



gemeente  
**Het Hogeland**

## Algemene uitgiftevoorwaarden vrijstaande bouwkavels Het Hogeland

datum: 27 januari 2021  
Besluit: 16 februari 2021  
Team Grondzaken

# Algemene uitgiftevoorwaarden vrijstaande bouwkavels van de gemeente Het Hogeland

Wanneer er een nieuw bestemmingsplan voor de bouw van woningen gereed is, is de procedure voor uitgifte van bouwkavels als volgt:

1. Aan het plan ligt, over het algemeen, een exploitatieopzet met bijbehorend verkavelingsplan ten grondslag dat door de gemeenteraad is vastgesteld. Bij de vaststelling van de exploitatieopzet is ook een grondprijs vastgesteld. Tevens wordt door de raad vastgesteld of er naast het bestemmingsplan aanvullende eisen worden gesteld aan bijvoorbeeld de beeldkwaliteit en of het duurzaam bouwen.
2. Het daadwerkelijke moment dat begonnen wordt met de kaveluitgifte wordt per situatie bekeken en is afhankelijk van de omvang van het plan en de hoeveelheid werk die het met zich meebrengt om een plan bouwrijp te maken. In het algemeen zal gelden dat gestart wordt met de kaveluitgifte op het moment dat de opdracht is gegeven voor het bouwrijp maken van de kavels.

## **Informatiepakket**

3. Voor ieder plan wordt een informatiepakket samengesteld zodat geïnteresseerden allemaal over dezelfde informatie beschikken. In dit pakket zit in ieder geval de volgende informatie:
  - a. Algemene informatie omtrent het verkrijgen van een bouwkavel.
  - b. Situatietekening met maataanduiding waarin duidelijk de verkaveling is aangegeven.
  - c. Overzicht kavelprijzen
  - d. Voorschriften bestemmingsplan
  - e. Overige voorschriften ( bijvoorbeeld beeldkwaliteit en of duurzaam bouwen)
  - f. Concept-koopovereenkomst en de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Het Hogeland.
  - g. Inschrijfformulier voor de reservering van een bouwkavel.

## **Inschrijving**

4. De beschikbare kavels worden aan de start van de verkoop middels een openbare loting verdeeld. Een publicatie in de regionale / lokale krant en op de gemeentelijke website, maakt de loting voor de beschikbare kavels bekend. Geïnteresseerden kunnen vervolgens het informatiepakket opvragen of downloaden via de website, waarna zij zich door middel van het inschrijfformulier kunnen aanmelden voor de loting. Dit inschrijfformulier

dient voor een bepaalde datum bij de gemeente te zijn ingeleverd. Op het inschrijfformulier worden onder andere de volgende punten aangegeven:

- a. Op het formulier wordt tenminste één voorkeur voor een kavel aangegeven;
- b. Ook een tweede en derde voorkeur kan worden opgegeven. Dit hoeft niet;
- c. Het inschrijfformulier moet volledig worden ingevuld met naam, adres, telefoonnummer etc. en moet worden ondertekend. Is dit niet het geval dan wordt de inschrijving niet in behandeling genomen!
- d. Het formulier dient ingevuld opgestuurd te worden, samen met een kopie van een geldig legitimatiebewijs, aan: gemeente Het Hogeland, o.v.v. inschrijving kavel, Postbus 26, 9980 AA Uithuizen. Inschrijvingen per mail worden gericht aan: [bouwkavels@hethogeland.nl](mailto:bouwkavels@hethogeland.nl).
- e. Na de sluitingsdatum worden de inschrijvingen geïnventariseerd. Als er op een kavel maar één inschrijving is dan wordt deze kavel, zonder loting, toegewezen.

#### **Loting**

5. Aan de hand van de ontvangen inschrijfformulieren wordt de loting gehouden.
6. Alle inschrijvers ontvangen een uitnodiging voor deze loting en dienen hierbij in persoon aanwezig te zijn.
7. Inschrijvers mogen onder slechts één naam meeloten.
8. Als er voor een kavel meerdere inschrijvingen zijn dan wordt er voor die kavel geloot. Hierbij geldt; een eerste voorkeur gaat boven een tweede voorkeur en een tweede voorkeur gaat boven een derde voorkeur.
9. Op het moment dat alle gewilde kavels zijn verloot en er zijn nog kavels over, kunnen de belangstellenden die nog geen kavel toegewezen hebben gekregen op een overgebleven kavel een optie nemen. Blijken er dan ook meerdere belangstellenden voor 1 kavel te zijn, wordt er weer geloot.
10. Een notaris houdt toezicht op de loting.

