

Grondverkoopbeleid

Hoofdstuk 1 Woningbouwkavels

Artikel 1 Algemeen

1. Een natuurlijk persoon kan zich inschrijven als bouwgrondzoekende voor een woningbouwkavel in de gemeente Dinkelland.
2. Onder het formulier "verzoek om inschrijving als bouwgrondzoekende" wordt verstaan het schriftelijk verzoek ingeschreven te worden als bouwgrondzoekende voor een kavel door middel van een daarvoor vastgesteld formulier en het voldoen van het inschrijfgeld.
3. Onder een "bouwgrondzoekende" wordt verstaan een natuurlijke persoon die voldoet aan de eisen voor inschrijving.
4. Onder een "starter" wordt verstaan een ingeschrevene die de ouderlijke woning verlaat en gedurende de afgelopen tien jaar geen woning in eigendom heeft gehad of een ingeschrevene die een huurwoning verlaat en gedurende de afgelopen tien jaar geen woning in eigendom heeft gehad.
5. Onder een "oudere" wordt verstaan een persoon die de leeftijd van 55 jaar of ouder heeft.
6. Onder een "doorstromer" wordt verstaan een ingeschrevene die niet kan worden aangemerkt als starter of oudere.

Artikel 2 Inschrijfformulier

1. Het formulier, als bedoeld in artikel 1 lid 2, wordt door het college van B&W vastgesteld.
2. Op het inschrijfformulier moeten in ieder geval de volgende gegevens ingevuld worden (inschrijving is strikt persoonlijk en niet overdraagbaar!):
 - de persoonsgegevens; naam, adres, postcode, woonplaats, telefoonnummers, geboortedatum, woonsituatie;
 - gewenste soort kavel;
 - handtekening en datum van ondertekening.
3. Door de gemeente zullen hier de volgende gegevens aan toegevoegd worden:
 - de categorie van inschrijving en
 - de datum van inschrijving.
4. Naar aanleiding van het inschrijfformulier wordt een overzicht van de gegevens, als bedoeld in lid 2 en lid 3 van dit artikel, gemaakt. Dit overzicht dient als basis voor de gronduitgifte. Als zich veranderingen voordoen in de gegevens van het overzicht, moet dit direct door bouwgrondzoekende worden doorgegeven aan Grondzaken.

Artikel 3 Inschrijfgeld

1. Voor het in behandeling nemen van een verzoek om inschrijving als bouwgrondzoekende is het inschrijfgeld van in totaal € 225,00 verschuldigd. Het verzoek om inschrijving wordt niet eerder in behandeling genomen dan nadat het inschrijfformulier én het inschrijfgeld binnen is. Bouwgrondzoekende wordt nadat het inschrijfformulier en inschrijfgeld is ontvangen op de wachtlijst geplaatst.
2. Bij aankoop van een bouwkavel wordt € 90,00 in mindering gebracht op de totale koopsom van de kavel.

Artikel 4 Beslissing

Het college van B&W beslist op het verzoek om inschrijving als bouwgrondzoekende binnen acht weken na ontvangst van het verzoek. Indien het college van B&W positief beslist op het verzoek, wordt als datum van inschrijving beschouwd de datum van ontvangst van het inschrijfgeld. Indien er negatief wordt beslist wordt het inschrijfgeld minus een bedrag van € 90,00 terugbetaald.

Artikel 5 Criteria

Iemand komt voor een bouwkaavel genoemd onder artikel 1 lid 1 in aanmerking na inschrijving als bouwgrondzoekende en betaling van het inschrijfgeld.

