

GRONDUITGIFTEPROCEDURE VOOR INDIVIDUELE BOUWKAVELS IN DE GEMEENTE OPSTERLAND 2025

TITEL 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1

Algemene begripsbepalingen

In deze procedure wordt bedoeld met:

- a. *bouwkavel*: een perceel grond in de gemeente Opsterland waarop een vrijstaand woonhuis met aanhorigheden mag worden gebouwd of een bedrijfspand al dan niet met bijbehorend woonhuis;
- b. *informatieset*: een bundeling van informatie en documenten die een inschrijver moet kennen alvorens wordt ingeschreven op een bouwkavel. Een informatieset bevat tenminste:
 - i. algemene van toepassing zijnde verkoopkaders (verwijzing naar omgevingsplan, algemene verkoopvoorwaarden, gronduitgifte procedure individuele bouwkavels);
 - ii. verkooptekening van de bouwkavel(s);
 - iii. verkoopcondities van de bouwkavel(s);
 - iv. concept optieovereenkomst; op te vragen
 - v. concept koopovereenkomst; op te vragen
 - vi. inschrijfformulier met uiterste datum voor inschrijving.
- c. *inschrijver*: een particulier of ondernemer die een bouwkavel wil kopen en van wie de gemeente een inschrijfformulier heeft ontvangen;
- d. *inschrijfformulier*: het door de gemeente verstrekte formulier om belangstelling voor koop van de aangeboden kavel(s) kenbaar te maken
- e. *het college*: het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Opsterland;
- f. *notaris*: onafhankelijke partij die het verlotingsproces begeleid. Het betrokken notariskantoor wordt per verkoop vastgesteld.
- g. *particulier*: natuurlijk persoon die een bouwkavel voor woningbouw koopt voor eigen gebruik.
- h. *ondernemer*: bedrijf die een bedrijfsmatige bouwkavel koopt voor eigen gebruik.
- i. *verkoop*: waar in deze procedure koop of verkoop wordt genoemd kan ook huur of pacht worden gelezen, voor zover deze procedure bij huur of pacht van toepassing is verklaard.

Artikel 2

Doel en toepassing van de procedure

1. Met deze procedure legt het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Opsterland regels vast voor de verkoop van individuele bouwkavels.
2. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Opsterland besluit per bouwproject of de bouwkavel(s) volgens de regels uit titel 3 (door loting), titel 4 (vrije verkoop) of op een andere wijze (artikel 11) wordt aangeboden.

Artikel 3

Bekendmaking aanbieding bouwkavel voor verkoop

1. De gemeente publiceert ten minste op de gemeentelijke website en/of in één lokaal blad wanneer zij van plan is om één of meerdere bouwkavel(s) te verkopen.
2. In de publicatie wordt tenminste opgenomen:
 - a. wat er wordt verkocht, verpacht of verhuurd;
 - b. de door de gemeente ten aanzien van de onroerende zaak toegestane activiteiten;
 - c. de minimumeisen waaraan geïnteresseerden moeten voldoen, gelet op de activiteiten die ten aanzien van de onroerende zaken zijn toegestaan;
 - d. het verloop van de verkoopprocedure;
 - e. de verkoopcriteria.
3. De deadline voor het indienen van inschrijvingen bedraagt 21 dagen (om 12:00 uur) na publicatiedatum.

TITEL 2 VERKOOP DOOR MIDDEL VAN LOTING

Artikel 4

Belangstelling voor een bouwkevel

1. Gemeente stelt een informatieset behorende bij de inschrijfprocedure beschikbaar aan alle belangstellenden. Deze wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website en is op verzoek per e-mail beschikbaar.
2. Een belangstellende maakt zijn belangstelling kenbaar door het indienen van het inschrijfformulier met bijbehorende bijlagen. Zie voor nadere inschrijfvereisten in artikel 5 van deze procedure.
3. Een belangstellende moet het inschrijfformulier volledig invullen en voorzien van de gevraagde bijlagen.
4. De gemeente moet het inschrijfformulier met bijbehorende stukken uiterlijk hebben ontvangen op de deadline zoals bedoeld in artikel 3 lid 3. Als het inschrijfformulier na deze datum wordt ontvangen, is de inschrijving ongeldig.
5. De gemeente stuurt de inschrijver een ontvangstbevestiging binnen vijf werkdagen na ontvangst van het inschrijfformulier. Indien u geen ontvangstbevestiging heeft ontvangen, wordt uw inschrijving niet in behandeling genomen.

