



# Uitgifteprotocol Gemeente Ooststellingwerf

# **UITGIFTEPROTOCOL**

## **Voor (bouw)kavels in de gemeente Ooststellingwerf**

## Inhoudsopgave

1. Inleiding .....	4
1.1 Stroomschema .....	5
2. Begrippenlijst .....	6
3. Uitgiftevoorwaarden en -eisen .....	8
4. Aantal gegadigden .....	12
4.1 Eén serieuze gegadigde .....	12
4.2 Marktconsultatie .....	13
4.3 Meerdere gegadigden .....	13
5. Selectiecriteria .....	14
5.1 Geschiktheidseisen .....	14
5.2 Uitsluitingsgronden .....	15
5.3 Aanvullende selectiecriteria .....	16
6. Gunningscriteria .....	18
7. Selectieprocedures .....	19
7.1 Loting .....	19
7.2 Verkoop bij inschrijving .....	22
7.3 Vergelijkende toets .....	22
7.4 Op basis van binnenkomst .....	23
8. Termijnen .....	24
9. Publicatie .....	26
10. Beoordelen en selectie .....	27
Bijlagen .....	28
Bijlage 1 – Voorbeeld publicaties één serieuze gegadigde .....	29
Bijlage 2 – Voorbeeld selectieprocedures .....	30
Bijlage 3 - Voorbeeld Lotingssysteem uitgifte (zelf)bouwkavels en starterswoningen .....	34

## 1. Inleiding

Dit uitgifteprotocol bevat de richtlijnen waaraan de uitgiftes van onroerende zaken in de gemeente Ooststellingwerf dient te voldoen. Deze versie voorziet alleen in de verkoop van bouwgrond en bouw kavels. De verkoop van bouwgrond zal voornamelijk gebeuren aan ontwikkelaars en de verkoop van bouw kavels aan particulieren. Het is de bedoeling om het protocol in de loop der tijd uit te breiden. Denk hierbij aan de het uitgeven van industrie/bedrijfs-kavels, gemeentelijke objecten, snippergroen en met andere zakelijke rechten. Waar mogelijk wordt, na vaststelling van dit uitgifteprotocol, ook bij andere uitgiftes dan die in dit protocol zijn opgenomen, in het licht van dit protocol gehandeld.

Conform de Nota Grondbeleid 2022 is het uitgangspunt verkoop tegen marktconforme voorwaarden, waarbij iedere mogelijke gegadigde een gelijkwaardige en volledige kans door middel van een openbare aanbidding heeft.

Door het hanteren van marktconforme prijzen voorkomen we dat er sprake van staatssteun is. Dit kan door de waarde te laten taxeren door een onafhankelijke deskundige en op basis van algemeen aanvaardbare marktindicaties en taxatiecriteria. In ieder geval geldt dat op grond van de Wet Markt en Overheid<sup>1</sup> minimaal de integrale kosten moeten worden doorberekend in de uitgifteprijs, tenzij de gemeenteraad gemotiveerd heeft vastgesteld dat de economische activiteit plaatsvindt in het algemeen belang en hiertoe een besluit heeft genomen.<sup>2</sup> Daarnaast blijkt uit dit uitgangspunt dat verkoop plaatsvindt door middel van een openbare aanbidding waarbij iedere mogelijke gegadigde een gelijkwaardige en volledige kans dient te krijgen.

De uitgangspunten uit de Nota Grondbeleid 2022 worden sinds 26 november 2021 ingekleurd door het Didam-arrest. Op grond van het Didam-arrest<sup>3</sup> dient de gemeente ruimte te bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar een onroerende zaak indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. De gemeente mag daarom kavels niet meer ongemotiveerd op één op één verkopen. De gemeente dient de koper te selecteren aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. De gemeente moet hierbij een passende mate van openbaarheid verzekeren met betrekking tot:

1. de beschikbaarheid van de onroerende zaak;
2. de selectieprocedure;
3. het tijdschema; en
4. de toe te passen selectiecriteria.

De gemeente moet hierover tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure duidelijkheid scheppen door informatie over deze aspecten bekend te maken en wel op een zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen.

Van belang is dat de uitgifte van onroerende zaken geen aanbesteding plichtige opdracht betreft. De aanbestedingsregels zijn daarom niet van toepassing op de uitgifte van onroerende zaken. Echter, in bepaalde gevallen kan gronduitgifte door het hanteren van specifieke eisen **wel** een aanbesteding plichtige overheidsopdracht zijn, zie hiervoor de toelichting in hoofdstukken 3 en 5.3 van dit protocol.

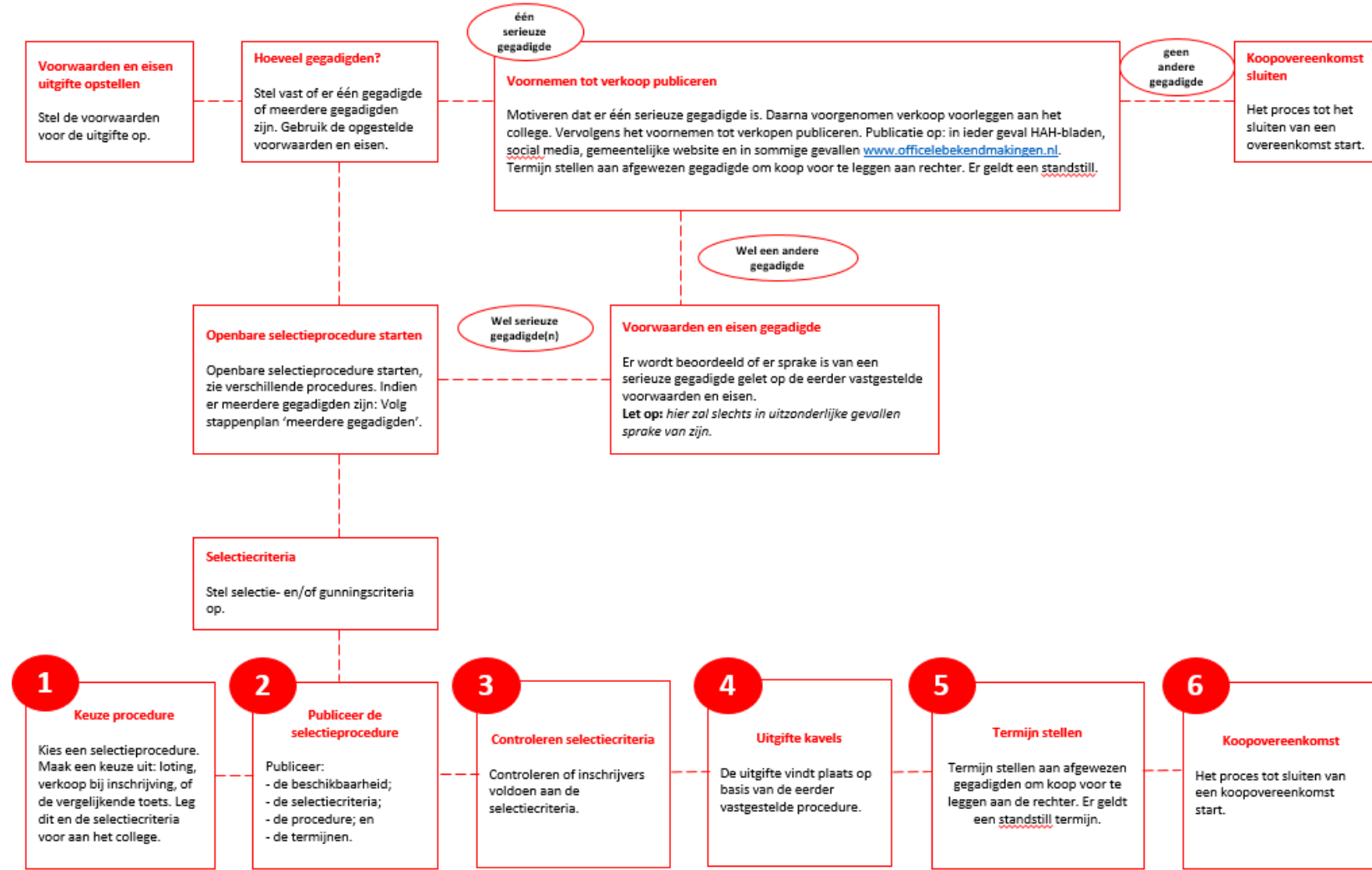
Het uitgifteproces van de verkoop is in het stroomschema op de volgende pagina weergegeven. De uitwerking van de stappen worden in de volgende hoofdstukken behandeld.

<sup>1</sup> Art. 25i lid 1 Mededingingswet.

<sup>2</sup> Art. 25h lid 5 en 6 Mededingingswet.

<sup>3</sup> HR 26-11-2021, ECLI:NL:HR:2021:1778

## 1.1 Stroomschema





## 2. Begrippenlijst

<b>Aannemer</b>	Een bedrijf die een overeenkomst aangaat met een opdrachtgever om, zonder dienstverband, een werk van stoffelijke aard tegen een overeengekomen prijs uit te voeren en die verantwoordelijkheid op zich neemt om bouwactiviteiten te realiseren en te coördineren.
<b>Bestaand bedrijf</b>	Een bedrijf ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel dat reeds is gevestigd op een daartoe bestemde bedrijfslocatie of bedrijventerrein.
<b>Bouwbedrijf</b>	Een bedrijf voor het bouwen van woningen, gebouwen en gelijksoortige constructies.
<b>Gegadigde</b>	Belangstellende, (potentiële) koper.
<b>Gunningscriteria</b>	Maatstaven waaraan een gegadigde, het plan van een gegadigde of het bod van een gegadigde moet voldoen, om voor gunning in aanmerking te kunnen komen. Deze maatstaven worden alleen toegepast bij de selectieprocedure van de vergelijkende toets.
<b>HIOR</b>	Het Handboek inrichting openbare ruimte gemeente Ooststellingwerf. De vigerende versie is te vinden op de website van de gemeente Ooststellingwerf.
<b>Kandidaat-koper</b>	De wederpartij van de gemeente Ooststellingwerf die voornemens is een bouwkaavel te kopen.
<b>Kavelkeuzeformulier</b>	Het inschrijfformulier van de gemeente Ooststellingwerf waarop een belangstellende naast zijn personalia en de personalia van een eventuele medebouwer, zijn of haar voorkeur aangeeft voor een bepaalde bouwkaavel of een gedeelte van een bouwkaavel voor een meerkapper.
<b>Koopovereenkomst</b>	De overeenkomst tot koop aan te gaan door de kandidaat-koper en de gemeente Ooststellingwerf, waarop tevens de Algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn.
<b>Marktconsultatie</b>	Een marktconsultatie houdt in dat de gemeente Ooststellingwerf op de markt een uitvraag doet over de uitgifte op basis van de opgestelde uitgiftevoorwaarden en eisen. Dit met als doel het bepalen van de interesse in de uitgifte.
<b>Meerkapper-(kavel)</b>	Bouwkaavel waarop een twee-onder-één-kap woning of een rijwoning kan worden geplaatst.
<b>Objectief</b>	Gebaseerd op feiten en niet op meningen, niet beïnvloed door eigen gevoel of door vooroordelen.
<b>Onafhankelijke voorzitter</b>	Voorzitter van de beoordelingscommissie, die niet direct betrokken is bij de specifieke zaak die beoordeeld wordt. Dit kan dus zowel zijn een ambtenaar van een andere afdeling of een derde buitenstaander.
<b>Overheidsopdrachten voor werken</b>	Dit zijn overheidsopdrachten die betrekking hebben op hetzij de uitvoering, hetzij zowel de het ontwerp als de uitvoering van werken in het kader van werkzaamheden of van een werk, dan wel het laten uitvoeren met welke middelen dan ook van een werk dat aan de door de aanbestedende dienst vastgestelde eisen voldoet.
<b>Redelijk</b>	Weloverwogen, gemotiveerd en met verstand.
<b>Reguliere procedure</b>	Een procedure die geen uitgebreide procedure is.
<b>Selectiecriteria</b>	Maatstaven waaraan een gegadigde of het plan van de gegadigde moet voldoen, om als geschikte gegadigde te kunnen worden gekozen. Deze maatstaven bestaan uit geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden.

