

# **Beleidsregels uitgifte gemeentelijke bouwkavels voor natuurlijke personen door de gemeente**

**Portefeuillehouder** : **J. de Graaf**  
**Afdeling** : **Ruimte en economie**  
**Datum van vaststelling B&W** : **21 mei 2013**  
**Inwerkintreding:** : **1 juni 2013**

## Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Regeling	4
	Artikel 1 Definities	4
	Artikel 2 Inwerkingtreding	5
	Artikel 3 Citeertitel	5
	Artikel 4 Doel en toepassingsbereik	5
	Artikel 5 Overgangsregime	6
	Artikel 6 Kennisgeving van uitgifte en wijze van inschrijving	6
	Artikel 7 Inschrijving	8
	Artikel 8 Op de verkoop toepasselijke voorwaarden	8
	Artikel 9 Loting en toewijzing	9
	Artikel 10 Overeenkomst	9
	Artikel 11 Niet uitgegeven bouw kavels	10
	Artikel 12 Bijzondere doelgroepen	10
	Artikel 13 Uitloting	11
	Artikel 14 Hardheidsclausule	11
	Artikel 15 Slotbepaling	11

## **1 Inleiding**

Van oudsher heeft Boxmeer een systeem van wachtlijsten voor het aanbieden van kavels. Op 26 mei 1998 stelde het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boxmeer extra regels vast om bindingseisen te stellen voor het aanbieden van bouwkavels. Inschrijftijd en bindingseisen waren dus leidend. Gerechtelijke uitspraken wijzen nagenoeg allen op het recht van vrije vestiging en doorkruising van de huisvestingswet. Bij bezwaar of beroep door burgers of ontwikkelaars kan het hanteren van selectiecriteria en bindingseisen tot grote schadeclaims leiden.

Ook is er nieuwe Huisvestingswet in voorbereiding. In het wetsvoorstel van de nieuwe Huisvestingswet staat scherp aangegeven wanneer bindingseisen mogelijk zijn. Er moet op ondubbelzinnige wijze worden aangetoond dat er onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste zijn en er moeten geen of zeer geringe mogelijkheden voor nieuwbouw zijn.

Verder hebben wij de behoefte om vraag en aanbod zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen en het uitgifteproces te bevorderen. Met de nieuwe beleidsregels heeft de gemeente Boxmeer een instrument in handen om sturing te geven aan de dynamische markt van uit te geven bouwkavels. Het volkshuisvestelijk beleid komt hiermee optimaal tot uitdrukking en wordt er adequaat ingesprongen op marktontwikkelingen.

## 2 Regeling

### Artikel 1 Definities

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

<i>Optie</i>	Een door de gemeente aan de gegadigde verleende optie tot de mogelijke aankoop van een bouwka­vel.
<i>Algemene verkoopvoorwaarden</i>	De Algemene Verkoopvoorwaarden van bouwgrond van de gemeente Boxmeer, zoals door de gemeenraad vastgesteld op 19 januari 2009 of een daarvoor in de plaats tredende versie.
<i>Bouwka­vel</i>	Een nader omschreven perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een individuele woning voor eigen bewoning met bijbehorende aanhorigheden.
<i>Bouwkoppel</i>	Een bouwkoppel bestaat uit 2 gegadigden en/of samenlevingsverbanden/koppels die met 1 inschrijvingsformulier meeloten voor 2 naast elkaar gelegen kavels, waarop 2 half vrijstaande woningen gelijktijdig als één blok kunnen worden gebouwd.
<i>College</i>	Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boxmeer.
<i>Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)</i>	Groep particulieren, die verenigd in vereniging of stichting gezamenlijk als opdrachtgever naar architect en aannemer van het project optreedt;
<i>Doelgroepen</i>	Categorie van personen die op basis van één of meerdere gezamenlijke kenmerken tot een groep gerekend worden. Vast te stellen door het college;
<i>Gegadigde(n)</i>	De natuurlijk(e) perso(o)n(en) die in aanmerking wens(t)(en) te komen voor de koop van een bouwka­vel en daartoe deel ne(e)m(t)(en) aan de daarvoor geldende uitgiftevoorwaarden.
<i>Gemeente</i>	De gemeente Boxmeer
<i>Gemeentelijke website</i>	<a href="http://www.boxmeer.nl">www.boxmeer.nl</a>
<i>Inschrijftermijn</i>	Termijn waarbinnen men zich kan aanmelden voor deelname aan de loting ten behoeve van een bepaalde kavel-/ woninguitgifte.
<i>Koopovereenkomst</i>	De op schrift gestelde en tot levering verplichtende overeenkomst van koop en verkoop, waarop de algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn.
<i>Loting</i>	De loting zoals omschreven in artikel 9 van deze beleidsregels waarbij gegadigden een optie op de koop van een bouwka­vel kunnen verkrijgen.
<i>Projectontwikkelaar</i>	Een (rechts-)persoon die beroepsmatig en/of met een winstoogmerk (woning-)bouw (-projecten) realiseert e.e.a. met het oog op verkoop aan derden.