Artikel 5

Inschrijfvereisten

1. Inschrijver gebruikt hiervoor het door de gemeente beschikbaar gestelde inschrijfformulier en levert deze in via de contactgegevens van de gemeente of notaris die hiervoor op het inschrijfformulier staan vermeld.
2. Voor de inschrijving op een bouwkevel ten behoeve van woningbouw gelden de volgende voorwaarden:
 - a. inschrijver is een natuurlijk persoon;
 - b. inschrijver is ten tijde van de inschrijving 18 jaar of ouder;
 - c. inschrijver mag maximaal één keer inschrijven, en heeft geen duurzame relatie of gemeenschappelijke huishouding met een andere inschrijver;
 - d. inschrijver is in persoon aanwezig op de verlotingsbijeenkomst en kan zich legitimeren met een geldig legitimatiebewijs (paspoort, identiteitskaart of rijbewijs). Inschrijver kan zich op de verlotingsbijeenkomst laten vertegenwoordigen door een schriftelijk gevolmachtigde.
3. Indien de te verkopen *bouwkevel* een bedrijfsmatige kavel of bedrijf met wonen betreft, gelden niet de inschrijfvoorwaarden uit lid 2 van dit artikel, maar uit dit lid:
 - a. inschrijver is ondernemer en staat als zodanig ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (uittreksel KVK aanleveren en is maximaal zes maanden oud);
 - b. inschrijver voegt een kopie geldig legitimatiebewijs (paspoort, identiteitskaart of rijbewijs) toe van de persoon die namens de rechtspersoon tekent. Inclusief bewijs waaruit deze bevoegdheid blijkt;
 - c. inschrijver is ten tijde van de inschrijving 18 jaar of ouder;
 - d. ledere inschrijver mag maximaal één keer meedoen in deze inschrijfprocedure, hetzij zelfstandig, hetzij als onderdeel van een samenwerkingsverband.
 - e. inschrijver is in persoon aanwezig op de verlotingsbijeenkomst en kan zich legitimeren met een geldig legitimatiebewijs (paspoort, identiteitskaart of rijbewijs). Inschrijver kan zich op de verlotingsbijeenkomst laten vertegenwoordigen door een schriftelijk gevolmachtigde.
4. Inschrijver verklaart ermee bekend te zijn dat de gemeente zich het recht voorbehoudt om deze inschrijfprocedure geheel of gedeeltelijk, tijdelijk of definitief te beëindigen, dan wel om niet tot verkoop over te gaan, zonder dat inschrijver hieraan enig recht kan ontnemen. Inschrijver heeft in geval van beëindiging van deze inschrijfprocedure door de gemeente geen recht op schadevergoeding, kostenvergoeding, of enige andere vorm van compensatie. De gemeente is niet aansprakelijk voor enige directe of indirecte schade voortvloeiend uit een dergelijke beëindiging.
5. Indien inschrijver aan één of meer van de hiervoor genoemde eisen niet of te laat, of naar het oordeel van de gemeente onvoldoende voldoet, wordt deze inschrijving als ongeldig verklaard.