<b>Toetsbaar</b>	De eis dat het mogelijk is om de gegadigden of het plan van de gegadigden aan de hand van de criteria te kunnen bevestigen of te weerleggen.
<b>Toewijzing</b>	De toewijzing is enkel het toewijzen van een kavel of gedeelte van een meerkapper aan de kandidaat-koper; de juridische levering vindt plaats via overdracht bij de notaris.
<b>Uitgebreide procedure</b>	Een selectieprocedure waarbij een hoge mate van inspanningen van de (potentiële) gegadigden in de specifieke selectieprocedure wordt verwacht om een serieuze aanmelding of aanbidding te kunnen overwegen en voor te bereiden.
<b>Uitgifte</b>	Op de markt brengen, aanbieden. Hieronder valt de verkoop, verhuur, verpachting en bruikleen van onroerende zaken, maar ook de uitgifte in zakelijke rechten als erfpacht en opstal.
<b>Uitgiftevoorwaarden- en eisen</b>	Maatstaven waaraan een gegadigde of het plan van een gegadigde moet voldoen om als serieuze gegadigde bij een uitgifte aangemerkt te kunnen worden. Deze criteria zijn objectief, toetsbaar en redelijk.
<b>Vastgoedprojectontwikkelaar</b>	Een bedrijf dat zich bezighoudt met het ontwikkelen en realiseren van bouwprojecten en dat investeert in grond of gebouwen.
<b>Verkoopbesluit</b>	Het besluit van het bevoegde bestuursorgaan (inclusief bij mandaat) van de gemeente Ooststellingwerf, waarin wordt besloten tot verkoop van de bouwkaavel aan de kandidaat-koper, onder de in overeengekomen koopsom, voorwaarden en bepalingen.



### 3. Uitgiftevoorwaarden en -eisen

Als de gemeente Ooststellingwerf het voornemen heeft een aan haar toebehorende onroerende zaak uit te geven (bijvoorbeeld (bouw)grond maar ook gebouwen), moet zij ruimte bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. In dat geval zal de gemeente Ooststellingwerf met inachtneming van de haar toekomstige beleidsruimte criteria moeten opstellen aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Bij het vermoeden dat er slechts één serieuze gegadigde is kan een afwijkende uitgifteprocedure worden gevolgd.

Bij uitgifteprocedures moeten vooraf eisen en voorwaarden worden opgesteld.

De voorwaarden en eisen moeten voldoen aan drie criteria: **objectief, toetsbaar en redelijk**.

Op die manier kan een overheidslichaam vormgeven aan het grondbeleid. De voorwaarden en eisen zijn daardoor onder andere afhankelijk van de aard van de desbetreffende onroerende zaak en het doel dat met de uitgifte moet worden bereikt.

Een belangrijke voorwaarde is dat met het stellen van privaatrechtelijke criteria de publiekrechtelijke kaders niet worden doorkruist. Van een onaanvaardbare doorkruising kan sprake zijn als aan het overheidslichaam bij publiekrechtelijke regeling bepaalde bevoegdheden ter behartiging van zekere belangen zijn toegekend en het overheidslichaam deze belangen langs privaatrechtelijke weg wil bereiken. Zo kan artikel 122 van de Woningwet in de weg staan aan het stellen van bepaalde duurzaamheidseisen voor zover die eisen verder gaan dan het Bouwbesluit.

Het ligt voor de hand dat een overheidslichaam ook verlangt dat de koper zich conformeert aan het vigerende publiekrechtelijke kader of de ruimtelijke plannen van het overheidslichaam voor de te verkopen locatie. Denk daarbij bijvoorbeeld aan woningbouwcategorieën, zoals percentages sociale huur, sociale koop of middenhuur. Ook is denkbaar dat het overheidslichaam ruimtelijke eisen stelt die niet of nog niet publiekrechtelijk zijn vastgelegd. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de eis om minimaal een percentage aan sociale woningbouw te realiseren of de eis dat de kopende partij zich conformeert aan een stedenbouwkundig- of beeldkwaliteitsplan. Het stellen van dergelijke criteria kan tot gevolg hebben dat de kring van potentiële gegadigden die kunnen meedoen aan de selectieprocedure op voorhand wordt beperkt.

De gemeente dient acht te slaan op de mogelijkheid of met de rechten en plichten die voortvloeien uit de voorgenomen koopovereenkomst er sprake is van een overheidsopdracht in de zin van de Aanbestedingswet terwijl dit niet de bedoeling is. Van een overheidsopdracht voor werken is sprake indien cumulatief aan de volgende drie voorwaarden wordt voldaan:

1. Er is een rechtstreeks economisch belang van de overheid mee gemoeid, en;
2. Er wordt een bouwplicht opgelegd, en;
3. Er worden eisen gesteld die verder gaan dan de mogelijkheden van het publiekrechtelijke kader.

Ad 1. Een rechtstreeks economisch belang kan worden voorkomen door een marktconforme prijs te hanteren, de ontwikkeling van woningbouw voor rekening en risico van de marktpartij plaats te laten vinden en door niet te participeren in de realisatie of exploitatie.

Ad 2. De gemeente kan verder geen bouwplicht opleggen, want de realisatie van de woningbouw mag niet afdwingbaar zijn.

Om te voorkomen dat de koper eigenaar wordt en vervolgens niet gaat bouwen, kan de gemeente in plaats van een bouwplicht een terugleverplicht opnemen. De koper dient in die situatie de grond terug te leveren aan de gemeente indien niet binnen een bepaalde termijn wordt gestart met de bouw. Hierbij wordt de waarde van de grond bepaald door een onafhankelijke deskundige en mag de waarde niet impliciet een boete bevatten.





Ad 3. Daarnaast moet ervoor worden gezorgd dat de eisen binnen de publiekrechtelijke kaders blijven. Zo wordt voorkomen dat de aanbestedingsregels op de gronduitgifte en realisatie van de woningbouw van toepassing zijn.

De eisen en voorwaarden mogen geen onaanvaardbare doorkruising van het publiekrecht en geen overheidsopdracht opleveren.

Bij het bepalen van de uitgiftevoorwaarden en -eisen zijn de volgende punten van belang:

- Wat is de **beschikbaarheid** van de onroerende zaak? Valt te verwachten dat er meerdere gegadigden zullen zijn voor de desbetreffende onroerende zaak of is er sprake van slechts één gegadigde?
- Is er sprake van (**publiekrechtelijke**) **beperkingen**?
- Wil de gemeente een bepaald **beleidsdoel** behalen met de verkoop?
- Heeft de gemeente een **visie** voor het desbetreffende gebied?
- Heeft de gemeente een **stedenbouwkundig-/ beeldkwaliteitsplan** voor het gebied? Zo ja, dan wordt dit plan opgenomen als bijlage en wordt omschreven dat de inschrijving/aanbieding moet voldoen aan de regels uit het beeldkwaliteitsplan.
- Is er al een vastgesteld/onherroepelijk **bestemmingsplan**/(omgevingsplan). De inschrijvingen moeten voldoen aan de eisen die worden gesteld in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is opgenomen in de bijlage of er is een directe verwijzing naar de vindplaats in "ruimtelijkeplannen.nl".
- Is er een **ouder recht** wat de kring van gegadigden beperkt (denk aan recht van eerste koop of een aanbiedingsplicht overeengekomen voor de wijziging van het Didam-arrest)?
- Zijn er al bestaande (**prestatie-**) **afspraken**? Voert de gemeente een **wettelijke plicht** uit? Bijvoorbeeld in het geval van de afspraken met woningcorporaties.
- Is er sprake van een **passend aanbod**. Dient er bij realisatie rekening worden gehouden met de Woon(zorg)visie? De gemeente wil voorkomen dat de inwoners niet meer in de gemeente kunnen wonen. Hiertoe zet de gemeente in op de realisatie van een betaalbaar woning aanbod. Hiertoe kan een bepaald percentage aangewezen worden als "betaalbare koop en/of goedkope koop overeenkomstig de geldende NHG-grens". De woningen dienen voor dit bedrag gebruiksklaar (Turn-key) opgeleverd te worden.
- **Technische bekwaamheidseisen**, bijvoorbeeld slechts één koper is in staat om met zijn plan het project uit te voeren conform de beoogde gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Deze technisch eisen zullen op zichzelf steeds objectief, redelijk en toetsbaar moeten zijn.
- Daarnaast is er ook de mogelijkheid om een verleende vergunning in te trekken als er geen gebruik van wordt gemaakt. De wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO) geeft het college in dat geval de beleidsvrijheid om vergunningen in te trekken. Intrekken vergunning wegens "bewust stilzitten" behoort tot de mogelijkheden.<sup>4</sup>
- Ook kan voor de uitgifte het hebben van bepaalde **grondposities** van belang zijn, omdat voor de ontwikkeling van het plan of een doelmatig gebruik van de grond meer grond dan alleen de gemeentegrond benodigd is en de gemeentegrond geen afzonderlijk deel van het uit te voeren project vormt.
- De **grootte** van de uit te geven kavels. De gemeente Ooststellingwerf kan besluiten om alleen kavels van een bepaalde minimale en maximale grootte uit te geven.
- De gemeente Ooststellingwerf hanteert als uitgangspunt is dat **parkeren op eigenterrein** dient plaats te vinden. Indien dit niet of gedeeltelijk niet mogelijk is kan er een bijdrage voor het parkeren in de openbare ruimte worden gevraagd. Deze bijdrage wordt berekend afhankelijk van het aantal parkeerplaatsen en de ligging ervan en indien nog aan te leggen de daadwerkelijke aanlegkosten. Indien parkeerplaatsen worden overgedragen aan de gemeente dan dienen deze te voldoen aan de eisen die het HIOR daaraan stelt.
- De gegadigde draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het treffen van de (**ondergrondse**) **infrastructuur/ (nuts)voorzieningen**, zoals leidingen en/of kabels voor water, elektriciteit, telefoon, kabeltelevisie, dataverkeer alsmede het aansluiten hier van op de openbare nutsvoorzieningen, inclusief het plaatsen van trafo- regelstations en

<sup>4</sup>(ABRS 11 mei 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BQ4067 juncto ABRS 17 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1215).



- brandkranen. Indien de (ondergrondse) infrastructuur wordt overgedragen aan de gemeente dan dient deze te voldoen aan de eisen die het HIOR daaraan stelt.
- Afvalwater dient te worden afgevoerd via een door gegadigde voor zijn rekening en risico aan te leggen rioleringsstelsel. Bij het aanleggen van **de riolering** neemt de gegadigde het technisch programma van eisen voor riolering en waterhuishoudkundige werken van de gemeente Ooststellingwerf en het HIOR in acht.
  - De gegadigde draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het tijdig inwinnen van de benodigde inlichtingen en het **aanvragen van de benodigde vergunningen** bij de daarvoor bevoegde instanties.
  - De hoofdregel is dat bouwgrond **bouwrijp** wordt opgeleverd. De gegadigde draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het **woonrijp** maken. Indien deze grond als openbare ruimte wordt overgedragen aan de gemeente dan dienen deze te voldoen aan de eisen die het HIOR daaraan stelt.
  - In de gevallen dat er geen bouwrijpe grond wordt overgedragen komen de werkzaamheden die in het kader van het bouw- en woonrijp maken moeten plaatsvinden als mede de inrichting van de (toekomstig over te dragen) openbare ruimte voor rekening en risico van de gegadigde.
  - In het kader van een op te stellen planologische maatregel zal een **watertoets** moeten worden uitgevoerd. Indien hieruit blijkt dat er voorzieningen moeten worden getroffen voor de afvoer van hemelwater, dan zal de gegadigde deze voor zijn rekening en risico zo nodig moeten realiseren op eigen terrein.
  - Het **gebruik** van de uit te geven kavel: denk hierbij aan de **zelfbewoningsplicht** voor een x aantal jaren en het **antispeculatie beding**. Het gebruik dient conform de bestemming in het bestemmingsplan te zijn of kan worden aangegeven dat de gemeenteraad moet meewerken aan de wijziging van het bestemmingsplan naar een andere bestemming. Verder kunnen de kavels alleen bedoeld zijn voor bepaalde woningbouwcategorieën of bijvoorbeeld moet bestaan uit een minimaal percentage sociale woningbouw.
  - De gemeente Ooststellingwerf behoudt zich het recht voor één of meerdere bouwkavels te reserveren als **compensatiekavel**, indien dit in verband met de aankoop van particulier eigendom voor de planontwikkeling naar haar oordeel elders in Ooststellingwerf noodzakelijk is. Voor de verkoop van compensatiekavels geldt het regime overeenkomstig één serieuze gegadigde (paragraaf 4.1).