#### **optietermijn**

11. De aldus ingelote gegadigden krijgen voor de door hen gekozen bouwka­vel een optie voor een termijn van 3 maanden. Aan deze optie zijn kosten verbonden. Namelijk een optierente van € 250,- exclusief btw. De optietermijn kan worden benut om allerlei zaken te regelen zoals het zoeken van een architect, een aannemer, vragen van offertes en het opstellen van een concept- omgevingsplan. Na het verlopen van de optietermijn kan de kavel automatisch worden toegewezen aan de eerstvolgende op de reservelijst. Dit is alleen te voorkomen door daadwerkelijk de kavel aan te kopen of tijdig een verlenging van de optie aan te vragen. Voor deze verlenging van 3 maanden wordt wederom optierente in rekening gebracht van € 250,- excl. btw. Bij aankoop van de kavel wordt de optierente verrekend met de koopprijs. Indien, om wat voor reden dan ook, wordt afgezien van de aankoop vervalt het hele bedrag aan de gemeente.

### *Afwijken optietermijn*

Per exploitatie kunnen de medewerkers van het team Grondzaken besluiten om af te wijken van de duur van de optietermijnen. Factoren die hierbij van invloed zijn, zijn de verwachte vraag (des te hoger de vraag, des te korter de optietermijn) en de hoeveelheid aanvullende bepalingen die de gemeente stelt aan bijvoorbeeld beeldkwaliteit en duurzaam bouwen (meer aanvullende bepalingen kan betekenen dat er extra tijd nodig is om een concept-omgevingsplan op te stellen).

Er kan ook van de optietermijn worden afgeweken door middel van directe koop. Hierbij tekent de koper direct een koopovereenkomst en betaalt binnen 2 weken een aanbetaling van 10% van de koopsom.

### **Proces na loting voor vrije kavels**

12. Voor de na loting nog vrije kavels wordt een reservering verleend aan diegene die zich het eerst meldt. Gegadigden krijgen voor de door hen gekozen bouwkwavel een optie voor een termijn van 3 maanden. Aan deze optie zijn kosten verbonden. Namelijk een optierente van € 250,- exclusief btw.
13. Na het verlopen van de optietermijn kan de kwavel automatisch worden toegewezen aan de eerstvolgende. Dit is alleen te voorkomen door de kwavel daadwerkelijk aan te kopen of een verlenging van de optie tijdig aan te vragen. Voor deze verlenging van 3 maanden wordt wederom optierente in rekening gebracht van € 250,- excl. btw. Bij aankoop van de kwavel wordt de optierente verrekend met de koopprijs. Indien, om wat voor reden dan ook, wordt afgezien van de aankoop vervalt het hele bedrag aan de gemeente.

### **Koopovereenkomst**

14. Nadat op grond van het concept-omgevingsplan door VTH is verklaard dat zij voornemens zijn de vergunning te verlenen, kan de grondoverdracht plaatsvinden. Mocht de koper al eerder tot aankoop over willen gaan dan is dit ook mogelijk. De verkoop vindt plaats onder de voorwaarden zoals opgenomen in de concept-koopovereenkomst en de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Het Hogeland.
15. De gemeente stelt een koopovereenkomst op. Die verplicht de gemeente tot levering van de kwavel en de koper tot betaling. De koper dient deze overeenkomst (in drievoud) binnen twee weken ondertekend terug te sturen naar de gemeente. De koper ontvangt vervolgens een ook door de gemeente getekende koopovereenkomst. Daarmee is de koop definitief.

### **Notariële akte**

16. De verkoopakte zal worden gepasseerd bij de notaris. De koper dient (vóór de ondertekening van de koopovereenkomst) zelf een notaris kiezen.

### **Aanwijs kavel**

17. Wanneer de kwavel via de notariële akte is overgedragen dient de kwavel z.s.m. te worden aangewezen aan de koper. Deze (kadastrale) aanwijs geschiedt eenmalig.

## **Uitzonderingen**

18. De medewerkers van het Team Grondzaken mogen in gezamenlijkheid (vierogenprincipe) op basis van de genoemde factoren in artikel 11 afwijken van deze Algemene uitgiftevoorwaarden. In zwaarwegende, bijzondere en/of politiek gevoelige gevallen heeft het college van burgemeester en wethouders het recht per bestemmingsplan/ exploitatieplan , af te wijken van deze algemene uitgiftevoorwaarden.