

## Basisprocedure verkoop bouwkavels

De procedure voor het verkopen van bouwkavels in de gemeente Súdwest-Fryslân kan per locatie verschillen. Het kan afhangen van bijvoorbeeld afspraken die de gemeente met de projectontwikkelaar maakt. De verkoopprocedure zal daarom meestal maatwerk zijn. Wel is er een (basis)procedure over hoe de gemeente om gaat met de verkoop van bouwkavels aan particulieren of (in geval van bedrijfskavels) aan ondernemers.

### Waardebepaling

De waardering van de kavels is gekoppeld aan de Nota Grondprijzen (vastgesteld door het college). In de Nota Grondprijzen is rekening gehouden met alle kosten die betrekking hebben op de realisatie van de kavel.

### Publicatie

Het voornemen tot verkoop van de betreffende kavel(s) zal worden gepubliceerd op de gemeentelijke website ([www.woneninsudwestfryslan.nl](http://www.woneninsudwestfryslan.nl)) en eventueel in (lokale) dagbladen. In de publicatie wordt de volgende informatie vermeld:

- adres/kadastrale naam van de kavel(s)
- korte omschrijving van de kavel(s)
- het nieuwbouwplan inclusief bestemming volgens het geldende bestemmingsplan
- koopsom
- contactpersoon bij de gemeente inclusief telefoonnummer
- manier van reageren plus de manier wijze van toewijzing
- eventuele bijzondere selectiecriteria (geformuleerd door de gemeente).

### Reactietermijn

Belangstellenden kunnen binnen de (in de publicatie) gestelde datum, met het inschrijvingsformulier (op [www.woneninsudwestfryslan.nl](http://www.woneninsudwestfryslan.nl) en verkrijgbaar in Woonwinkel Thús ), hun belangstelling voor een kavels kenbaar maken bij de gemeente.

### Toewijzing

Als de gemeente een vaste koopsom hanteert zal/zullen bij gelijkwaardigheid van de gegadigden de kavel(s) toegewezen worden door middel van loting door een notaris. Bij deze loting moeten de gegadigden aanwezig zijn. Als de gemeente een bodemprijs heeft aangegeven wordt de kavel in beginsel toegewezen aan de hoogste bidder. Uitgangspunt is dat een particulier niet twee kavels toegewezen kan krijgen. Heeft een particulier een kavel toegewezen gekregen dan doet hij/zij niet meer mee in de verdere verloting of toewijzing op grond van hoogste bieding.

### Berichtgeving

Binnen 5 werkdagen na de loting ontvangt diegene aan wie de kavel is toegewezen daarvan schriftelijk bericht. Toewijzing van de kavel wordt eveneens (anoniem) bekend gemaakt op de gemeentelijke website. Overige gegadigden ontvangen een persoonlijke afschrijving.

### Contract

De gemeente dient binnen 5 werkdagen na toewijzing van de kavel een contract aan de gegadigde te hebben toegezonden. Dit contract dient vervolgens binnen een daartoe nader door de gemeente te stellen termijn ondertekend door de gemeente te zijn retour ontvangen of de gegadigde dient inhoudelijk onderbouwd te hebben gereageerd op de inhoud van dit contract. Een niet tijdige reactie door de gegadigde of een inhoudelijke reactie op hoogte van de koopsom, de ligging en de bestemming kan door de gemeente worden aangemerkt als een afwijzing van het aanbod.

### Afwijzing aanbod

De gemeente zal dan overgaan tot het opnieuw volgens deze procedure in koop aanbieden van de betreffende kavel(s) waarbij de oorspronkelijke gegadigde is uitgesloten van deelname.

Het staat de gemeente altijd vrij om aanvullende criteria te stellen. Voorwaarde is wel dat deze criteria openbaar moeten zijn op het moment van bekendmaking van de aanbieding.

## Basisprocedure verloting

In de Basisprocedure verkoop bouwkavels wordt, wanneer gesproken wordt over de verloting, in beginsel gebruik gemaakt van onderstaande procedure. Er kan worden afgeweken van deze procedure als daar redenen voor zijn, maar dan moet die nieuwe procedure voorafgaand aan de verloting worden vastgelegd en gepubliceerd.

1. Alle gegadigden moeten zich inschrijven met het gemeentelijke inschrijvingsformulier.
2. Alle (ingeschreven) gegadigden krijgen een nummer van de notaris. De nummering loopt op vanaf 1.
3. De verloting is openbaar, op een locatie die bij de start van de inschrijving bekend is gemaakt. Alle gegadigden moeten hierbij aanwezig zijn, omdat de onroerende zaak (kavel) tijdens de verloting wordt toegewezen. Er moeten ook twee vertegenwoordigers van de gemeente bij aanwezig zijn.
4. Bij de verloting trekt de notaris of de ambtenaar een nummer uit een koker. Dit nummer hoort bij een gegadigde (zie punt 2).
5. De gegadigde die bij het getrokken nummer hoort, krijgt in geval van verhuur, verpachting of verkoop van één specifieke onroerende zaak de desbetreffende onroerende zaak toegewezen. In geval van verhuur, verpachting of verkoop van meerdere onroerende zaken mag de gegadigde de onroerende zaak/kavel aanwijzen waarvan hij/zij eigenaar wil worden.
6. Er worden lootjes getrokken, totdat alle onroerende zaken/kavels zijn geloot. Als niet alle onroerende zaken/kavels worden geloot, dan verkoopt de gemeente deze op de reguliere manier.
7. De gegadigden die voor een kavel zijn ingeloot, zijn verplicht om binnen een vooraf meegedeelde termijn na de verloting, mee te werken aan het ondertekenen van een huurovereenkomst, pachtovereenkomst of koopovereenkomst.
8. Als een gegadigde een beroep moet doen op het financieringsvoorbehoud of om een andere reden (met goedkeuring van de gemeente), afziet van het huren, pachten of kopen van de onroerende zaak/kavel, zal er voor de betreffende onroerende zaak/kavel een nieuwe verloting worden gehouden volgens de eerder genoemde procedure.

## Toewijzing en verdere procedure

Binnen 5 werkdagen na de loting ontvangt u een bevestiging van de aan u toegewezen kavel én een (concept)contract waarop u uw gegevens in moet vullen. De kavel wordt kosteloos en vrijblijvend voor een periode van drie maanden voor u gereserveerd. Hierna kunt u nogmaals een optie nemen voor (maximaal) drie maanden. Tijdens de reserverings- en/of optieperiode kunt u uw woning op de kavel (laten) ontwerpen, de financiering regelen en een schetsontwerp ter beoordeling voor (laten) leggen aan de welstandscommissie.

Na afloop van de optieperiode wordt, tenzij u aangeeft dat u de grond niet zal kopen, een overeenkomst gesloten, met daarbij de mogelijkheid tot het opnemen van ontbindende voorwaarden (financiering, onherroepelijke vergunning) voor een termijn van maximaal zes maanden na afloop van de optietermijn. Levering en betaling vinden plaats binnen een maand na ondertekening van de koopovereenkomst of - indien van toepassing - binnen drie weken na uitwerking van de in de koopovereenkomst opgenomen ontbindende voorwaarde(n). Vindt de levering/betaling later plaats, dan wordt de wettelijke rente in rekening gebracht.

### Bijkomende kosten

Naast de grondprijs voor de kavel zijn er nog andere kosten, waar u mee te maken krijgt. Dit zijn onder andere:

- aansluitkosten voor (nuts)voorzieningen en riolering;
- leges voor de omgevingsvergunning en het advies van de welstandscommissie.