Artikel 6

Loting

1. Na sluitingsdatum van de inschrijftermijn worden de inschrijvingen gecontroleerd op volledigheid en geldigheid. De gemeente/notaris nodigt de geldige inschrijvers schriftelijk uit om mee te doen aan de loting. In de uitnodiging staat waar en wanneer de loting plaatsvindt. De inschrijver waarvan de inschrijving ongeldig is, ontvangt schriftelijk bericht van uitsluiting.
2. Inschrijver of diens gevolmachtigde is aanwezig bij de loting. In het geval van een gevolmachtigde dient inschrijver dit voorafgaand aan de verlotingsbijeenkomst schriftelijk aan de gemeente mede te delen. Indien de schriftelijk gevolmachtigde op de verlotingsbijeenkomst niet beschikt over een schriftelijke volmacht, wordt de toegang tot de verlotingsbijeenkomst aan deze persoon ontzegd.
3. De lotingsprocedure wordt uitgevoerd door behandelend notaris of gemeente. Indien er meer inschrijvers dan uit te geven bouwkvavels zijn, vindt de loting plaats door de betrokken notaris. Indien er minder inschrijvers dan uit te geven bouwkvavels zijn, vindt de loting plaats door de gemeente.
4. Voor aanvang van de loting dient de inschrijver of zijn/haar gevolmachtigde zich te identificeren met een geldig paspoort, identiteitskaart of rijbewijs. Bij een volmacht dient ook de schriftelijke volmacht getoond te worden waaruit de bevoegdheid tot vertegenwoordiging blijkt.
5. Indien de inschrijver of zijn/haar gevolmachtigde zich niet heeft gemeld op het moment dat de notaris de lotingsprocedure heeft gestart, kan inschrijver niet meer deelnemen aan de loting.
6. Door de loting wordt de volgorde bepaald waarop de inschrijver een bouwkvavel kan kiezen die hij/zij wil kopen.
7. Iedere inschrijver trekt vóór de loting een deelnemingsnummer. De loten met de deelnemingsnummer corresponderende nummers doet de gemeente/notaris in een bus. Als een inschrijver voor de loting geen deelnemingsnummer trekt, doet hij/zij niet mee aan de loting.
8. De gemeente/notaris trekt tijdens de loting iedere keer één lot.
9. De gemeente/notaris vraagt na het trekken van het lot aan de inschrijver waarvan het deelnemingsnummer hetzelfde is als het getrokken lot, om luid en duidelijk:
 - a. een bouwkvavel te noemen die nog niet gekozen is;
 - b. of te verklaren dat hij/zij geen bouwkvavel wil kopen.
10. Het opnoemen van een bouwkvavel die al eerder door een andere belangstellende is genoemd, staat gelijk aan het verklaren dat de inschrijver geen bouwkvavel wil kopen.
11. Gemeente maakt een verslag van de loting, dat aan de deelnemende inschrijvers van de loting binnen vijf werkdagen wordt toegestuurd.
12. De inschrijver die een bouwkvavel toegewezen heeft gekregen, ontvangt van de gemeente een uitnodiging voor een gesprek op het gemeentehuis om het vervolg vast te leggen in een optie- of koopovereenkomst. Aan de uitnodiging voor dit gesprek kan de winnende inschrijver geen rechten ontlennen.

Artikel 7

Vervolgprocedure overgebleven bouwkvavel(s)