Artikel 6 Wachtlijst van bouwgrondzoekenden

1. Het college van B&W legt een wachtlijst van bouwgrondzoekenden aan, waarvoor bouwgrondzoekenden zich op grond van artikel 1 kunnen laten inschrijven.
2. Iemand wordt op de wachtlijst van bouwgrondzoekenden ingeschreven, als hij/zij op het moment waarop het verzoek om inschrijving als bouwgrondzoekende is ontvangen de leeftijd van 18 jaar heeft.
3. Een partner van een (op de wachtlijst) ingeschreven bouwgrondzoekende kan zich niet separaat inschrijven. Onder partner wordt verstaan:
 - a. de niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot;
 - b. de ongehuwde meerderjarige die met de ongehuwde meerderjarige bouwgrondzoekende gedurende meer dan zes maanden onafgebroken een gezamenlijke huishouding voert en gedurende die tijd op hetzelfde woonadres als de bouwgrondzoekende staat ingeschreven in de basisadministratie persoonsgegevens met uitzondering van een bloedverwant in de eerste graad van de bouwgrondzoekende.
4. De verschillende wachtlijsten van bouwgrondzoekenden zijn openbaar. Een persoon die op de wachtlijst staat ingeschreven als bouwgrondzoekende kan de wachtlijst inzien, waarop hij/zij voorkomt. Er worden geen kopieën verstrekt. Tevens is het niet toegestaan tijdens het inzien van de wachtlijst namen over te schrijven dan wel beeldopnames van de wachtlijst te maken. Door ondertekening van het inschrijfformulier stemt de ingeschrevene in met het feit dat zijn/haar naam kan worden vrijgegeven aan een projectontwikkelaar bij een eventuele bouwkaaveluitgifte.
5. Iemand wordt van iedere wachtlijst, waarop hij/zij voorkomt, uitgeschreven als:
 - a. hij/zij een bouwkaavel heeft aanvaard;
 - b. hij/zij niet meer aan de vereisten voor inschrijving voldoet;
 - c. hij/zij daarom verzoekt;
 - d. hij/zij voor de tweede keer gedurende de inschrijving een aangeboden bouwkaavel niet aanvaardt.
6. In de gevallen genoemd onder a, b en c wordt een bedrag van € 90,00 van het inschrijfgeld terugbetaald.
7. De bouwgrondzoekende wordt van uitschrijving schriftelijk in kennis gesteld.

Artikel 7 Medische indicatie

1. Slechts bij hoge uitzondering kan aan een bouwgrondzoekende om medische redenen door middel van een daartoe strekkende aanvraag en door overlegging van de verlangde bescheiden voorrang op anderen worden gegeven. Hierbij moet aangetoond worden dat de huidige woning, gelet op voormelde redenen, niet adequaat is.
2. Voorrang kan worden gegeven nadat daarover advies is uitgebracht door een door de gemeente aan te wijzen onafhankelijke instantie. De kosten van dit advies zijn voor rekening van de ingeschrevene.

Artikel 8 Verkoopprocedure Woningbouwkavels

1. Het college van B&W bepaalt het moment van uitgifte van bouwkavels.
2. Het college van B&W stelt voor de uitgifte van bouwkavels een uitgiftegebied vast en bepaalt voor dat gebied de wijze waarop de bouwkavels worden uitgegeven en kan daarvoor nadere regels vaststellen.
3. Tegelijk met de beslissing als bedoeld in lid 2 beslist het college van B&W welke hoeveelheid van de uit te geven bouwkavels aan de categorie starters/ouderen en aan de categorie in-/doorstromers wordt aangeboden. Het college van B&W heeft de mogelijkheid om aan een bepaalde categorie verhoudingsgewijs meer kavels toe te bedelen. Als de uitgifte daartoe aanleiding geeft heeft het college van B&W de mogelijkheid om tijdens de uitgifte de verhouding tussen de categorieën aan te passen danwel los te laten. Op het moment van uitgifte van bouwkavels bepaalt het college tot welke categorie iemand behoort.
4. Het college stelt de bouwgrondzoekenden schriftelijk op de hoogte van beslissing als bedoeld in lid 2. De bouwgrondzoekende wordt op dat moment verzocht om aan te geven of hij/zij interesse heeft in de uitgifte van bouwkavels voor dat betreffende uitgiftegebied.
5. Indien het college beslist om de bouwkavels op volgorde van inschrijving uit te geven dan geldt de volgende procedure:
 - a. Op het keuzeformulier moeten de gewenste kavels in volgorde van voorkeur worden aangegeven. Degenen die keuzeformulier hebben ontvangen moeten binnen de termijn van twee weken na verzenddatum van het keuzeformulier dit ingevuld retourneren. Kandidaat-kopers van een bouwkavel voor een twee-onder-een-kapwoning dan wel een meer-onder-een-kapwoning dienen gezamenlijk met hun medebouwer(s) één keuzeformulier ingevuld te retourneren.
 - b. Het college van B&W wijst in volgorde van de oorspronkelijke wachtlijst (datum van inschrijving) de kavels toe in overeenstemming met de aangegeven voorkeuren.
 - c. Het college van B&W maakt de toewijzing schriftelijk bekend. Gelijktijdig met deze bekendmaking doet het college van B&W het aanbod tot koop, bestaande uit het aanbieden van de koopovereenkomst (incl. Algemene Verkoopvoorwaarden).
 - d. De kandidaat-koper moet binnen twee maanden na verzending van het aanbod op het aanbod beslissen door de koperovereenkomst ondertekend te retourneren. In afwijking hiervan geldt dat een kandidaat-koper van een bouwkavel voor een twee-onder-een-kapwoning dan wel een meer-onder-een-kapwoning binnen twee maanden na verzending van het aanbod aan de laatste medebouwer op het aanbod moet beslissen door de koopovereenkomst ondertekend te retourneren. Onder medebouwer wordt verstaan de andere kandidaat-koper van een bouwkavel voor een twee-onder-een-kapwoning dan wel een meer-onder-een-kapwoning. Als de kandidaat-koper niet binnen de gestelde termijn op het aanbod reageert wordt geacht dat de kandidaat-koper hiervan geen gebruik wenst te maken. De kandidaat-koper mag dan gedurende drie maanden geen bouwkavel reserveren.
 - e. De reservering kan niet verlengd worden.
 - f. Nadat een kandidaat-koper besloten heeft tot koop van de bouwkavel, beslist het college van B&W tot verkoop van de bouwkavel en zenden de ondertekende overeenkomst toe aan de door de koper gekozen notaris. De notariële akte moet binnen vier maanden, nadat het college van B&W beslist heeft tot verkoop, worden gepasseerd.
 - g. Als op enig moment een toegewezen kavel wordt teruggegeven, wordt deze toegewezen aan de eerstvolgende op de wachtlijst die een voorkeur heeft aangegeven voor deze kavel en die nog geen kavel heeft toegewezen gekregen.

