

Uitgifteprocedure voor bouw kavels woningbouw

0. Inleiding

De reden voor het opstellen van dit beleidsstuk is gelegen in de behoefte aan duidelijke kaders voor het uitgeven van bouw kavels door de gemeente. Deze behoefte is niet alleen aanwezig binnen de gemeente maar ook bij de burgers. De "Algemene voorwaarden voor de verkoop van grond door de gemeente Nunspeet", voor het laatst vastgesteld in september 2003, blijven onverkort van kracht.

Binnen de gemeente zijn er ook andere partijen dan de gemeente die particuliere bouw kavels uitgeven. Het in dit document neergelegde uitgiftebeleid voor kavels voor woningbouw beperkt zich tot de door de gemeente uit te geven bouw kavels. Er wordt nadrukkelijk ruimte geboden voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Ook wordt er ruimte geboden voor projectmatig verkopen van bouw kavels aan projectontwikkelaars om woningbouw voor specifieke doelgroepen te kunnen realiseren. Tot slot wordt de mogelijkheid geopend gegadigden die opteren voor een twee-onder-één kap en zich samen met een medebouwer inschrijven voorrang te verlenen.

In voorliggend document zijn nieuwe regels voor de uitgifte van bouw kavels in de gemeente Nunspeet opgesteld. Deze regels zijn vereenvoudigd en passen in de trend van de terugtrekkende overheid. Tevens doorstaan de nieuwe regels de toets met de Europese regelgeving inzake vrije vestiging.

Beleidsregel uitgifte bouw kavels voor woningbouw

1. Definities

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

bouw kavel: een nader omschreven perceel grond, bestemd voor het oprichten van een woning met bijbehorende bouwwerken;

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO): situatie dat de burger of een groep van burgers – in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst – tenminste de economische eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning;

college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nunspeet

gegadigde: particulier die belangstelling heeft voor een reservering van een bouw kavel voor eigen bewoning;

gemeente: de gemeente Nunspeet;

gronduitgifte: verkopen/uitgeven van bouw kavels;

medebouwer: gegadigde die een twee-onder-één kapwoning wil realiseren en daartoe samen met een andere gegadigde een bebouwingsvoorstel wil ontwikkelen;

plangebied: het op tekening nader aangeduide gebied waarbinnen de gronduitgifte plaatsvindt en waarop deze uitgifteprocedure van toepassing is;

projectontwikkelaar: een (rechts-)persoon die beroepsmatig en/of met een winstoogmerk woningbouwprojecten realiseert, één en ander met het oog op verkoop aan derden;

specifieke doelgroepen: hierbij kan onder andere worden gedacht aan starters, jonge gezinnen, gezinnen, senioren, kleine huishoudens, bijzondere woonvormen, doelgroep voor levenbestendige woning.

twee-onder-één kapwoning: twee-aan-één gebouwde woonhuizen waarbij sprake is van een (of meerdere) gemeenschappelijke tussen- of scheidingsmuur.

uitgifteprocedure: wijze van uitgeven van bouw kavels voor particuliere woningbouw in een bepaald plangebied.

2. Doel

Het doel van deze uitgifteprocedure is om iedere gegadigde een gelijke kans te bieden om voor een reservering van een bouw kavel in aanmerking te komen.

3. Bekendmaking van de gronduitgifte

De bekendmaking van de gronduitgifte zal worden gepubliceerd op de website van de gemeente Nunspeet (www.nunspeet.nl). Ook zal de uitgifteprocedure op het elektronische publicatieblad van de gemeente worden gepubliceerd. Verder zal er in 'Nunspeet Huis aan Huis' een bekendmaking worden opgenomen. Indien voor een plan een eigen website is ontwikkeld zal de bekendmaking ook op deze website worden geplaatst.

4. Kavelprijzen

Voor elke gronduitgifte wordt vooraf de kavelprijs en de oppervlakte vastgesteld en vermeld op een lijst. Deze lijst wordt opgenomen in de brochure en is te raadplegen op de website van de gemeente Nunspeet.

5. Inschrijvingsprocedure

- a. De inschrijvingsprocedure start als het college van burgemeester en wethouders besluit bouw kavels uit te geven. Het college van burgemeester en wethouders heeft de bevoegdheid dit te bepalen per plan en per uitgifteronde. Er kan dus niet continu worden ingeschreven. Er ontstaat derhalve geen permanente inschrijvingslijst.
- b. Per uitgifteronde wordt in ieder geval twee keer in het plaatselijk huis-aan-huisblad gepubliceerd dat er kan worden ingeschreven op bouw kavels. Daarnaast vindt publicatie plaats op de website www.nunspeet.nl. Vanaf het moment van de eerste publicatie zijn er op het gemeentehuis informatiesets verkrijgbaar. Ook kan men deze gegevens vanaf dat moment downloaden via de website van de gemeente Nunspeet.
- c. Uitsluitend een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, kan zich inschrijven. Het inschrijfformulier is strikt persoonsgebonden. De gemeente kan aan belangstellenden die niet woonachtig zijn in de gemeente Nunspeet, vragen een recent uittreksel op adres, dat niet ouder is dan drie maanden, uit het bevolkingsregister te overleggen waaruit blijkt uit welke personen de huishouding bestaat.
- d. De inschrijving kan alleen plaatsvinden met een speciaal inschrijfformulier van de gemeente. Dit waarborgt dat alle benodigde gegevens van de gegadigden worden verkregen. Deze formulieren moeten voor een in de publicatie genoemd tijdstip zijn geretourneerd.