1. Als tijdens de loting een bouwkvavel niet is genoemd door een inschrijver, is de gemeente vrij om deze bouwkvavel volgens de regels uit titel 3 (vrije verkoop) of op een andere manier (artikel 12) te verkopen.
2. Als een inschrijver niet voldoet aan (één van de) verplichtingen uit artikel 10 en de bouwkvavel weer volledig ter beschikking van de gemeente komt, informeert de gemeente de inschrijvers uit de voorgaande loting dat de kavel weer beschikbaar is. De inschrijvers kunnen opnieuw door het inleveren van een inschrijfformulier hun belangstelling kenbaar maken voor de betreffende bouwkvavel. Indien er meerdere belangstellenden een inschrijfformulier inleveren, organiseert de gemeente weer een loting. Afhankelijk van het aantal inschrijvingen zal dit via de notaris of de gemeente gaan. Bij deze nieuwe loting zijn de regels als bedoeld in artikel 6 van toepassing.
3. Aan de nieuwe loting, bedoeld in lid 2, kunnen alleen de inschrijvers deelnemen die aan de eerdere loting (artikel 6) hebben deelgenomen. Als een inschrijver al een optie- of koopovereenkomst heeft ondertekend en deze aan de gemeente heeft verstuurd, dan mag hij/zij niet meedoen aan de nieuwe loting.
4. Als er opnieuw een loting wordt gehouden (zie lid 2) en de bouwkvavel na de loting weer volledig ter beschikking komt van de gemeente, dan mag de gemeente de bouwkvavel verkopen volgens de regels van vrije verkoop uit titel 3 of op een andere wijze (artikel 12).

TITEL 3 VRIJE VERKOOP

Artikel 8

Belangstelling voor een bouwka­vel

1. Gemeente stelt een informatieset behorende bij de inschrijfprocedure beschikbaar aan alle belangstellenden. Deze wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website en is op verzoek per e-mail beschikbaar.
2. Een belangstellende maakt zijn belangstelling kenbaar door het indienen van het inschrijfformulier met bijbehorende bijlagen. Zie voor nadere inschrijfvereisten in artikel 9 van deze procedure.
3. Een belangstellende moet het door de gemeente beschikbaar gestelde inschrijfformulier volledig ingevuld retour sturen naar de gemeente.
4. De gemeente stuurt de inschrijver een bevestiging van ontvangst binnen vijf werkdagen na ontvangst van het inschrijfformulier.
5. De gemeente stuurt de inschrijver een ontvangstbevestiging binnen vijf werkdagen na ontvangst van het inschrijfformulier. Indien u geen ontvangstbevestiging heeft ontvangen, wordt uw inschrijving niet in behandeling genomen.

Artikel 9

Inschrijfvereisten

1. Inschrijver gebruikt hiervoor het door de gemeente beschikbaar gestelde inschrijfformulier en levert deze in via de contactgegevens van de gemeente of notaris die hiervoor op het inschrijfformulier staan vermeld.
2. Voor de inschrijving op een bouwka­vel ten behoeve van woningbouw gelden de volgende voorwaarden:
 - a. inschrijver is een natuurlijk persoon;
 - b. inschrijver is ten tijde van de inschrijving 18 jaar of ouder;
3. Indien de te verkopen kavel een bedrijfsmatige kavel of bedrijf met wonen betreft, gelden niet de inschrijf voorwaarden uit lid 2 van dit artikel, maar uit dit lid:
 - a. inschrijver is ondernemer en staat als zodanig ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (uittreksel KVK is maximaal zes maanden oud);
 - b. inschrijver voegt een kopie geldig legitimatiebewijs (paspoort, identiteitskaart of rijbewijs) toe van de persoon die namens de rechtspersoon tekent. Inclusief bewijs waaruit deze bevoegdheid blijkt;
 - c. inschrijver is ten tijde van de inschrijving 18 jaar of ouder;
4. Inschrijver verklaart ermee bekend te zijn dat de gemeente zich het recht voorbehoudt om deze verkoopprocedure geheel of gedeeltelijk, tijdelijk of definitief te beëindigen, dan wel om niet tot verkoop over te gaan, zonder dat inschrijver hieraan enig recht kan ontle­nen. Inschrijver heeft in geval van beëindiging van deze inschrijfprocedure door de gemeente geen recht op schadevergoeding, kostenvergoeding, of enige andere vorm van compensatie. De gemeente is niet aansprakelijk voor enige directe of indirecte schade voortvloeiend uit een dergelijke beëindiging.
5. Indien inschrijver aan één of meer van de hiervoor genoemde eisen niet of te laat, of naar het oordeel van de gemeente onvoldoende voldoet, wordt deze inschrijving als ongeldig verklaard.