Uiteraard is de bruikbaarheid van deze criteria afhankelijk van de specifieke omstandigheden van het geval, maar de criteria moeten altijd **objectief, toetsbaar** en **redelijk** zijn.

### De procedure voor inschrijven

Naast de voorwaarden en eisen stelt de gemeente ook de regels omtrent de te volgen procedure voor inschrijven. Deze regels kunnen het volgende bevatten:

- Wanneer de inschrijving start;
- Wanneer de termijnen eindigen;
- Welke formulieren moeten worden ingevuld;
- De wijze van indiening: in casu inschrijvingsformulieren dienen voor een bepaalde datum bij de aangewezen notaris in bezit te zijn (datum en aangewezen notaris worden door de gemeente Ooststellingwerf nader bepaald);
- Bij projectontwikkeling, wat er in de onderwerp regel moet, alle stukken in pdf, in één Zip-bestand, welk uitleesprogramma, et cetera;
- Hoe de gemeente omgaat met rechtsverwerking. Gegadigden dienen proactief te zijn. De gemeente stelt de termijnen, reacties na het vervallen van de termijnen, niet of niet volledig ingevulde inschrijvingsformulieren of te laat bij de aangewezen notaris binnengekomen inschrijvingsformulieren zijn niet-ontvankelijk;
- De gemeente geeft vooraf aan hoe het beoordelingsproces er uit gaat zien. Wat de samenstelling van de beoordelingscommissie is, de wijze van beoordeling (bijvoorbeeld: op toegekende puntenaantallen) en wat er gebeurt als er een gelijk aantal punten wordt gehaald.

In dat geval kan het zijn dat er een gewicht is toegekend aan de criteria of dat is aangegeven dat er in dat geval wordt geloot;

### De besluitvormingsprocedure

- Besluitvorming. De gemeente Ooststellingwerf geeft ook uitleg over het besluitvormingsproces: Wanneer en op welke wijze ingelote partij bekend wordt gemaakt.
- De gemeente neemt een **voorlopig toewijzingsbesluit**.
- De **voorlopige verkoop** moet **gepubliceerd** worden. Volgens de Didam-uitspraak moet een redelijke termijn gesteld worden voor bezwaar.
- Bezwaar termijn. Na bekend making van de uitslag hebben de gegadigden die niet de winnaar zijn 14 kalenderdagen om bezwaar in te dienen middels het instellen van een kort geding.
- Na ommekomst van de 14 dagen **en** er is geen bezwaar ontvangen wordt het **voorlopige toewijzingsbesluit definitief**.
- De gemeente Ooststellingwerf stelt de koopovereenkomst op en deelt deze met ingelote partij.
- De ingelote partij ondertekend de koopovereenkomst en zorgt dat deze binnen xx dagen in bezit is bij de gemeente Ooststellingwerf. Hierbij behoort digitale ondertekening tot de mogelijkheden.



## 4. Aantal gegadigden

### 4.1 Eén serieuze gegadigde

De mededingingsruimte hoeft niet te worden geboden indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. Er is immers geen sprake van strijd met het gelijkheidsbeginsel als er voor het maken van onderscheid een objectieve en redelijke rechtvaardiging is. In dat geval hoeft dus geen selectieprocedure te worden toegepast.

Er dient daarom op basis van de uitgiftevoorwaarden (zie hoofdstuk 3) te worden bepaald wat het aantal gegadigden is of redelijkerwijs te verwachten is wat het aantal gegadigden zal zijn.

Aan de hand van de gestelde criteria dient objectief te worden gemotiveerd waarom **bij voorbaat** vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. De voorgenomen verkoop dient ter besluitvorming te worden voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders, respectievelijk middels het vigerende mandaatbesluit.

Stel vast of er bij voorbaat sprake is van één serieuze gegadigde.

De gemeente dient voorafgaand aan de verkoop zijn voornemen daartoe op een dusdanige wijze bekend te maken dat eenieder daarvan kennis kan nemen (passende mate van openbaarheid). De publicatie moet voorzien zijn van de uitgiftevoorwaarden en de motivatie waarom er naar het oordeel van de gemeente slechts één gegadigde in aanmerking komt. Voor de termijnen zie hoofdstuk 8.

#### **Gedurende bekendmaking standstill**

Gedurende deze termijnen schort de gemeente het sluiten van de voorgenomen overeenkomst op (standstill). Indien de publicatie in een later stadium plaatsvindt en de partijen al in onderhandeling zijn over de koopovereenkomst, sluit de gemeente de koopovereenkomst met een totstandkomingsvoorbehoud.<sup>5</sup> De overeenkomst komt dan niet eerder tot stand nadat de termijn is verlopen en er geen andere gegadigden zijn.

#### **Er meldt zich geen andere gegadigde**

Indien zich geen andere gegadigden melden naar aanleiding van de kennisgeving, sluit de gemeente de koopovereenkomst dan wel komt de koopovereenkomst tot stand.

#### **Er meldt zich een andere gegadigde**

Indien zich wél een of meerdere andere gegadigden melden naar aanleiding van de kennisgeving, beoordelen we in de eerste plaats of het inderdaad gaat om serieuze gegadigden. Hiertoe toetsen we of de andere gegadigden voldoen aan de in de kennisgeving gestelde uitgiftevoorwaarden op basis waarvan werd vermoed dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking kwam (Hoofdstuk 4).

Indien blijkt dat aan die uitgiftevoorwaarden is voldaan, dient er alsnog een selectieprocedure te worden gestart. (Hoofdstuk 5). **Let op!** Dit ligt niet in de rede. De gemeente heeft immers eerder geconcludeerd dat er maar één serieuze gegadigde te verwachten is. Er zal daarom slechts in bijzondere omstandigheden van andere serieuze gegadigden sprake kunnen zijn.

<sup>5</sup>Dit is geen opschortende voorwaarde. Een overeenkomst onder opschortende voorwaarde komt wel tot stand, maar treedt pas in werking als voldaan is aan de voorwaarde. Bij een totstandkomingsvoorbehoud komt er helemaal nog geen overeenkomst tot stand.

Als wordt geconcludeerd dat deze partijen niet als serieuze gegadigden kunnen worden aangemerkt, omdat zij niet aan de in de kennisgeving vermelde voorwaarden en eisen voldoen, worden deze partijen gemotiveerd van deze conclusie op de hoogte gebracht. Indien de gegadigden de kwestie voor willen leggen aan de rechter, dienen de gegadigden dit binnen de eerder gestelde termijn te doen. De koopovereenkomst zal na de termijn worden gesloten. (Zie voor een toelichting op de stand-still hoofdstuk 10.)

## 4.2 Marktconsultatie

Indien niet bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop, kan er een marktconsultatie plaatsvinden om dit vast te stellen. Bij een marktconsultatie doet de gemeente op basis van de uitgiftevoorwaarden een uitvraag op de markt of er meerdere gegadigden in de uitgifte geïnteresseerd zijn.

Een marktconsultatie kan worden gebruikt om het aantal gegadigden te bepalen.

Als blijkt dat er meerdere gegadigden zijn, dan dient er een openbare selectieprocedure plaats te vinden. Zie hiervoor de volgende paragraaf.

Als blijkt dat er slechts één gegadigde is, dient de procedure beschreven in de vorige paragraaf 'één serieuze gegadigde' te worden gevolgd.

De gemeente kan een marktconsultatie starten bijvoorbeeld wanneer een marktpartij met een initiatief voor een perceel in eigendom van de gemeente komt, waarna de gemeente voorwaarden opstelt waaronder de gemeente dat perceel wenst uit te geven en vervolgens op de markt gaat toetsen of er ook andere geïnteresseerden zijn dan de hiervoor bedoelde marktpartij.

**Let op!** De uiteindelijke uitgifte dient daadwerkelijk plaats te vinden op basis van de uitgiftevoorwaarden die tijdens de marktconsultatie zijn gepubliceerd. Indien dat niet het geval is, is er sprake van een nieuwe uitgifte en dient opnieuw mededingingsruimte te worden geboden. Door de wijziging kan de kring van gegadigden immers veranderen.

## 4.3 Meerdere gegadigden

Er moet een openbare selectieprocedure worden opgestart als er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn.

Uit het Didam-arrest van de Hoge Raad volgt dat een selectieprocedure aan de volgende vereisten moet voldoen:

- De gemeente dient in de eerste plaats 'met in achtneming van de hem toekomstende beleidsruimte' criteria op te stellen aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd;
- De gemeente dient vervolgens een passende mate van openbaarheid te verzekeren met betrekking tot:
  1. de beschikbaarheid van de onroerende zaak;
  2. de selectieprocedure;
  3. het tijdschema; en
  4. de toe te passen selectiecriteria;
- De gemeente dient tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure informatie over deze aspecten bekend te maken op een zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen.

## 5. Selectiecriteria

Voordat de gemeente overgaat tot het selecteren van criteria en het opstellen van geschiktheidseisen/ uitsluitingsgronden wordt er een keuze gemaakt voor de te hanteren selectieprocedure.

De gemeente Ooststellingwerf hanteert een openbare selectie procedure, uitgaande van meer dan één gegadigde (zie hoofdstuk 4.3). Deze selectieprocedure start met uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen. Om als gegadigde dus voor verkoop en de inhoudelijke beoordeling van de inschrijving in aanmerking te komen, mogen er geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn. Daarnaast dient de gegadigde dus in onderhavige zaak aan te tonen geschikt te zijn voor de ontwikkeling en realisatie. Vervolgens kan er een keuze worden gemaakt voor een uitgebreide selectieprocedure en/of een vereenvoudigde selectieprocedure.

De selectiecriteria moeten **objectief, toetsbaar en redelijk** zijn. Bij het opstellen van de criteria neemt de gemeente de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht. Aan de te stellen criteria legt de gemeente een zorgvuldige afweging ten grondslag, waarbij alle relevante belangen zijn betrokken. De criteria zullen redelijk en proportioneel moeten zijn. Dit zal afdoende moeten kunnen worden gemotiveerd. Tot welke verplichtingen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in een privaatrechtelijke context exact leiden, is afhankelijk van de omstandigheden van het geval en het toepasselijke beginsel. Het vereiste van objectiviteit houdt in dat de selectiecriteria ondubbelzinnig en zo duidelijk mogelijk moeten worden geformuleerd zodat een onpartijdige behandeling kan worden verzekerd en willekeur wordt voorkomen. Hierdoor worden de selectiecriteria ook toetsbaar. De selectiecriteria zullen in de praktijk vervolgens consistent moeten worden toegepast op de verschillende gegadigden. De rechter zal in voorkomend geval moeten kunnen toetsen of aan genoemde voorwaarden is voldaan.

De selectiecriteria bestaan uit geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden. Daarnaast de mogelijkheid tot het hanteren van aanvullende selectiecriteria.