<i>Uitgiftegebied</i>	Het op tekening nader aangeduide gebied waarbinnen de uitgifte plaatsvindt en waarop deze beleidsregels van toepassing zijn verklaard.
<i>Raad</i>	De raad van de gemeente Boxmeer.
<i>Starter</i>	Een starter is een persoon van minimaal 18 jaar die op zoek is naar een zelfstandige koopwoning en die na verhuizing geen koopwoning achterlaat. Als peildatum geldt de datum van de eerste publicatie van de uitgifte in het plaatselijke weekblad (zie artikel 12).
<i>Uitgifte</i>	Verkoopprocedure van bouw kavels.

### **Artikel 2 Inwerkingtreding**

Deze beleidsregels zijn door burgemeester en wethouders vastgesteld op 21 mei 2013 en treden in werking op 1 juni 2013.

### **Artikel 3 Citeertitel**

Deze beleidsregels dienen te worden aangehaald onder de titel "*Beleidsregels uitgifte gemeentelijke bouw kavels voor natuurlijke personen door de gemeente*".

### **Artikel 4 Doel en toepassingsbereik**

1. Het doel van deze beleidsregels is om regels vast te leggen waardoor iedere gegadigde middels een vaste systematiek van loting een gelijke kans wordt geboden om voor de koop van een bouw kavel in aanmerking te komen in een plangebied waarop deze beleidsregels van toepassing zijn.
2. Toewijzing en verkoop geschiedt overeenkomstig de voorwaarden als vermeld in deze beleidsregels, met inachtneming van de door de raad vastgestelde algemene verkoopvoorwaarden.
3. Deze beleidsregels zijn van toepassing op alle door de gemeente uit te geven bouw kavels, tenzij het college besluit om in specifieke situaties (bijvoorbeeld Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) ten gunste van 'de doelgroepen van beleid' (bv starters op de koopwoningmarkt) af te wijken van de beleidsregels uitgifte gemeentelijke bouw kavels voor natuurlijke personen door de gemeente (zie artikel 12).
4. Voor projectontwikkelaars gelden deze beleidsregels strikt formeel niet als ze eigen gronden ontwikkelen. Wel is de inzet van de gemeente Boxmeer om de in deze beleidsregels beschreven systematiek van loting via bv een anterieure overeenkomst ook voor projectontwikkelaars die gronden willen uitgeven te laten gelden.

## **Artikel 5 Overgangsregime**

1. Er zal een overgangsregime gelden voor ingeschrevenen die bij vaststelling van deze beleidsregels staan ingeschreven op de wachtlijst.
2. Na publicatie van deze beleidsregels is het niet meer mogelijk om ingeschreven te worden op de wachtlijst voor bouwkavels.
3. Bij het communiceren omtrent dit overgangsregime naar degenen die op dit moment ingeschreven staan op de wachtlijst (de ingeschrevenen) zal het volgende gelden:
  - a. Ingeschrevenen kunnen nog één keer hun voorkeur uitspreken voor een kavel conform de spelregels die gelden bij de wachtlijstmethodiek.
  - b. Ook onder het overgangsregime blijft onverkort van toepassing dat inschrijving op de wachtlijst niet het recht op een kavel geeft.
4. Personen, niet ingeschreven op een wachtlijst, kunnen pas in aanmerking komen voor een kavel als gebleken is dat binnen de wachtlijst onvoldoende belangstelling is. De uitgifte vindt dan plaats middels de systematiek van loting, zoals beschreven in deze beleidsregels.