Hoofdstuk 2 Bedrijfskavels

Artikel 9 Criteria

1. Een natuurlijk persoon danwel een rechtspersoon kan zich inschrijven als bouwgrondzoekende voor een kavel op een bedrijventerrein in de volgende kernen:
 - a. Denekamp
 - b. Ootmarsum
 - c. Rossum
 - d. Weerselo

Artikel 10 Wachtlijst van bouwgrondzoekenden

1. Het college van B&W legt een wachtlijst van bouwgrondzoekenden bedrijventerreinen aan voor de kern(en) waarvoor men zich kan laten inschrijven.
2. Als datum van inschrijving geldt de ontvangstdatum van het verzoek om inschrijving en het voldoen van het inschrijfgeld (€ 225,00).
3. De natuurlijk persoon danwel rechtspersoon wordt van iedere wachtlijst, waarop hij/zij voorkomt, uitgeschreven als:
 - a. hij/zij een bouwkaavel van de gemeente heeft gekocht;
 - b. hij/zij daarom verzoekt;
 - c. hij/zij voor de tweede keer gedurende de inschrijving een aangeboden bouwkaavel niet aanvaardt;
4. In de gevallen a. en b. van lid 3 wordt een bedrag van € 90,00 van het inschrijfgeld terugbetaald.
5. De bouwgrondzoekende wordt van uitschrijving schriftelijk in kennis gesteld.
6. De wachtlijst van bouwgrondzoekenden voor bedrijventerrein is openbaar en kan door bouwgrondzoekende ingezien worden. Er worden geen kopieën verstrekt. Tevens is het niet toegestaan tijdens het inzien van de wachtlijst namen over te schrijven dan wel beeldopnames van de wachtlijst te maken.

Artikel 11 Verkoopprocedure Bedrijventerreinen

1. Het college van B&W bepaalt het moment van uitgifte van bedrijventerrein.
2. Voor de wijze van de uitgifte wordt verwezen naar het als bijlage 1 aan dit document gehechte gronduitgifteprotocol en vestigingscriteria bedrijventerreinen vastgesteld door het college van B&W op 7 december 2010.
3. Bij uitgifte van bouwkaavels beslist het college van B&W aan welke ingeschrevenen van de wachtlijst de bouwkaavels worden aangeboden. Degenen die in aanmerking komen voor een kavel (go/no-go besluit college van B&W) ontvangen een reserveringsovereenkomst. Deze gaat in op de datum van betreffend collegebesluit.
4. De te betalen reserveringsrente bedraagt per jaar vijf procent (5%) van de totale koopsom van de grond, excl. BTW, en dient bij ondertekening van de reserveringsovereenkomst te worden voldaan. Als kandidaat-koper niet binnen één maand reageert op de reserveringsovereenkomst wordt geacht dat kandidaat-koper hiervan geen gebruik wenst te maken. Een schetsplan-ontwerp wordt pas in behandeling genomen nadat de reserveringsovereenkomst is ondertekend en de reserveringsrente is betaald. De reserveringsovereenkomst heeft een maximale looptijd van één jaar.
5. De termijnen genoemd in reserveringsovereenkomst kunnen door het college van B&W éénmalig verlengd worden. In dat geval wordt door het college van B&W een extra rentevergoeding gevraagd, te berekenen over de verkoopwaarde van de gereserveerde bouwkaavel.
6. De periode waarover reserveringsrente dient te worden betaald loopt vanaf ingangsdatum van de reserveringsovereenkomst als bedoeld in lid 3 tot aan het moment dat het schetsplan beoordeelbaar wordt bevonden.
7. Indien kandidaat-koper de reserveringsovereenkomst wenst te ontbinden, kan dit slechts bij aangetekend schrijven. De datum waarop het aangetekend schrijven is binnengekomen geldt