### 5.1 Geschiktheidseisen

Geschiktheidseisen zien op eisen waaraan het subject (de gegadigde) moet voldoen om mee te kunnen doen met de uitgifte. De gemeente geeft in de publicatie van de uitgifte aan welke stukken en gegevens overlegd moeten worden om aan de geschiktheidseisen te kunnen toetsen. Indien de gegadigde niet beschikt over de gevraagde stukken en/of gegevens, kan het voldoen aan de geschiktheidseisen met andere stukken en/of gegevens worden aangetoond die volgens de gemeente geschikt zijn. Deze geschiktheidseisen kunnen onder meer betreffen:

- De hoedanigheid van de (potentiële) gegadigden. Denk hierbij aan een bepaalde bedrijfssector/ -tak, zoals vastgoedprojectontwikkelaars, bouwbedrijven en aannemers.
- Dit dient te worden aangetoond op basis van de inschrijving in het handelsregister van de Kamer van Koophandel waarbij de gegadigde een uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel dient te overleggen welke niet ouder is dan zes maanden.
- Bij de uitgifte van kavels voor 2<sup>1</sup> kappers aan het vereiste dat een particuliere gegadigde verplicht is om zich in te schrijven samen met een medebouwer.
- Het openstellen van de uitgifte aan enkel natuurlijke personen of enkel aan rechtspersonen dan wel bedrijven.
- Een vereiste (minimale) financiële draagkracht, bijvoorbeeld de solvabiliteit van een gegadigde. Dit kan bijvoorbeeld worden aangetoond door het overleggen van een bankverklaring.
- Het bedrijf van de inschrijver voldoet aan de vastgestelde gebruiksregels uit de geldende bestemmingsplannen, dan wel uit het toekomstige omgevingsplan.
- Een aantoonbare kennis en ervaring met bepaalde ontwikkelactiviteiten. Van een gegadigde kan gevraagd worden dit aan te tonen door geschikte referenties te overleggen betreffende in het verleden uitgevoerde projecten. Hier dient terughoudend mee om te worden gegaan, omdat het gevaar bestaat dat hiermee startende bedrijven worden uitgesloten. Er dient per

- uitgifte afgewogen te worden of dit proportioneel is. Van proportionaliteit is eerder sprake bij een omvangrijke gebiedsontwikkeling.
- De gemeente kan referentie eisen stellen: bijvoorbeeld het opvragen van twee of meer referenties.
  - Referentie eis 1: Risicodragende ontwikkeling  
De gemeente kan daarbij een nadere invulling geven (proportioneel), bijvoorbeeld: de gegadigde heeft een x-aantal hoek-, rijwoningen gerealiseerd of laten realiseren.
  - Referentie eis 2: Duurzaamheid  
De gegadigde heeft een x-aantal woningen met EPC-x norm of met BENG-eisen conform bouwbesluit na 202X gerealiseerd. De gegadigde dient aan te tonen dat deze maatregelen daadwerkelijk zijn toegepast.
  - Op verzoek van de gemeente dient gegadigde een tevredenheidsverklaring van de opdrachtgever van de desbetreffende relatie te overleggen.
  - Het is niet toegestaan referenties in te dienen vanuit samenwerkingsverbanden vanuit het verleden.
  - Het niet kunnen aanleveren van een referentie voor een bepaalde kerncompetentie en/of het inhoudelijk niet voldoen aan een referentie-eis leidt tot directe uitsluiting van een gegadigde.
  - Wanneer het uitgifte aan particulieren betreft: de leeftijd van de gegadigde. De gegadigde dient 18 jaar of ouder te zijn op de dag van de gunning.

#### Algemene geschiktheidseisen

Deze criteria kan de gemeente stellen en hebben betrekking op de inschrijving / aanbidding en hebben als doel om te controleren of de inschrijving aan de ruimtelijke ordening, de behoefte en lokale economie.

- Ten aanzien van de ruimtelijke ordening:
  - a. Het perceel bouwgrond wordt uitsluitend voor de bestemming respectievelijk de beoogde bestemming gebruikt;
  - b. Het bouwplan voldoet aan de bouwvoorschriften.
- Ten aanzien van de behoefte:
  - a. De gegadigde heeft aangetoond dat de kavels gekocht, bebouwd en gebruikt zullen worden als woning.
- Ten aanzien van betrokken lokale economie:
  - a. De verkoopprijs. Deze sluit aan bij het beleid dat de prijs onder een bepaalde grens ligt opdat het mogelijk is om aan eigen inwoners toe te wijzen.

## 5.2 Uitsluitingsgronden

Uitsluitingsgronden staan op voorhand deelname aan de uitgifte in de weg. Ook de uitsluitingsgronden zien op het subject (de gegadigde). Deze uitsluitingsgronden kunnen onder meer betreffen:

- Het verkeren in staat van faillissement of liquidatie, jegens de gegadigde geldt een surseance van betaling of een (faillissement)akkoord en zijn onderneming verkeert in een andere vergelijkbare toestand in gevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving.
- De gegadigde of zijn onderneming heeft niet voldaan aan verplichtingen op grond van op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen met betrekking tot betaling van sociale zekerheidspremies of belastingen.
- De gemeente wenst bij de uitgifteprocedure gebruik te kunnen maken van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (Wet Bibob). Op grond van artikel 1 jo. artikel 5a Wet Bibob heeft de gemeente het recht om bij vastgoedtransacties een Bibob-toets te laten uitvoeren. Wanneer uit een Bibob-toets of Bibob-advies blijkt dat er een grote mate van gevaar bestaat dat de voorgenomen vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om crimineel voordeel te benutten, dat er in of met de onroerende zaak strafbare feiten zullen worden gepleegd of ter verkrijging of behoud van de vastgoedtransactie een



- strafbaar feit is gepleegd (artikel 9 lid 3 onder a, b en c Wet Bibob), zal de gegadigde worden uitgesloten. Let op: een BIBOB onderzoek is ingrijpend, onderzoek goed of het voor de desbetreffende opdracht proportioneel is om dit toe te passen.
- De gegadigde heeft valse verklaringen gegeven, of nalaat de benodigde verklaringen te geven, bij het verstrekken van de stukken en gegevens die nodig zijn om te beoordelen of de gegadigde voldoet aan de geschiktheidseisen en de gunningscriteria.
  - De gegadigde heeft stukken of gegevens achtergehouden of is niet in staat gebleken om die stukken of gegevens te overleggen die nodig zijn om te toetsen of er wordt voldaan aan de geschiktheidseisen en de gunningscriteria. Bijvoorbeeld wanneer het lotings- of inschrijfformulier niet volledig door de gegadigde is ingevuld.
  - Het lotings- of inschrijfformulier is door een niet vertegenwoordigingsbevoegd persoon of door niet vertegenwoordigingsbevoegde personen ingevuld.
  - Het voorkomen van meerdere inschrijvingen van één concern of één huishouden/relatie. Dit betekent dat er geen extra holdings, beheerbedrijven, dochter- of zusterennootschappen van de betreffende gegadigde mogen inschrijven. Daarnaast betekent dit dat er één inschrijving van personen uit een duurzame relatie mag zijn. Er is sprake van een duurzame relatie bij een huwelijk, een geregistreerd partnerschap dan wel daadwerkelijke samenwoning.
  - De gegadigde verstoort of vervalst de mededinging, bijvoorbeeld door afspraken met een andere partij te maken over wie zich voor welke uitgifte inschrijft.
  - De gegadigde of zijn onderneming is bij een onherroepelijke rechterlijke uitspraak veroordeeld wegens deelname aan een criminele organisatie, omkoping, fraude of witwassen van geld.

Een inschrijving is ongeldig als één van de uitsluitingsgronden van toepassing is, de inschrijving en/of de stukken te laat zijn ingediend of als de gegadigde niet voldoet aan de geschiktheidseisen. De inschrijving wordt dan terzijde gelegd en de gegadigde wordt uitgesloten van verdere deelname aan de uitgifte.

### 5.3 Aanvullende selectiecriteria

De gemeente kan aanvullende selectiecriteria stellen. Daarbij moet in het oog gehouden worden dat de gemeente daarmee invulling kan gaan geven aan het ontwerp als de uitvoering van het werk. In dat geval hebben we te maken met een overheidsopdracht voor werken.

De aanvullende eisen kunnen gesteld worden op het gebied van klimaatadaptatie en duurzaamheid. Omdat dit container begrippen zijn, dient de gemeente Ooststellingwerf op basis van de beleidsdoelstellingen de criteria die van belang worden geacht nader te preciseren. De gemeente Ooststellingwerf dient nader toe te lichten (verwijzing naar het specifieke beleid) waarom deze criteria van belang worden geacht.

In de gevallen dat het hier om een overheidsopdracht gaat kan niet worden volstaan met een openbare selectieprocedure maar moet het project worden (Europees) aanbesteed.

#### In welke mate dragen ontwikkelingen/ woningen bij aan klimaat adaptatie en duurzaamheid:

- oriëntatie van de kappen van de te bouwen woningen zoveel mogelijk op het zuiden;
- de verkaveling is zoveel als mogelijk noord-zuid gericht;
- onderlinge afstand van de woningen voor optimaal gebruik van passieve zonne-energie;
- beperking van het aantal m<sup>2</sup> verharding;
- hemelwaterafvoer vindt veelal bovengronds plaats.
- respecteren van de aanwezige landschapselementen;
- zoveel mogelijk water in de wijk vast te houden, laten circuleren;
- natuurvriendelijke oevers aanleggen;
- waar mogelijk recreatief medegebruik van het water toepassen;
- ecologische verbindingen maken met natuurlijke eenheden in aansluitend gebied;
- vermijden van snippergroen; optimaal grondgebruik;
- zoveel mogelijk natuurlijke erfafscheidingen;
- streven naar een gesloten grondbalans.



- Is er sprake van efficiënt ruimtegebruik;
- Parkeervoorziening;
- Relatie met de omgeving [nader in te vullen];
- Inschrijvende partijen worden uitgedaagd om invulling te geven aan het thema “duurzaam bouwen”. Een drietal onderwerpen staan hierbij centraal;
  1. Natuur inclusief of -vriendelijk bouwen
  2. Klimaat adaptief
  3. Circulariteit;
- Tijd: planning, doorlooptijden, startdatum van de bouw
- In hoeverre voldoet het bouwplan/de inschrijving aan de ontwikkelingskaders
- In hoeverre voldoet de schets aan de beoogde kwaliteit van het beeldkwaliteitsplan

## 6. Gunningscriteria

De gemeente Ooststellingwerf kan kiezen om naast selectiecriteria, ook gunningscriteria op te stellen. Met deze gunningscriteria dient het 'beste' bod te worden geselecteerd. In het volgende hoofdstuk worden de verschillende selectieprocedures beschreven. Bij een lotingsprocedure wordt in principe gegund aan de gegadigde wiens lot wordt getrokken.

Bij een verkoop bij inschrijving wordt gegund aan de gegadigde met het hoogste bod. In het geval van een vergelijkende toets worden er van tevoren gunningscriteria opgesteld op basis waarvan de gegadigde met het hoogste aantal punten wordt geselecteerd. Indien er op basis van binnenkomst wordt verkocht, wordt er gegund aan de eerste gegadigde die zich meldt.

**Gunningscriteria moeten worden opgesteld bij de selectieprocedure vergelijkende toets.**

Alleen bij de procedure van een vergelijkende toets dienen er daarom gunningscriteria te worden opgesteld. De gemeente Ooststellingwerf geeft bij de publicatie van de gunningscriteria aan wat het aantal punten is dat behaald kan worden bij het voldoen aan een criterium, hoe een onafhankelijke en onpartijdige beoordeling wordt gewaarborgd en hoe te handelen wanneer het hoogst aantal punten door twee gegadigden wordt behaald.