## **Artikel 6 Kennisgeving van uitgifte en wijze van inschrijving**

1. Op het moment dat er bouwkavels worden aangeboden, wordt dit tweemaal kenbaar gemaakt in ieder geval in het plaatselijke weekblad en op de gemeentelijke website. Het staat de gemeente vrij om via social media (twitter, digitale nieuwsbrief) aandacht op een uitgifte te vestigen.
2. De publicatie verwijst naar de gemeentelijke website, waarop alle relevante informatie (Informatiebrochure met o.a. locatie, oppervlakte, verkoopprijs en van toepassing zijnde bijzondere en algemene voorwaarden) en het inschrijfformulier staan.
3. Na plaatsing van de publicaties start de inschrijftermijn. Inschrijving vindt plaats door middel van het invullen en indienen van het (digitale) inschrijfformulier.
4. Inschrijving is kosteloos en vindt plaats via de gemeentelijke website (digitaal inschrijfformulier), per fax of per post. De gegadigde ontvangt een ontvangstbevestiging.
5. Op een vastgesteld tijdstip, tenminste vier weken na publicatie in het plaatselijke weekblad en zoals vermeld op het inschrijfformulier, moet het formulier bij de gemeente zijn ingediend.
6. Alleen inschrijvingen zijn geldig waarvan onomstotelijk kan worden aangetoond dat ze voor de sluitingstermijn ontvangen zijn:
  - a. Indien de inschrijving per post wordt verzonden, dan moet deze voldoende gefrankeerd zijn en is het risico van postvertraging of te late bezorging door bv koeriersdiensten voor de gegadigde(n).
  - b. In het geval van inschrijving per fax houdt dit in dat deze uiterlijk op de sluitingsdatum om 23.59 uur is ontvangen bij de gemeente.
  - c. In het geval van inschrijving via het digitaal invulformulier houdt dit in dat deze uiterlijk op de sluitingsdatum om 23.59 uur is ontvangen bij de gemeente.
7. Door de gemeente wordt getoetst of een gegadigde voor een bouwkevel voldoet aan de criteria die voor inschrijving (zie artikel 7) gelden. Gegadigden dienen hun medewerking te verlenen aan het verstrekken van alle, in verband met de inschrijving, door de gemeente verlangde gegevens. Indien niet binnen een redelijke termijn de verlangde stukken worden overlegd of de

gevraagde informatie wordt verstrekt, wordt de betreffende gegadigde uitgesloten van de loting van een bouwka­vel.

De gevraagde gegevens dienen uiterlijk twee werkdagen voor de dag waarop de loting plaatsvindt door de gemeente per e-mail of per post te zijn ontvangen (zie artikel 6 voor de ontvangstvoorwaarden.)

8. Na sluiting van de inschrijftermijn, worden geen wijzigingen en/of aanpassingen geaccepteerd.
9. Voordat loting plaatsvindt worden alle ingekomen inschrijfformulieren (na de controle zoals benoemd onder lid 7) verpakt in een uniforme, gesloten envelop.

## **Artikel 7 Inschrijving**

1. Om deel te nemen aan de loting kunnen gegadigden zich inschrijven. Alleen volledig en onvoorwaardelijk ingevulde inschrijfformulieren van gegadigden, die op de dag van de eerste publicatie van de uitgifte in het plaatselijke weekblad 18 jaar of ouder zijn, worden in behandeling genomen.
2. Alleen formulieren die volledig en leesbaar ingevuld zijn worden in behandeling genomen.
3. Het is voor gegadigden die op enigerlei wijze een duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen niet toegestaan om meer dan één inschrijving voor dezelfde kaveluitgifte in te dienen. De volgende vormen van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden worden daarbij onderscheiden:
  - Gehuwden, ongeacht of het huwelijk is geschied in gemeenschap van goederen of op voorwaarden.
  - Degenen die samen als partners staan geregistreerd.
  - Degenen die aangifte hebben gedaan van een voorgenomen huwelijk.
  - Degenen die samen een samenlevingscontract hebben.
  - Degenen die op het moment van schrijven op hetzelfde adres ingeschreven zijn.
4. Een aanvulling op artikel 7, lid 3, vormt de verloting van kavels voor half vrijstaande woningen, waarbij de mogelijkheid bestaat dat 2 gegadigden (bv 2 duurzaam gemeenschappelijke huishoudens) als bouwkoppel met 1 inschrijvingsformulier meeloten voor 2 kavels, waarop 2 half vrijstaande woningen kunnen worden gebouwd (één blok).
5. Inschrijving kan uitsluitend plaatsvinden door natuurlijke personen.
6. Indien wordt geconstateerd dat door een gegadigde gehandeld wordt in strijd met het bepaalde in dit artikel wordt die gegadigde uitgesloten van deelname aan de loting dan wel vindt de verkoop van een door middel van de loting aan die gegadigde toegewezen bouwkavel geen doorgang.