als einddatum van de reserveringsovereenkomst. Kandidaat-koper kan zich niet beroepen op restitutie van de reserveringsrente.

8. Na goedkeuring van het schetsplan-ontwerp besluit het college van B&W tot verkoop en wordt de koopovereenkomst aan kandidaat-koper aangeboden. Hiermee vervalt de reserveringsovereenkomst. Degene die een aanbieding heeft ontvangen moet vóór een door het college van B&W te bepalen datum, minimaal gelegen één maand na verzenddatum op de aanbieding reageren door de koopovereenkomst ondertekend te retourneren en de gemeente een aanbetaling in de vorm van een waarborgsom of een bankgarantie, van tien procent van de koopsom van de grondwaarde te voldoen. Als kandidaat-koper niet binnen de gestelde termijn reageert op het aanbod wordt geacht dat kandidaat-koper hiervan geen gebruik wenst te maken. Koper kan zich niet beroepen op enige vorm van schadevergoeding.
9. Als op enig moment een toegewezen kavel wordt teruggegeven, bepaalt het college van B&W met inachtneming van het bepaalde in lid 2 aan wie de kavel aangeboden wordt.

Hoofdstuk 3 Overig

Artikel 12 Hardheidsclausule

Het college van B&W let bij de uitvoering van de regeling op klaarblijkelijke onbillijkheden. Dat wil zeggen dat het college van B&W van de bepalingen van deze regeling kan afwijken, als toepassing van deze bepalingen voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben, die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zouden zijn.

Artikel 13 Onvoorzienbare gevallen

In gevallen waarin deze regeling niet voorziet, beslist het college van B&W.

Artikel 14 Overgangsrecht bedrijfskavels

De bouwgrondzoekenden, die bij vaststelling van het nieuwe beleid reeds ingeschreven staan, vallen onder het nieuwe beleid.

Artikel 15 Overgangsrecht woningbouwkavels

1. Op bouwgrondzoekenden, die bij de vaststelling van het nieuwe beleid reeds ingeschreven staan, is voor een overgangperiode van vijf jaar na inwerkingtreding van het nieuwe "Grondverkoopbeleid 2012-2013" het oude "Grondverkoopbeleid 2012" van toepassing, tenzij zij vóór de vaststelling van het nieuwe beleid middels het 'Keuzeformulier Wijziging Grondverkoopbeleid' hebben aangegeven dat zij onder dit nieuwe beleid willen vallen. Diegenen die dit keuzeformulier niet of niet tijdig hebben geretourneerd vallen onder het nieuwe beleid. Het is voor bouwgrondzoekenden die onder het oude "Grondverkoopbeleid 2012" vallen niet mogelijk om na vaststelling van het nieuwe "Grondverkoopbeleid 2012-2013" over te stappen naar dit nieuwe beleid.
2. Gedurende de overgangperiode als bedoeld in lid 1 stelt het college bij de vaststelling van het uitgiftegebied als bedoeld in artikel 8 lid 2 vast welke bouwkavels worden uitgegeven op volgorde van inschrijving, waarbij enkel de bouwgrondzoekenden in aanmerking komen die vallen onder het oude 'Grondverkoopbeleid 2012'.
3. De bouwgrondzoekenden die na de overgangperiode van vijf jaar nog staan ingeschreven op de wachtlijst vallen automatisch onder het dan geldende grondverkoopbeleid.

Artikel 16 Slotbepaling

1. Deze regeling kan worden aangehaald als: "Grondverkoopbeleid 2012-2013" en treedt een dag na bekendmaking inwerking.
2. De regeling "Grondverkoopbeleid 2012" wordt ingetrokken.