Deze criteria dienen wederom **objectief, toetsbaar en redelijk** te zijn. Eventueel in combinatie met de hoogste prijs kunnen criteria worden gesteld om het 'beste' bod te selecteren; deze kunnen betrekking hebben op de aard en/of de kwaliteit van de beoogde (her)ontwikkeling van de onroerende zaak. Daarbij kan worden gedacht aan de kwaliteit van het (ontwikkel)plan, de mate van duurzaamheid van het (ontwikkel)plan, of de mate waarin het plan inpasbaar is in de omgeving en aldus kan voldoen aan de beoogde beleidsdoelstellingen.

De gunningscriteria kunnen onder meer het volgende betreffen:

- De hoogte van de geboden prijs;
- De kwaliteit van het (ontwikkel)plan. Hierbij kan het plan bijvoorbeeld getoetst worden op basis van de mate waarin het voldoet aan het door de raad vastgestelde beeldkwaliteitsplan of stedenbouwkundig plan;
- De mate van duurzaamheid van het (ontwikkel)plan. Hierbij dient te worden voorkomen dat een duurzaamheidseis als verplichting aan de gegadigde wordt opgelegd waardoor in strijd met artikel 122 van de Woningwet wordt gehandeld;
- De beste prijs-kwaliteitverhouding van het (ontwikkel)plan van de gegadigde;
- De inpasbaarheid van het plan in de omgeving;
- Het voldoen aan beoogde beleidsdoelstellingen van de gemeente.

Hierbij moet ervoor worden gewaakt dat er enkel gegund wordt op basis van het criterium kwaliteit, omdat er dan mogelijk een erg lage prijs wordt geboden voor erg veel kwaliteit terwijl er een veel hogere prijs wordt geboden voor iets minder kwaliteit. De gunningscriteria zijn maatwerk en dienen per situatie te worden bepaald.



## 7. Selectieprocedures

Als is vastgesteld dat er een openbare selectieprocedure moet plaatsvinden, maakt de gemeente een keuze uit één van de onderstaande selectieprocedures. Van belang is dat de procedure 'Op volgorde van binnenkomst' slechts kan plaatsvinden nadat één van de andere procedures is doorlopen, mits de criteria gelijk blijven. Er is namelijk sprake van een nieuwe uitgifte wanneer de criteria zijn aangepast.

**Maak een keuze uit de drie selectieprocedures: loting, verkoop bij inschrijving of de vergelijkende toets.**

De mogelijkheid om in te schrijven als gegadigde voor de loting wordt bekend gemaakt middels publicatie (De wijze waarop is beschreven in Hoofdstuk 9). In de kennisgeving wordt in elk geval de wijze van inschrijving voor de loting en de uiterste datum van inschrijving vermeld. Indien speciale voorwaarden (bijvoorbeeld ten aanzien van doelgroepen) worden gehanteerd, maakt de gemeente Ooststellingwerf deze in de kennisgeving bekend.

De **wijze van inschrijving bij loting** vindt plaats middels een inschrijfformulier. Aan de loting kan uitsluitend worden meegedaan door middel van het invullen en insturen van het inschrijfformulier. Alleen de inschrijfformulieren die voldoen aan de volgende voorwaarden worden geaccepteerd:

- Het inschrijfformulier dient volledig, correct en leesbaar ingevuld te zijn;
- Het inschrijfformulier dient op de door de gemeente aangegeven manier ingediend te zijn;
- Te laat ingekomen of incompleet ingevulde inschrijfformulieren worden uitgesloten van de loting.

Ten behoeve van een (te vormen) huishouden mag slechts één inschrijfformulier worden ingediend. Indien meerdere inschrijvingen per (te vormen) huishouden worden ingediend is de gemeente Ooststellingwerf gerechtigd om alleen de eerste ontvangen inschrijving in de loting te betrekken en worden de overige inschrijvingen uitgesloten van loting. De gegadigde(n) worden hiervan in kennis gesteld.

Als na de loting alsnog blijkt dat meerdere inschrijvingen per (te vormen) huishouden zijn meegenomen wordt de loting van deze inschrijvingen nietig. De kavel valt dan terug aan de gemeente Ooststellingwerf. De gegadigde(n) worden hiervan in kennis gesteld.

De gegadigde dient minimaal 18 jaar oud te zijn op het moment van sluiting van de inschrijftermijn.

### 7.1 Loting

Bij de lotingsprocedure kunnen gegadigden hun interesse kenbaar maken door een door de gemeente verstrekte lotingsformulier in te vullen en toe te sturen. Bij één gegadigde vindt er geen loting plaats, maar wordt aan die gegadigde gegund mits de gegadigde aan de criteria voldoet. Op een lotingsbijeenkomst worden de beschikbare kavels te koop aangeboden. Tijdens de lotingsbijeenkomst worden de kavels geloot onder de gegadigden die zich door middel van een lotingsformulier kenbaar hebben gemaakt. Er wordt geborgd dat er een onafhankelijke en onpartijdige loting plaatsvindt doordat een notaris de lootjes trekt of onder het toezicht van een notaris de lootjes worden getrokken. De verkoopprijs is van tevoren vastgesteld op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde Nota Grondprijzen 2022-2026. De gegadigde van wie het lotingsformulier het eerste wordt getrokken, wordt uitgenodigd een kavel te noemen die hij/zij wenst te kopen.

De lotingsprocedure kan bestaan uit een "loting per geselecteerde categorie". Als de gemeente Ooststellingwerf kiest voor de procedure loting per selectie betekent dit dat geloot wordt per vooraf bekend gemaakte categorie/ categorieën. Bij het hanteren van de onderstaande categorieën zal de gemeente Ooststellingwerf vooraf in de verkoopbrochure de voorrang van de loting bepalen.

De categorieën kunnen zijn:

1. meerkappers;
2. vrijstaande;
3. project(matige)bouw.

In de categorie 1 wordt geloot uit de aangeboden meerkappers. De loting vindt plaats tussen de aanwezige gegadigden die zich als medebouwers hebben opgegeven in de lotingsprocedure.

- Degenen die zich gezamenlijk (i.c. met een medebouwer) ingeschreven hebben
- Individuele particulieren, degenen die zich individueel hebben ingeschreven voor een meerkapper zonder een medebouwer.
- Aannemers/ ontwikkelaars(zie categorie 3).

In de categorie 2 wordt geloot uit de aangeboden kavels voor één vrijstaande woning. De loting vindt plaats tussen de aanwezige gegadigden die zich hebben opgegeven in de lotingsprocedure. De categorie 3 zijn de kavels voor zowel meerkappers als voor één vrijstaande woning die overblijven in het betreffende plan. De gemeente Ooststellingwerf kan besluiten dat deze kavels worden verloot onder de aanwezige ingeschreven (project)ontwikkelaars.

In tabel 1 is een voorgestelde procedure voor loting beschreven.

	Collegebesluit	Het college besluit dat: <ul style="list-style-type: none"> <li>- de gemeente bouw kavels gaat uitgeven</li> <li>- uitgifte overeenkomstig de verkoopbrochure</li> <li>- voor verdere afhandeling mandaat</li> </ul>
	Publicatie: -Voornemen tot verkoop -Termijn voor inschrijven -Verkoopbrochure	<ul style="list-style-type: none"> <li>- inschrijfformulieren</li> <li>- inschrijfgeld</li> <li>- controle op formulieren (volledig/leesbaar, etc) en binnenkomst inschrijfgeld</li> </ul>
	Loting Datum en plaats	<ul style="list-style-type: none"> <li>- de trekking</li> <li>- eenmaal gekozen is de keuze niet vrijblijvend</li> <li>- opmaak proces-verbaal</li> <li>- akkoord verklaring met publicatie uitkomst</li> </ul>
	Publicatie: Beoogde verko(o)p(en)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ingaan stand-still termijn</li> <li>- toezending koopovereenkomst</li> </ul>
	Ommekomst stand-still termijn	<ul style="list-style-type: none"> <li>- afhankelijk of er wel/geen bezwaren zijn</li> </ul>
	Geen bezwaren:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Koper en verkoper tekenen koopovereenkomst</li> <li>- De 6 maand termijn voor inroep voorbehoud financiering gaat in na datering van de ondertekening</li> </ul>
	Na 6 maand termijn	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Er is geen voorbehoud ingeroepen: akte van levering met betaling</li> <li>- Koop is daarmee voltrokken</li> </ul>
	Wel bezwaren of voorbehoud	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wachten op uitspraak kg-rechter</li> <li>- Retour kavel aan gemeente</li> </ul>

Tabel 1

- De notaris maakt een proces-verbaal op van de loting. Daarin staat tenminste aangegeven, op welk plangebied de loting betrekking heeft, gespecificeerd met bouw kavelaanduidingen, datum en tijdstip van de loting, de wijze waarop de loting is geschied, de volgorde waarin de lotnummers zijn geloot.
- In het proces verbaal wordt opgenomen (indien van toepassing) de uitkomst van de loting en eventueel de tweede gegadigden voor de kavel mocht de eerste ingelote gegadigde de kavel hebben teruggegeven.

- Het proces-verbaal wordt door de notaris bekrachtigd/ondertekend.
- Alleen de ingelote gegadigde mag de (zelf)bouwkavel of starterswoning kopen en bij een (zelf)bouwkavel voor een woning of een starterswoning dient hij/zij deze gedurende een aantal jaren **zelf te bewonen** zoals vastgelegd in de Algemene voorwaarden voor de verkoop van registergoederen door de gemeente Ooststellingwerf.
- De verkoop van de(zelf)bouwkavel voor een woning of de verkoop van de starterswoning voor het verstrijken van de zelfbewoningsplicht is niet toegestaan op straffe van betaling van het in de Algemene voorwaarden voor de verkoop van registergoederen door de gemeente Ooststellingwerf genoemde boetebedrag.
- Overeenkomstig de Didam-uitspraak wordt het voornemen tot verkoop gepubliceerd. Daarop gaat de stand-still termijn in voor het maken van bezwaar, middels het instellen van een kort geding. Hiervoor maakt de gemeente de naam van de persoon respectievelijk de ontwikkelaar bekend aan wie wordt verkocht. Gelet op de AVG geven de betrokkenen hiervoor vooraf toestemming.
- Na de stand-still termijn wordt de koopovereenkomst door de koper ondertekend en door de gemeente ondertekend. De volledig ondertekende koopovereenkomst wordt aan de koper toegezonden. De datum van ondertekening gemeente geldt als datum van het tot stand komen van de koopovereenkomst en de start van de 6 (zes) maand termijn voor inroepen voorbehoud van financiering.
- Indien het voorbehoud niet is ingeroepen wordt de kavel binnen de zes maand termijn geleverd (akte van levering) en is de koop daarmee afgerond.
- Voorafgaand aan de juridische levering bij de notaris, wordt/is het perceel ingemeten. Na de kadastrale inmeting kan de juridische levering plaatsvinden.
- Ontbindende voorwaarde: voorbehoud van financiering  
De koopovereenkomst kan, uiterlijk binnen 6 maanden na ondertekening door de gemeente kan de koopovereenkomst door de kandidaat-koper worden ontbonden, indien de kandidaat-koper voor de financiering van de vrijstaande woning geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende geldverstrekende bankinstelling heeft verkregen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel verstaan: een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht. De partij die ontbinding inroept, dient dit goed gedocumenteerd en per aangetekende brief te doen. Indien de koper de ontbinding wil inroepen vanwege het (tijdig) ontbreken van een financiering als hiervoor bedoeld, wordt, tenzij partijen anders overeenkomen, onder 'goed gedocumenteerd' bedoeld, dat ten minste twee afwijzingen van een erkende geldverstrekende bankinstelling aan de gemeente zijn voorgelegd. Enkel op hiervoor beschreven wijze is de koper van deze koopovereenkomst bevrijd. Indien de koper de ontbinding inroept, staat het de gemeente vrij om de betreffende bouwkavel aan de eerst volgende kandidaat-koper van de reservelijst toe te wijzen. De betaalde vergoedingen, renteverlies en gemaakte kosten worden niet door de gemeente gerestitueerd.
- Als een (zelf)bouwkavel of een starterswoning wordt teruggegeven gaat deze automatisch naar kandidaten opgenomen op de in het proces-verbaal opgenomen reservelijst. De eerst volgende inschrijving op de reservelijst krijgt de (zelf)bouwkavel of starterswoning aangeboden. Er wordt dus niet geschoven met reeds ingelote derden. Wanneer de (zelfbouw)kavels of starterswoningen verkocht zijn, vervalt de reservelijst en heeft men geen bijzondere rechten meer.