- e. Het inschrijfformulier moet de gegadigde voorzien van een handtekening en samen met een geldig legitimatiebewijs persoonlijk indienen bij de gemeente. Indien de mogelijkheid hiertoe is geopend kan ook middels Digid worden ingeschreven.
- f. Inschrijfformulieren die niet tijdig zijn ingediend of niet volledig zijn ingevuld en ondertekend zijn ongeldig en worden door de gemeente niet in behandeling genomen.
- g. Rechtspersonen zijn op grond van het gestelde in deze bepaling uitgesloten van inschrijving. Vorenstaande leidt uitzondering indien daartoe vooraf uitdrukkelijk schriftelijke toestemming van het college is verkregen.
- h. Op het inschrijfformulier kan de gegadigde zijn voorkeur opgeven voor maximaal vijf bouwkavels. De volgorde van de voorkeuren is daarbij van belang voor de toewijzing van een bouwkavel.

6. Toewijzingsprocedure

- a. Heeft men als enige gegadigde de voorkeur uitgesproken voor een bepaalde bouwkavel, dan wordt de betreffende bouwkavel direct aan deze gegadigde toegewezen.
- b. Zijn er meerdere gegadigden met een eerste voorkeur voor één en dezelfde bouwkavel, dan zal er een loting plaatsvinden onder deze gegadigden.
- c. De loting vindt plaats op een nader te bepalen tijdstip en wordt uitgevoerd door een notaris. Bij de loting kan men zich laten vertegenwoordigen door een schriftelijk gemachtigde. De loting geschiedt in het openbaar. De gegadigden worden voor de loting uitgenodigd. Van de loting wordt een proces-verbaal opgemaakt.
- d. De gegadigde die als eerste wordt geloot, krijgt de bouwkavel toegewezen. Vervolgens worden er nog twee gegadigden geloot als eerste en tweede reserve kandidaat voor toewijzing. Toewijzing aan reserve kandidaat één respectievelijk twee geschiedt zodra blijkt dat de gegadigde aan wie de bouwkavel in eerste instantie is toegewezen, niet aan de gestelde voorwaarden kan voldoen, dan wel in gebreke is gebleven.
- e. Heeft niemand zijn eerste voorkeur gegeven aan een bouwkavel, dan zal gekeken worden naar de tweede voorkeur van de gegadigden die nog geen bouwkavel hebben toegewezen gekregen.
- f. Heeft een gegadigde als enige zijn tweede voorkeur uitgesproken voor een bepaalde bouwkavel en is deze gegadigde niet voor de bouwkavel van zijn eerste voorkeur in aanmerking gekomen, dan wordt de betreffende bouwkavel aan deze gegadigde toegewezen.
- g. Zijn er echter meerdere gegadigden met een tweede voorkeur voor de betreffende bouwkavel, dan zal er een loting plaatsvinden onder deze gegadigden. Vervolgens worden nog twee reservekandidaten geloot.
- h. Als een reserve kandidaat voor een bepaalde bouwkavel alsnog voor de bouwkavel van zijn/haar eerste voorkeur ingeloot wordt, vervalt zijn/haar reservekandidaatschap, tenzij de reserve-kandidaat de toewijzing van die bouwkavel afwijst. In dat geval blijft het oorspronkelijke reservekandidaatschap in stand.

- i. Deze handeling wordt zo nodig herhaald voor de derde voorkeur, in ieder geval totdat alle bouwkavels zijn uitgegeven. Als voor een bepaalde bouwkavel geen belangstelling is getoond, houdt de gemeente zich het recht voor de bouwkavel alsnog op een andere wijze uit te geven (zie onder 13. Kavelbank). De uitslag op basis van de loting is bindend en tegen de aldus verkregen indeling kan dan ook geen bezwaar worden ingediend. De bouwkavels mogen onderling niet worden geruild.

7. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

- a. Het college van burgemeester en wethouders heeft de bevoegdheid om ten behoeve van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap plangebieden aan te wijzen waar samenhangende bouwkavels worden uitgegeven aan een collectief (CPO). Per concreet geval zal besluitvorming ten aanzien van toewijzing aan een collectief plaatsvinden.
- b. Niet de individuele leden maar het collectief waaraan het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap is toegewezen krijgt een reserveringsovereenkomst aangeboden als onder punt 11.
- c. Het is aan het collectief om te voorzien in de toedeling van de kavels aan haar leden.