Artikel 10

Verkoop op volgorde van belangstelling

1. Na ontvangst van het inschrijfformulier wordt bekeken of de bouwka­vel beschikbaar is. Als de bouwka­vel beschikbaar is, wordt de bouwka­vel in optie gegeven aan de inschrijver.
2. Als er op dezelfde dag meerdere inschrijfformulieren voor dezelfde bouwka­vel zijn ontvangen, worden de inschrijvingen op volgorde van binnenkomst behandeld en in optie gegeven. Hiervoor gelden de regels en procedure zoals opgenomen in de algemene verkoopvoorwaarden.

TITEL 4 OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 11

Optie voor woningbouw

1. Kandidaat-kopers kunnen een bouwka­vel voor zes maanden in optie nemen. Deze termijn gaat in op datum van toewijzing. De kandidaat-koper kan deze periode benutten voor onderzoek naar de financieringsmogelijkheden en het vinden van een aannemer.

2. De optieperiode kan twee keer worden verlengd voor de periode van 3 maanden per verlenging, tegen de dan geldende optievergoeding.
3. De optieovereenkomst wordt schriftelijk vastgelegd.
4. Na einde van de optieperiode dient kandidaat-koper te beslissen of men overgaat tot koop of de kavel teruggeeft aan de gemeente.
5. Voor de optie wordt een vergoeding in rekening gebracht, conform de prijs uit de op dat moment geldende grondprijzenbrief.
6. De vergoeding dient voor de eerste optietermijn van zes maanden in een keer vooraf voldaan te worden. Bij verlenging dient eveneens de vergoeding voor de volgende periode vooraf voldaan te worden.

Artikel 12

Optie bedrijfsmatig

1. Kandidaat-kopers kunnen een bouwkaavel voor zes maanden in optie nemen. Deze termijn gaat in op datum van toewijzing. De kandidaat-koper kan deze periode benutten voor onderzoek naar de financieringsmogelijkheden en het vinden van een aannemer.
2. De optieperiode kan twee keer worden verlengd voor de periode van 3 maanden per verlenging, tegen de dan geldende optievergoeding.
3. De optieovereenkomst wordt schriftelijk vastgelegd.
4. Na einde van de optieperiode dient kandidaat-koper te beslissen of men overgaat tot koop of de kavel teruggeeft aan de gemeente.
5. Voor de optie wordt een vergoeding in rekening gebracht, conform de prijs uit de op dat moment geldende grondprijzenbrief.
6. De optienemer ontvangt een factuur voor de gehele optieperiode en dient deze in zes gelijke delen maandelijks, vooraf aan de eerstvolgende maand, te voldoen. Bij verlenging dient eveneens de vergoeding voor de volgende periode vooraf voldaan te worden.
7. Als de optienemer een koopovereenkomst sluit met de gemeente, zal de betaalde optievergoeding bij het passeren van de akte van levering bij de notaris worden verrekend. Als de optie niet wordt omgezet in een koopovereenkomst, vervalt de betaalde optievergoeding aan de gemeente.

Artikel 13

Andere wijze van verkoop

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Opsterland kan besluiten om deze gronduitgifteprocedure geheel of gedeeltelijk buiten toepassing te laten en een bouwkaavel op een andere wijze te verkopen. In het geval dat het college dit besluit, bevat de publicatie van de verkoop de te volgen verkoopprocedure.

Artikel 14

Intrekking vigerende procedure verkoop bouwkaavels

De "Procedure met betrekking tot de verloting van individuele bouwkaavels voor particulieren", vastgesteld op 24 mei 2022, wordt ingetrokken.

Artikel 15

Citeertitel

Deze procedure kan worden aangehaald als "Gronduitgifteprocedure voor individuele bouwkaavels in de gemeente Opsterland 2025".

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 24-6-2025.

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

Mevrouw S. van 't Hooge

De heer A. Bouwman