- Reservelijst. Degenen die uitgeloot zijn kunnen, ten tijde van de loting tot aan moment van proces-verbaal, op een reservelijst hun voorkeur aangeven voor alle aangeboden kavels. Indien kavels in de toekomst vrijvallen wordt op basis van de reservelijst toegekend. De reservelijst maakt onderdeel uit van het proces-verbaal en heeft daarmee het karakter van uitsluitend bewijs.
- Een verlate (zelf)bouwkavel wordt te koop aangeboden aan de daarvoor ingelote (reserve)kandidaat tegen de grondprijs die geldt op het moment van de loting.
- Het wettelijke herroepingsrecht is gelet op de gevolgde procedure (loting) niet van toepassing; resteert alleen de ontbindende voorwaarde als er geen financiering gekregen kan worden.
- Resterende kavels worden op de gemeentelijke-site gezet. Daarbij geldt dat de eerste die reageert de kavel aangeboden krijgt.

#### **Notaris**

De loting wordt verricht door of vindt plaats onder het toezien van een (kandidaat)notaris. De (kandidaat)notaris maakt/ (doet opmaken) het proces-verbaal van de loting op. In het proces-verbaal is opgenomen de uitkomst van de loting en indien van toepassing de voorkeuren van degenen aan wie geen kavel is toegewezen. De voorkeuren worden opgenomen in de reservelijst.

#### **Kosten**

Enmalig inschrijfgeld van € 125,- (zegge: honderd en vijftwintig euro) voor deelname aan een loting. Het inschrijfgeld wordt betaald nadat men zich daadwerkelijk gedurende de inschrijftermijn heeft ingeschreven voor een concrete loting.

## **7.2 Verkoop bij inschrijving**

De procedure 'verkoop bij inschrijving' werkt als volgt: gegadigden dienen hun interesse kenbaar te maken door een door de gemeente verstrekte inschrijfformulier in te vullen, met o.a. het bedrag waarvoor de gegadigde de kavel wenst te kopen, en toe te sturen. Vervolgens beoordeelt de gemeente of de gegadigden voldoen aan de gestelde criteria voor inschrijving. Eén van deze criteria zal in ieder geval zijn dat het bedrag gelijk aan of hoger moet zijn dan de door de gemeente vastgestelde prijs. Deze minimale prijs is vastgesteld op basis van een onafhankelijke taxatie. Het is daarom uitdrukkelijk uitgesloten om de marktconforme waarde van de grond te bepalen aan de hand van de inschrijfprocedure, wat ook een mogelijkheid is om te voldoen aan de staatssteun regels. Op de dag van de verkoop bekijkt en beoordeelt de gemeente samen met een notaris de biedingen en maakt de notaris bekend wie de hoogste bieder is en of aan diegene kan worden gegund.

## **7.3 Vergelijkende toets**

Bij de vergelijkende toets hanteert de gemeente niet alleen selectiecriteria, maar ook gunningscriteria. Aan een gegadigde worden punten toegekend wanneer de gegadigde voldoet aan de gunningscriteria. Per gunningscriterium wordt de hoogte van de te bepalen punten bepaald. De gemeente kan bij deze procedure een keuze maken tussen een vaste getaxeerde prijs of "een bieden vanaf prijs". Gegadigden dienen wederom een inschrijfformulier in te vullen en toe te sturen. De gemeente toetst eerst of de gegadigden voldoen aan de selectiecriteria. Aan de gegadigden die aan de criteria voldoen worden vervolgens punten toegekend in de mate waarin zij voldoen aan de gunningscriteria. Dit wordt gedaan door minimaal drie ambtenaren van de gemeente. De gemeente maakt op de dag van de verkoop bekend aan welke gegadigde de meeste punten zijn toegekend en of aan diegene kan worden gegund.

#### 7.4 Op basis van binnenkomst

Deze procedure kan niet worden gekozen, zonder dat er voorafgaand een van de andere selectieprocedures heeft plaatsgevonden. De procedure neemt te allen tijde aanvang vanaf het moment waarop blijkt dat op basis van één van de bovenstaande selectieprocedures er geen gegadigden zich hebben gemeld die voldoen aan de gestelde criteria, daarom de kavel niet aan een gegadigde is gegund en het college heeft besloten om naar aanleiding daarvan de kavel openbaar in de verkoop te houden door plaatsing op de website van de gemeente. Er is op dat moment sprake van grond op voorraad. Aangezien de gemeente in deze situatie al heeft gepoogd de kavel te verkopen op basis van een openbare selectieprocedure, zal de gemeente vanaf die datum de kavel op basis van binnenkomst verkopen. Dit houdt in dat in principe aan de eerste gegadigde die zich meldt door middel van een inschrijfformulier op de gemeentelijke website, de kavel zal worden verkocht. De uitgifte vindt plaats onder dezelfde voorwaarden en criteria die ook zijn gesteld tijdens de voorafgaande selectieprocedure. Het betreft een vangnet procedure.



## 8. Termijnen

Het tijdschema van de uitgifte is afhankelijk van de uit te geven onroerende zaak, de uitgiftecriteria, de gekozen selectieprocedure, de van toepassing zijnde geschiktheidseisen, uitsluitingsgronden en de gunningscriteria. Het tijdschema dient in verhouding met de complexiteit van het bovenstaande te zijn en dient redelijk te zijn.

De termijnen eindigen niet op een zaterdag, zondag of feestdag. De termijn wordt met zoveel kalenderdagen verlengd totdat er geen sprake meer is van een zaterdag, zondag of feestdag. Daarnaast wordt er rekening gehouden met vakantieperiodes en wordt ervoor gewaakt dat het grootste deel van de termijn niet in een vakantieperiode valt.

### **Voornemen tot verkoop**

De termijn waarbinnen andere gegadigden de mogelijkheid dienen te krijgen om zich te melden bij de gemeente en/of een kort geding te starten bij de voorzieningenrechter dient redelijk te zijn, en hangt van alle omstandigheden van het geval af. Het is verstandig om het voornemen tot (onderhandse) verkoop in een zo vroeg mogelijk stadium te publiceren. Daarmee kan worden voorkomen dat pas in een laat stadium blijkt dat er toch andere gegadigden zijn die aan de gestelde criteria voldoen en er dus alsnog een selectieprocedure dient te worden toegepast.

In de publicatie dient een uiterste termijn te worden opgenomen waarbinnen andere gegadigden zich dienen te melden indien zij menen dat zij op grond van de toepasselijke criteria eveneens in aanmerking komen en daarom bedenkingen tegen de verkoop hebben. Bij het bepalen van de lengte van de termijnen zal acht moeten worden geslagen op de toepasselijke criteria (bijvoorbeeld de mate van complexiteit), zodat geïnteresseerden daadwerkelijk in staat worden gesteld om na te gaan of zij kwalificeren als 'serieuze' gegadigde en of zij eventueel tegen de voorgenomen onderhandse verkoop wensen op te komen.

Een voornemen tot verkoop van gemeentelijk onroerend goed moet gepubliceerd worden. In het geval van een voornemen tot verkoop van woningbouwkavels hanteert de gemeente een termijn van 20 kalenderdagen.

### **Selectieprocedure**

De te hanteren termijnen binnen een selectieprocedure zullen steeds redelijk moeten zijn en kunnen dus per selectieprocedure verschillen. Zo zal de aanmeld- of indieningstermijn moeten zijn afgestemd op de mate van inspanningen die van de (potentiële) gegadigden in de specifieke selectieprocedure worden verwacht om een serieuze aanmelding of aanbieding te kunnen overwegen en voorbereiden. Daarbij geldt uiteraard dat langere termijnen in de rede liggen naar mate meer inspanningen worden gevraagd. Ook ligt het doorgaans in de rede dat er in de selectieprocedure enige ruimte wordt geboden voor het stellen van vragen door (potentiële) gegadigden. Na de termijn zullen de vragen en antwoorden worden gepubliceerd op de website van de gemeente.

De termijn dient afgestemd te zijn op de mate van inspanningen die van een gegadigde zal worden gevraagd.

Afgevallen gegadigden worden een termijn geboden om op te komen tegen de (gemotiveerde) selectiebeslissing. Deze termijn dient voldoende lang te zijn voor de afgewezen gegadigden om zich te kunnen beraden over de motivering van de afwijzing. Al naar gelang de complexiteit van de selectieprocedure zal de lengte van de te hanteren termijnen moeten worden vastgesteld. Als uitgangspunt geldt dat gegadigden de mogelijkheid krijgen om binnen een termijn van 20 kalenderdagen<sup>6</sup> de kwestie voor te leggen aan een voorzieningenrechter door middel van het starten van een kort geding voordat de koopovereenkomst gesloten wordt. Daarnaast wordt aan de afgevallen gegadigden de mogelijkheid geboden om vragen over de selectiebeslissing te stellen aan de gemeente. Gedurende deze termijn geldt een stand-still, de koopovereenkomst

<sup>6</sup> Hierbij sluiten we aam bij de gebruikelijk te hanteren Alcatel-termijn.





met de 'winnende' gegadigde wordt pas na afloop van de termijn gesloten. Deze stand-still termijn dient duidelijk te worden gecommuniceerd met de afgevallen gegadigden en de 'winnende' gegadigde. In hoofdstuk 10 wordt uitgebreider stilgestaan bij de stand-still termijn.

Het tijdschema bestaat onder meer uit het onderstaande tabel. Dit tijdschema dient ten voorbeeld voor welke termijnen in een procedure dienen te worden gehanteerd. In de daadwerkelijke procedure wordt het schema voorzien van **data** in plaats van termijnen. Daarnaast geldt maatwerk per selectieprocedure. Het kan bijvoorbeeld proportioneel zijn om een langere procedure te hanteren i.v.m. vakanties.

	Reguliere procedure	Uitgebreide procedure
<b>Publicatiedatum</b>	1 dag	1 dag
<b>Termijn voor vragen (binnen inschrijftermijn)</b>	10 kalenderdagen	20 kalenderdagen
<b>Termijn voor publiceren beantwoorde vragen (binnen inschrijftermijn)</b>	5 kalenderdagen voor inschrijfdatum	15 kalenderdagen voor inschrijfdatum
<b>Inschrijftermijn</b>	20 kalenderdagen	45 kalenderdagen
<b>Beoordelingstermijn</b>	7 kalenderdagen	14 kalenderdagen
<b>Datum voornemen tot sluiten</b>	1 dag	1 dag
<b>Publicatie voornemen verkoop/ Bedenkingstermijn (gemeente en/of rechter)/ stand-still termijn</b>	20 kalenderdagen	20 kalenderdagen
<b>Ondertekenen koopovereenkomst</b>	1 maand	1 maand

Tabel 2

Wanneer is sprake van een uitgebreide procedure? De uitgebreide procedure in dit kader is de selectieprocedure waarbij een hoge mate van inspanningen van de (potentiële) gegadigden in de specifieke selectieprocedure wordt verwacht om een serieuze aanmelding of aanbieding te kunnen overwegen en voor te bereiden. Zie hiervoor de begrippenlijst in hoofdstuk 2. Ook de uitgebreide procedure is voornamelijk maatwerk.

## 9. Publicatie

Geïnteresseerden moeten de kennisgevingen gemakkelijk kunnen vinden. Hiertoe is het wenselijk dat (zowel) de publicatie van een selectieprocedure als een voornemen tot (onderhandse) verkoop zoveel mogelijk op identieke wijze en op een vaste plek bekend wordt gemaakt. Daarnaast verdient het de voorkeur dat de verschillende afdelingen/onderdelen van de gemeente de kennisgevingen op een uniforme wijze publiceren.