## **Artikel 8 Op de verkoop toepasselijke voorwaarden**

1. De verkoop van de bouw kavels aan gegadigden die zijn ingeloot zal geschieden overeenkomstig de voorwaarden als vermeld in deze beleidsregels en, voor zover van toepassing, de bepalingen die zijn opgenomen in de koopovereenkomst waarmee een bouwkavel wordt verkocht aan een gegadigde alsmede de geldende algemene verkoopvoorwaarden.
2. Een model van de bij de verkoop van de bouw kavels te hanteren koopovereenkomst en een exemplaar van de algemene verkoopvoorwaarden maken onderdeel uit van het in artikel 6 lid 2 van deze beleidsregels bedoelde informatiepakket.



## **Artikel 9 Loting en toewijzing**

1. Als voor de loting blijkt dat de belangstelling te gering is (minder dan 50% gegadigden die voldoen aan de inschrijfcriteria) volgt nader overleg met het college. In het uiterste geval kan dit leiden tot het afbreken van het initiatief zonder dat inschrijvers enige aansprakelijkheid kunnen doen gelden voor de gevolgen daarvan. Indien het project wordt voortgezet, vindt alsnog de loting plaats.
2. Op een nader te bepalen datum en tijdstip, binnen twee weken na sluiting van de inschrijftermijn, wordt de loting verricht door een lid van het college of een daartoe door de gemeente aangewezen persoon.
3. Iedere inschrijver dient persoonlijk aanwezig te zijn bij de loting of iemand te machtigen die op het lotingmoment aanwezig is. Als men wordt ingeloot en niet aanwezig is en er ook geen gemachtigde aanwezig is, dan vervalt ieder recht op keuze.
4. De machtiging dient gericht te zijn aan het college, de naam en beide legitimatiebewijzen van de gegadigde en de gemachtigde te bevatten, evenals het feit waarvoor de machtiging wordt verleend.
5. De voor het verrichten van de loting aangewezen persoon verricht ten overstaan van de aanwezigen de trekking.
6. De keuze door ingelote gegadigden gebeurt in volgorde van trekking. Er wordt een lotnummer getrokken en voorgelezen. De bezitter van het lotnummer komt naar voren en dient, na overleg van legitimatie en eventueel een machtiging, zijn/haar voorkeur voor een bouwka­vel kenbaar te maken. Als de gewenste bouwka­vel is vergeven en er geen alternatief wordt gekozen, wordt een volgend lotnummer getrokken.
7. Het weigeren of teruggeven van een bouwka­vel heeft geen gevolgen voor deelname aan een volgende loting.

## **Artikel 10 Overeenkomst**

1. Nadat de gegadigde een bouwka­vel heeft gekozen, wordt de bouwka­vel door het college binnen maximaal vier weken na loting in optie gegeven. In de optiebrief wordt de oppervlakte van de bouwka­vel en de koopprijs vermeld. Als bijlage bij de optiebrief zit een verkavelingstekening, een exemplaar van de algemene verkoopvoorwaarden die op de verkoop van toepassing zijn en een door de gegadigde te ondertekenen verzoek tot aankoop.
2. Indien de gegadigde de optie wenst te verzilveren, dient hij het verzoek tot aankoop voor akkoord te ondertekenen. Het getekende document dient uiterlijk binnen vijftien weken na verzenddatum van de optiebrief op het gemeentehuis retour te zijn ontvangen. De optietermijn van vijftien weken is bedoeld om de financiering te regelen en om een schetsplan, ter goedkeuring van welstand, in te dienen. (Ter aanvulling op het bepaalde in de "Algemene Verkoopvoorwaarden van bouwgrond van de gemeente Boxmeer", geldt dat eerst definitief bouwgrond kan worden gekocht, nadat door de kopers een positief welstandsadvies c.q. omgevingsvergunning is verkregen ten aanzien van de op het te kopen perceel op te richten bebouwing.)
3. Een optie wordt uitsluitend gegeven aan de persoon of personen samen die als gegadigde(n) op het inschrijfformulier staat of staan vermeld.

