand verschuldigd.
3. Deze aanvullende vergoedingen worden niet in mindering gebracht op de koopsom en zijn niet-restitueerbaar, ongeacht of tot aankoop wordt overgegaan.
4. De verlenging moet voor afloop van de oorspronkelijke optieperiode schriftelijk worden aangevraagd bij de gemeente.
5. De totale maximale duur van de optieperiode bedraagt twaalf (12) maanden. Na het verstrijken van deze termijn vervallen alle rechten.

Artikel 4.5. Koopovereenkomst en levering

1. Indien de belangstellende tijdens de (eventueel verlengde) optieperiode besluit tot aankoop, ontvangt deze van de gemeente een koopovereenkomst ter ondertekening.
2. De door beide partijen ondertekende koopovereenkomst wordt overgedragen aan de door de gemeente aangewezen notaris.
3. De notaris stelt de akte van levering op en verzorgt de juridische overdracht van de kavel.
4. De akte van levering dient uiterlijk binnen twee (2) maanden na ondertekening van de koopovereenkomst te worden gepasseerd.

Artikel 4.6. Onvoorziene gevallen

Indien zich omstandigheden voordoen waarin deze procedure niet voorziet beslist het college.

Artikel 4.7. Intrekking vigerende procedure verkoop bouwkavels

Het "Lotingsreglement bouwkavels voor vrijstaande woningen" en het "Lotingsreglement bouwkavels voor twee-onder-één-kapwoningen" worden ingetrokken.

Artikel 4.8. Citeertitel

Deze procedure kan worden aangehaald als “Procedure verkoop woningbouwkavels door de gemeente Ooststellingwerf 2025”,

Artikel 4.9. Persoonsgegevens

De door de belangstellende verstrekte persoonsgegevens worden uitsluitend ten behoeve van het verkoopproces verzameld. De belangstellende geeft door de inschrijving zijn toestemming tot verwerking van zijn persoonsgegevens met het oog op het verkoopproces en het benoemen van de voor- en achternaam tijdens de loting.

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

***) belangstellende kan zich op de verlotingsbijeenkomst laten vertegenwoordigen door een schriftelijk gevolmachtigde, doch uitsluitend indien belangstellende dit voorafgaand aan de verlotingsbijeenkomst schriftelijk aan de gemeente heeft medegedeeld. Indien de schriftelijk gevolmachtigde op de verlotingsbijeenkomst niet beschikt over een schriftelijke volmacht, wordt de toegang tot de verlotingsbijeenkomst aan deze persoon ontzegd.*