Het hangt van de omstandigheden van het geval af welke bronnen afdoende zijn voor een passende mate van openbaarheid. Bijzondere omstandigheden kunnen een afwijking van onderstaande uitgangspunten rechtvaardigen. Maatwerk is en blijft steeds van belang. Zo kan afhankelijk van de aard van de uit te geven onroerende zaak – naast de vaste publicatieplek met een zo breed mogelijk bereik – ook het lokale huis-aan-huis blad en/of een vakblad (bijvoorbeeld bij een grootschalige ontwikkellocatie) in aanmerking komen. Daarbij behoort ook publicatie via de website <https://www.officielebekendmakingen.nl> van de Rijksoverheid tot de mogelijkheden.

Van belang is dat de publicatie iedereen bereikt die mogelijk geïnteresseerd is. Welke bronnen voldoende zijn om te voldoen aan een passende mate van openbaarheid hangt af van de omstandigheden van het geval.

In het geval van verkoop van woningbouwkavels aan particulieren dient het voornemen tot verkoop en de bekendmaking van de uitgifteprocedure gepubliceerd te worden in het huis-aan-huis blad van de gemeente, op de website van de gemeente onder nieuwsberichten met een doorklik mogelijkheid naar de pagina aangaande de verkoop van woningbouwkavels.

In het geval van verkoop van woningbouwkavels aan (onder meer) vastgoed-/projectontwikkelaars, (bouw)bedrijven en aannemers dient het voornemen tot verkoop en de bekendmaking van de uitgifteprocedure gepubliceerd te worden in het huis-aan-huis blad van de gemeente, op de website van de gemeente onder nieuwsberichten met een doorklik mogelijkheid naar de pagina aangaande de verkoop van woningbouwkavels.

### Communicatie en inwinnen van informatie

Belanghebbenden die interesse in een bouwka­vel hebben kunnen hiervoor contact opnemen met de gemeente. Hiervoor zal ook per project een verkoopbrochure worden opgesteld.

In de **verkoopbrochure** staat op welke wijze de communicatie verloopt. Denk hierbij aan of de communicatie per post of e-mail gaat. Het hanteren van de juiste inschrijfformulieren, de verwijzing naar de gemeentelijke website en de (email)adressen. Ook staat in de verkoopbrochure op welke manier aanvullende vragen kunnen worden gesteld. Deze documentatie verstrekking is kosteloos, aan het aanvragen van documentatie verstrekking kunnen geen rechten worden ontleend.

### Voornemen tot verkoop

Voor de publicatie van een voornemen tot verkoop bevat bijlage 1 een voorbeeld.

### Selectieprocedure

Bij de publicatie van een selectieprocedure dient de gemeente een passende mate van openbaarheid te verzekeren met betrekking tot:

- De beschikbaarheid van de onroerende zaak;
- De selectieprocedure;
- Het tijdschema; en
- De toe te passen selectiecriteria (en eventueel de gunningscriteria).

De gemeente biedt de mogelijkheid aan gegadigden om vragen te stellen. Aangezien de publicatie van een selectieprocedure erg afhankelijk is van de te verkopen kavel(s), de selectieprocedure en de criteria is de publicatietekst maatwerk per uitgifte.



## 10. Beoordelen en selectie

Nadat de termijn voor het inleveren van de lotingsformulieren dan wel inschrijfformulieren is verstreken, vindt de beoordeling en de selectie plaats.

Bij loting worden de lotingsformulieren die zijn toegestuurd vooraf beoordeeld op compleetheid. In de verkoopbrochure is aangegeven waar en wanneer de lotingsformulieren binnen moeten zijn. Alleen correct ingevulde lotingsformulieren doen mee aan de trekking. Van de trekking zelf wordt door de notaris een proces-verbaal opgemaakt. Aan de hand van dat proces-verbaal wordt/ worden de voorgenomen verkopen gepubliceerd.

Bij verkoop bij inschrijving moeten de inschrijvingen per vooraf bepaalde datum bij de notaris aanwezig zijn. Na verstrijken van deze datum worden alle binnengekomen stukken verzameld en beoordeeld. Alle gegadigden ontvangen (bij gelijktijdige verzending) schriftelijk bericht van de beoordeling en selectie. De beoordelingstermijn is 7 kalenderdagen bij een reguliere procedure en 14 kalenderdagen bij een uitgebreide procedure. Per procedure wordt bepaald door wie de beoordeling plaats zal vinden. Dit zal worden neergelegd in het beschrijvend document van de procedures.

### Stand-still termijn en kort geding

Eén serieuze gegadigde

In hoofdstuk 3 is aangegeven dat de gemeente het sluiten van de voorgenomen koopovereenkomst opschort gedurende de publicatietermijn. De koopovereenkomst wordt pas met de enige serieuze gegadigde gesloten nadat de termijn is afgelopen, er geen procedures zijn gestart en vragen van eventuele andere gegadigden zijn beantwoord.

Selectieprocedure

De dag na bekendmaking van de mededeling van de selectiebeslissing aan de afgefallen gegadigde en de 'winnende' gegadigde gaat de stand-still termijn in. In de planning van de selectieprocedure is aangegeven hoelang deze termijn duurt. Indien een gegadigde bezwaren heeft tegen de beslissing kan de gegadigde binnen deze termijn een kort geding aanhangig maken bij de bevoegde rechter van de Rechtbank Noord-Nederland, locatie Leeuwarden. De opschortende termijn is een contractuele vervaltermijn. Dat wil zeggen dat indien de gegadigde niet binnen de genoemde termijn na bekendmaking van de mededeling van de selectiebeslissing een kort geding aanhangig heeft gemaakt, de rechten zijn vervallen om tegen die selectiebeslissing in rechte op te komen. De gemeente is dan vrij een overeenkomst te sluiten. In het belang van een voorspoedige voortgang van de selectieprocedure, verzoekt de gemeente de gegadigde, indien de gegadigde een kort geding aanhangig heeft gemaakt, de gemeente zo spoedig mogelijk te informeren door het toezenden van de kopie dagvaarding naar de contactpersoon.

### Kort geding en dan?

Als binnen de stand-still termijn een kort geding aanhangig is aangemaakt, wordt de uitspraak in kort geding in beginsel afgewacht en wordt (vooralsnog) niet overgegaan tot sluiting van de overeenkomst. Die uitspraak vormt vervolgens de basis voor verdere besluitvorming omtrent het sluiten van de overeenkomst.

Aan alle gegadigden die een bod hebben uitgebracht dan wel de 'enige serieuze' gegadigde worden/wordt kenbaar gemaakt dat een kort geding aanhangig is gemaakt.

## Bijlagen

## Bijlage 1 – Voorbeeld publicaties één serieuze gegadigde

### Voorgenomen verkoop kavel voor woningbouw \*\* op plan .....

Het college van burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf maakt hierbij bekend dat de gemeente Ooststellingwerf voornemens is een perceel grond, gelegen aan de \*\* op ..... te Oosterwolde te verkopen. Het betreft een gedeelte van het perceel, kadastraal bekend gemeente \*\*, sectie \*\*, nummer \*\*\*\* met een oppervlakte van circa \*\* m<sup>2</sup>. De gemeente Ooststellingwerf geeft hiermee uitvoering aan de onderhandelingen die vanaf .....zijn gevoerd met de beoogd koper.

### Redenen tot verkoop aan beoogd koper

De gemeente Ooststellingwerf heeft de volgende redenen om aan de beoogd koper het perceel te verkopen namelijk:

1. De verkoop van de kavel is openbaar bekend

De kavel is gelegen ..... te Oosterwolde. De verkoop van kavels op ..... is via een gemeentelijke webpagina openbaar bekend gemaakt. De kavels worden verkocht op volgorde van aanmelding.

2. De woning is passend in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan \*\* uit \*\* is vastgesteld welke woningen passend zijn. De woning is passend binnen het vastgestelde bestemmingsplan.

### **Kort geding**

Bent u het niet eens met de deze voorgenomen verkoop, dan dient u binnen 20 kalenderdagen na dagtekening van deze publicatie op de website van de gemeente Ooststellingwerf een kort geding aanhangig te maken bij de rechtbank Noord-Nederland. Indien u een kort geding aanspant, verzoeken wij u ons dit binnen voornoemde termijn van 20 kalenderdagen schriftelijk mede te delen, bij voorkeur door het per e-mail opsturen van de conceptdagvaarding aan [grondzaken@ooststellingwerf.nl](mailto:grondzaken@ooststellingwerf.nl)

## Bijlage 2 – Voorbeeld selectieprocedures

### 1. Selectie op basis van criteria

Bij deze selectieprocedure worden partijen gekozen op basis van vooraf afgestemde en ingevulde selectiecriteria. Partijen worden geselecteerd op basis van drie zaken:

1. Uitsluitingsgronden;
2. Geschiktheidseisen;
3. Selectiecriteria (selectiecriteria en aanvullende selectiecriteria).

#### Proces van beoordelen

1. Bepaald wordt of er is voldaan aan de algemene vereisten (is de inschrijving tijdig ingeleverd en zijn alle gegevens die de gegadigde moet overleggen, aanwezig en geldig) en de uitsluitingsgronden;
2. Bepaald wordt of er voldaan wordt aan de geschiktheidseisen;

NB: De eerste twee onderdelen kunnen door eenieder worden gecontroleerd. Vanaf stap 3 dient de onafhankelijke beoordelingscommissie de beoordeling te verrichten.

3. De commissieleden beoordelen alle documenten op de selectiecriteria. Indien partijen op dat moment gelijk zijn wordt gekeken naar de aanvullende selectiecriteria;
4. De commissieleden komen bijeen onder leiding van een onafhankelijke voorzitter. In deze bijeenkomst moeten de commissieleden per gegadigde, per aanvullend selectie criterium tot overeenstemming komen over het aantal punten. De argumentatie bij het behaalde aantal totaal punten per criterium wordt genotuleerd;
5. De gegadigde met de hoogste score ‘wint’. De beoordelingscommissie komt tot een unaniem oordeel.

#### Voorbeeld aanvullende selectiecriteria en puntenverdeling

Onderstaand een voorbeeld van aanvullende selectiecriteria (tekst aangepast naar verkoop van kavels). Dit is een voorbeeld van hoe er invulling kan worden gegeven aan, en de beoordeling van de aanvullende selectiecriteria. De puntenwaardering en/of aanvullende selectiecriteria kunnen gewijzigd worden door de gemeente. De enige vereisten zijn: (i) duidelijke informatieverschaffing door de gemeente over de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria en (ii) de selectiecriteria dienen **objectief, toetsbaar** en **reëel** te zijn.

Nr.		Waardering	Score
1.	In welke mate voldoet het bouwplan aan de ambities van gemeente Ooststellingwerf ten aanzien van stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit? Bijvoorbeeld op gebied van vormgeving, materialisatie en kleurgebruik van het ontwerp van de woningen, en/of ligging en inrichting van de woningen.	Onvoldoende = 0 p. Voldoende = 2 p. Ruim voldoende = 4 p. Goed = 6 p. Zeer goed = 8 p. Uitstekend = 10p.	
2.	In welke mate is er sprake van efficiënt ruimtegebruik? Bijvoorbeeld ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden.	Onvoldoende = 0 p. Voldoende = 2 p. Ruim voldoende = 4 p. Goed = 6 p. Zeer goed = 8 p. Uitstekend = 10p.	
3.	Hoe is invulling gegeven aan het thema “duurzaam bouwen”. Duurzaamheid is een zeer belangrijk onderwerp. Eén van de gunningscriteria is ... (mate van energieneutraliteit, opwekken huishoudelijke energie, duurzaam bouwproces, afvalscheiding in woningen et cetera)	Onvoldoende = 0 p. Voldoende = 2 p. Ruim voldoende = 4 p. Goed = 6 p. Zeer goed = 8 p. Uitstekend = 10p.	