4. Zodra de gemeente het verzoek tot aankoop binnen de gestelde termijn van vijftien weken getekend retour heeft ontvangen, wordt een overeenkomst van koop en verkoop opgemaakt en in drievoud naar de gegadigde(n) verzonden. Gegadigde(n) dienen alle exemplaren van deze overeenkomst te ondertekenen en binnen twee weken na de verzenddatum van de overeenkomst te retourneren.  
Bovendien moet binnen deze twee weken een waarborgsom betaald worden. Deze waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. De betaalde waarborgsom wordt later met de koopsom verrekend. Indien vanaf dit moment de koper(s) aangeven de bouwka­vel toch niet te willen kopen, vervalt de waarborgsom aan de gemeente.
5. Na ontvangst van de getekende koopovereenkomst krijgt de koper een afschrift van het verkoopbesluit en een exemplaar van de, nu ook namens de burgemeester ondertekende, koopovereenkomst toegezonden. De transportakte moet vervolgens binnen 5 maanden na datum van het verkoopbesluit bij een door de koper gekozen notaris worden gepasseerd.
6. Wordt het 'verzoek tot aankoop' dan wel de koopovereenkomst niet op tijd (conform de hierboven in lid 2 en 4 gestelde termijn) ontvangen of wordt op andere wijze afgezien van aankoop dan wordt de kavel door de gemeente uitgegeven conform artikel 11.
7. Indien een gegadigde aan wie een bouwka­vel is toegewezen de tot stand gekomen overeenkomst van koop en verkoop ontbindt, zal de kavel uitgegeven worden conform artikel 11.
8. Gegadigden hebben tot uiterlijk drie dagen na de ondertekening van de koopovereenkomst (wettelijk) de mogelijkheid om de overeenkomst middels een aangetekend schrijven te ontbinden zonder opgave van redenen en zonder dat een boete verschuldigd is. Indien gegadigden na de voornoemde termijn van drie dagen de overeenkomst ontbinden, is een boete verschuldigd van 10% van de koopsom exclusief omzetbelasting van de betreffende bouwka­vel.

#### **Artikel 11 Niet uitgegeven bouwka­vels**

Indien na de loting niet alle bouwka­vels zijn uitgegeven, dan worden de resterende bouwka­vels door het college uitgegeven op het moment dat er een gegadigde is.

#### **Artikel 12 Bijzondere doelgroepen**

1. Burgemeester en wethouders kunnen bijzondere doelgroepen aanwijzen. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld CPO-projecten en starters.
2. Bij bouwka­vels die voor een specifieke doelgroep bedoeld zijn wordt ervoor gekozen om aan deze specifieke doelgroep voorrang te verlenen.

### **Artikel 13 Uitloting**

Gegadigden die zijn uitgeloot (geen keuze hebben mogen maken), worden niet geregistreerd door de gemeente. Aan deelname aan de loting kan na uitloting geen enkel recht worden ontleend.

### **Artikel 14 Hardheidsclausule**

1. Burgemeester en wethouders van de gemeente Boxmeer kunnen in bijzondere gevallen afwijken van de onder artikel 4 tot en met 13 vermeldde bepalingen, indien toepassing van deze beleidsregels tot onbillijkheden van overwegende aard leidt.
2. Indien zich omstandigheden voordoen waarin deze beleidsregels niet voorzien beslist het college.

### **Artikel 15 Slotbepaling**

Deze beleidsregels zijn van kracht tot het moment dat het college van de gemeente Boxmeer een besluit neemt omtrent het geheel of gedeeltelijk intrekken van deze regels.

Besloten in de vergadering van 21 mei 2013.

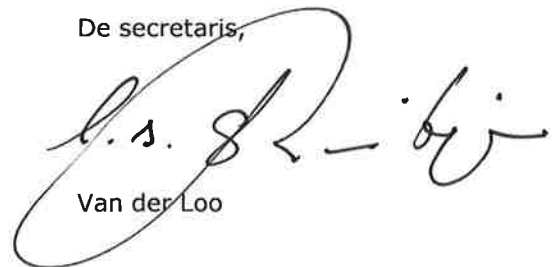
Burgemeester en wethouders van Boxmeer,

De burgemeester,



Van Soest

De secretaris,



Van der Loo

Bekend gemaakt op: 28 mei 2013 (Boxmeers weekblad/www.boxmeer.nl)

Inwerking getreden op 1 juni 2013