8. Twee-onder-één kap (gegadigden met medebouwer)

- a. Gegadigden die opteren voor een twee-onder-één kap woning en zich samen met een medebouwer inschrijven, worden bij de toewijzing voorrang verleend.
- b. Indien meerdere gegadigden met een medebouwer opteren voor dezelfde bouwkavel geldt verder de toewijzingsprocedure als opgenomen onder punt 6b en volgende.
- c. Inschrijving voor een twee-onder-één kapwoning houdt in dat gegadigde zich ervan bewust is dat gegadigde zijn bouwplan dient te ontwikkelen gezamenlijk met zijn medebouwer. Er dient voor beide bouwkavels immers een op elkaar afgestemd bouwplan te worden gerealiseerd.
- d. De gemeente kan een gegadigde voor een twee-onder-één kapwoning die geen medebouwer heeft koppelen aan een andere gegadigde voor een twee-onder-één kapwoning.

9. Woningbouw specifieke doelgroepen

- a. Het college van burgemeester en wethouders hebben in afwijking van de voorafgaande bepalingen de bevoegdheid om ten behoeve van de realisatie van woningbouw voor specifieke doelgroepen gebieden aan te wijzen die projectmatig dienen te worden ontwikkeld en daartoe zullen worden uitgegeven aan een projectontwikkelaar.
- b. Voor projectontwikkelaars geldt alsdan de in dit document neergelegde uitgifte-procedure niet. Wel is de inzet van de gemeente om bij de uitgifte aan een projectontwikkelaar vooraf in een overeenkomst afspraken te maken met de projectontwikkelaar over toewijzing bij voorrang aan bepaalde doelgroepen. Daarbij kunnen nadere regels aan de toewijzing worden gesteld.

10. Afwijkingsbevoegdheid

Het college behoudt zich het recht voor om in bijzondere gevallen vanwege hem bewegende redenen van de hiervoor beschreven bepalingen af te wijken.

11. Reserveringsovereenkomst

- a. Binnen twee weken na de toewijzing wordt de gegadigde een reserverings-overeenkomst voor de bouwkel aangeboden. In deze overeenkomst worden vermeld: naam, adres, woonplaats, telefoonnummer, kavelnummer, prijs en oppervlakte van de gereserveerde bouwkel en de voorwaarden waaronder de bouwkel voor de gegadigde wordt gereserveerd.
- b. Deze reserveringsovereenkomst dient door de gegadigde te worden ondertekend en binnen **twee weken** na de datum van toezending te worden gere-tourneerd aan de gemeente. Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart de gegadigde de door hem/haar gekozen bouwkel te willen reserveren onder de daarin vermelde voorwaarden. Mocht de reserverings-overeenkomst niet binnen twee weken na de datum van toezending onder-tekend zijn terugontvangen door de gemeente, dan vervalt de reservering en daarmee alle verdere rechten van de gegadigde tot reservering van de betreffende bouwkel.
- c. De reserveringsperiode heeft een duur van vier maanden en wordt niet verlengd. Gedurende deze periode richt gegadigde zich onder andere op het ontwerp van zijn bouwplan en de financiering. Na de reserveringsperiode zal de gegadigde zijn bouwkel moeten kopen. Zo niet dan wordt de bouwkel aan een eerstvolgende gegadigde op de reservelijst aangeboden.

12. Koopovereenkomst

Binnen de reserveringsperiode van vier maanden moet de gegadigde beslissen of hij/zij de gereserveerde bouwkel wel of niet gaat kopen. Eén week voordat de reserveringsperiode eindigt zal de gemeente de gegadigde hierover ook nog benaderen. Als gegadigde besluit de bouwkel te kopen dan ontvangt gegadigde een koopovereenkomst. De koopovereenkomst dient binnen **twee weken** na verzenddatum van deze overeenkomst ondertekend te worden geretourneerd aan de gemeente.

13. Kavelbank

- a. Bouwkavels die bovenstaande procedure(s) hebben doorlopen en waarvoor geen interesse is getoond en/of die uiteindelijk niet zijn verkocht en/of niet in eigendom zijn overgedragen, worden in een Kavelbank opgenomen. De kavelbank is te bezoeken via de website www.nunspeet.nl.
- b. Zodra de bouwkavels in de Kavelbank zijn terechtgekomen, kunnen deze ad hoc worden verkocht als er later een geïnteresseerde zich meldt bij de gemeente.
- c. Bij de Kavelbank geldt het principe "Wie het eerst komt, het eerst maalt".

14. Onvoorziene omstandigheden

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

Aldus vastgesteld in de vergadering van 30 augustus 2016
de secretaris de burgemeester

J.J. Kerkhof

B. van de Weerd