4.	In welke mate is het bedrijf betrokken bij onderwijs- en kennisinstellingen op diverse opleidingsniveaus? Bijvoorbeeld door samenwerking met onderwijsinstellingen en/of erkenning als 'erkend leerbedrijf';  <b>Let op:</b> Kan de gemeente onderbouwen wat het raakvlak is met het voorwerp van de bieding (dus het perceel bouwgrond)	Onvoldoende = 0 p. Voldoende = 2 p. Ruim voldoende = 4 p. Goed = 6 p. Zeer goed = 8 p. Uitstekend = 10p.	
5.	In welke mate voldoet het bouwplan aan de eisen / en wensen van de Ooststellingwerfse 'kopersmarkt'. De gegadigde geeft in een procesbeschrijving / plan van aanpak aan op welke wijze het 'vraag gestuurd ontwikkelen' zal worden opgepakt en uitgevoerd, hoe het participatieproces vormgegeven zal worden en hoe er draagvlak kan worden gevonden bij alle partijen. Hoe meer een proces leidt tot een invulling die zo goed mogelijk aansluit op de vraag, wensen en betrokkenheid van alle stakeholders, hoe hoger de score bij de beoordeling.	Onvoldoende = 0 p. Voldoende = 2 p. Ruim voldoende = 4 p. Goed = 6 p. Zeer goed = 8 p. Uitstekend = 10p.	
6.	Beschrijving van het bouw- en opleverproces (organisatie, budget, in te zetten capaciteit en doorlooptijd).	Onvoldoende = 0 p. Voldoende = 2 p. Ruim voldoende = 4 p. Goed = 6 p. Zeer goed = 8 p. Uitstekend = 10p.	
<b>Totaal aantal punten (max.50 punten)</b>			

## 2. Vereenvoudigde selectieprocedure

Bij deze selectieprocedure worden partijen gekozen op vereenvoudigde selectiecriteria.

### Proces van beoordelen

1. Bepaald wordt of er is voldaan aan de algemene vereisten (is de inschrijving tijdig ingeleverd en zijn alle gegevens die de gegadigde moet overleggen, aanwezig en geldig) en de uitsluitingsgronden;
2. Bepaald wordt of er voldaan wordt aan de geschiktheidseisen;

NB: De eerste twee onderdelen kunnen door eenieder worden gecontroleerd. Vanaf stap 3 dient de onafhankelijke beoordelingscommissie de beoordeling te verrichten.

3. De commissieleden beoordelen alle documenten op de selectiecriteria.

### Voorbeeld selectiecriteria en puntenverdeling

Onderstaand een voorbeeld van aanvullende selectiecriteria (tekst aangepast naar verkoop van kavels). Dit is een voorbeeld van hoe er invulling kan worden gegeven aan de invulling en beoordeling van de selectiecriteria. De puntenwaardering en/of aanvullende selectiecriteria kunnen gewijzigd worden door de gemeente. De enige vereisten zijn wederom: (i) duidelijke informatieverschaffing door de gemeente over de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria en (ii) de selectiecriteria dienen objectief, toetsbaar en reëel te zijn.

	Selectiecriteria	Max. te behalen punten
SC 1	m.b.t. Referenties	15
SC 2	m.b.t. Duurzaamheid 1	20
SC 3	m.b.t. Duurzaamheid 2	25
SC 4	m.b.t. Plan van aanpak	40
	<b>Maximum aantal punten</b>	<b>100</b>

OF

	Selectiecriteria	Max. te behalen punten
SC 1	Prijs	20
SC 2	Ruimtelijk kader	40
SC 3	Innovatief duurzaam	40
	<b>Maximum aantal punten</b>	<b>100</b>

Vervolgens wordt dan toegelicht:

#### SC 1 Prijs

Grondprijzen worden gerelateerd aan het daarbij ingediende woningbouwprogramma en getoetst aan marktconformiteit. Hierbij geldt het volgende:

- De prijs dient marktconform te zijn;
- De bieding dient gestaan gedaan te worden met prijspeil 2023
- De hoogste prijs krijgt maximaal 20 punten.

#### SC 2 Ruimtelijk kader

Hierbij wordt onder meer beoordeeld in welke mate het ingediende plan voldoet aan het ruimtelijk kader.

- Voldoen aan ruimtelijke eisen: max. 10 punten
- Voldoen aan functionele uitgangspunten (Woonprogramma: huur, koop, levensloopbestendig): max. 20 punten
- Voldoen aan beeldkwaliteit: ma. 10 punten

**Totaal max. 40 punten**

#### SC 3 Duurzaamheid

Hierbij wordt beoordeeld in welke mate het ingediende plan vernieuwend is op het gebied van duurzaamheid.

- Innovatief duurzaam Oosterwolde: max. 40 punten

De totaalscore is een optelling van de waardering van de bieding en de beoordeling van de mate waarin voldaan wordt aan het ruimtelijk kader en duurzaamheid. De ontwikkeling van het plan wordt gegund aan de inschrijver behorende bij inschrijving met de hoogste totaalscore.

OF

De aanbiedingen en/of inschrijvingen worden getoetst en beoordeeld aan de hand van drie beoordelingscriteria. De volgende scores worden gehanteerd:

- Kwaliteit 50 punten
  - Financiën 50 punten
- Totaal 100 punten**

Om tot een transparante beoordeling te komen, wordt hierna toegelicht hoe de beoordeling per beoordelingscriterium zal plaatsvinden.

#### Kwaliteit

##### Eisen

De Gemeente heeft duurzame ambities voor haar woningbouw. De woningen van de Geïnteresseerden dienen minimaal te voldoen aan:

- Een milieubelastingseis van 0,8 op de rijksindex MPG (Milieuprestatie Gebouwen), zoals omschreven in de NEN norm: EN-15978:2011;
- de BENG-eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen 1, 2 & 3) zoals omschreven in de NEN norm: NTA- 8800:2020;
- de TOjuli-eis (Temperatuur Overschrijding juli), zoals omschreven in de NEN norm: NTA-8800:2020; - De realisatie van hemelwatervoorziening die minimaal 20 mm regenwater per m2 verhard oppervlak kan verwerken.



- Ongeacht het wel of niet in werking treden van de omgevingswet dient het project getoetst te worden door een onafhankelijke kwaliteitsborger hierbij dient geconfirmeerd te worden aan de gestelde kaders door de stichting Instituut voor Bouwkwaliiteit (<https://www.stichtingibk.nl/instrumenten/>).

**Financiën**

Naast de eisen en wensen, die beschreven zijn onder de onderdelen Kwaliteit en Proces is optimalisatie van de financiële bieding van belang voor de gemeente. Gegadigden dienen te voldoen aan het minimale grondbod van € ..., - (zegge: ....) exclusief omzetbelasting. Het genoemde bedrag vormt de ondergrens voor gegadigden om deel te kunnen nemen aan de verkoopprocedure. Wanneer een gegadigde een bod indient beneden dit minimale bod zal deze gegadigde worden uitgesloten van verdere deelname.

De gegadigde doet haar prijsopgave door het invullen van bijlage .. . Het grondbod is een 'best-bid', dat wil zeggen een eerste en enig onvoorwaardelijk bod; er wordt niet nader onderhandeld over de prijs van dit bod.

Voor het gunningscriterium financiën kan maximaal 50 punten behaald worden. De gegadigde kan punten verdienen op basis van het door hem ingediende grondbod. Het hoogste grondbod krijgt het maximaal aantal punten. De laagste gegadigde krijgt de minste punten, gerelateerd aan het bod van de hoogste gegadigde. Voor de puntberekening telt alleen het geboden bedrag boven het minimale grondbod mee. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen.

$$\text{Punten} = \frac{\text{Grondbod te beoordelen gegadigde} - \text{minimale grondbod}}{\text{Grondbod hoogste gegadigde} - \text{minimale grondbod}} = \text{x 50 punten}$$

## Bijlage 3 - Voorbeeld Lotingssysteem uitgifte (zelf)bouwkavels en starterswoningen

### Voorbeeld lotingseisen

De uit te geven (zelf)bouwkavels en starterswoningen worden via loting verdeeld als men zich heeft ingeschreven en men aan de volgende criteria voldoet.

#### Criteria

Men dient:

- een minimumleeftijd van 18 jaar te hebben op het moment dat de inschrijftermijn voor een concreet project sluit;
- éénmalig inschrijfgeld van € 125,- te betalen;
- bij de notaris geregistreerd te staan als belangstellende voor projectmatige nieuwbouw en/of bouwkaavel door het correct te hebben ingevuld van het inschrijvingsformulier;
- het (op vraag) kunnen tonen van een geldig legitimatie bewijs;

Voor **starterswoningen** zijn naast bovenstaande reguliere criteria onderstaande criteria van toepassing:

- niet eerder over een zelfstandige woonruimte in de vorm van een koopwoning te hebben;
- beschikt en een opstap naar een eerste koopwoning te willen maken;

### Voorbeeld lotingsregels

- Men kan zich inschrijven voor diverse categorieën/clusters (zelf)bouwkavels dan wel starterswoningen afzonderlijk doch naar keuze eveneens gezamenlijk; partners dienen zich samen in te schrijven en mogen niet afzonderlijk inschrijven op straffe van uitsluiting voor de loting dan wel ontneming van een eventueel gelote kavel of woning.
- Bij een loting gaat een gezamenlijke inschrijving voor het gehele bouwblok (twee woningen) vóór op een individuele inschrijving voor één van de woningen uit het bouwblok. De gemeente kan besluiten separaat te loten voor kavels voor vrijstaande woningen als voor kavels voor meerkappers.
- De keuze door ingelote personen gebeurt in volgorde van trekking op nummer of naam.  
**Op lotnummer** Er wordt een lotnummer getrokken en voorgelezen. De bezitter van het lot mag naar voren komen en dient na legitimatie ter plaatse onmiddellijk zijn / haar keuze kenbaar te maken; of de namen van de deelnemers worden per categorie in “de pot” gedaan en deze worden getrokken.  
**Op naam.** Degene wiens naam is getrokken mag naar voren komen en dient na legitimatie ter plaatse onmiddellijk zijn / haar keuze kenbaar te maken.
- De gemeente kan ervoor kiezen om de loting per categorie/cluster plaats te laten vinden (zie paragraaf 7.1). De procedure is hetzelfde, maar dan met meerdere categorieën/cluster waaruit geloot gaat worden.
- Iedere inschrijver dient persoonlijk aanwezig te zijn bij de loting of dient iemand te machtigen die op deze avond namens de inschrijver aanwezig is en daartoe een schriftelijke machtiging kan tonen; als men ingeloot wordt en niet aanwezig is of niemand heeft gemachtigd om

namens hem/haar aanwezig te zijn vervalt ieder recht op keuze en wordt dit geregistreerd als weigering.

- Als men wordt ingeloot voor een bepaalde categorie/cluster dan is die categorie/dat cluster bepalend en dient een keuze gemaakt te worden, Een eventuele latere inloting bij één van de volgende categorieën/clusters vervalt automatisch.
- De gekozen kavel wordt van de lijst gehaald en doet niet meer mee in het verdere verloop van de loting.
- De gemaakte keuze is niet vrijblijvend, de keuze is de aanvaarding van het aanbod en kan niet worden herroepen behoudens het voorbehoud van financiering. De betrokkene ondertekent –binnen de door de gemeente aangegeven termijn- een definitieve koopovereenkomst. Vooraf aan de loting worden door de gemeente concept-koopovereenkomsten aan de verkoopbrochure voor de desbetreffende kavel gehecht.
- Optioneel kan de gemeente ervoor kiezen om per categorie/cluster na de verdeling van de beschikbare (zelf)bouwkavels en/of starterswoningen een gelijk aantal reserveplaatsen wordt geloot; ook hier geldt weer dat de eerste trekking bepalend is.
- De notaris maakt een proces-verbaal op van de loting.