

Dorp Marum

Procedure verkoop projectmatige Kavel Marum-Alberdaheerd II



Uitsnede verkavelingskaart projectmatige woningbouw nummers 10 tot en met 21



1. Het project

1.1. Algemeen

In de gemeente Westerkwartier is aan de zuidoostzijde van het dorp Marum een woonwijk in ontwikkeling, genaamd Alberdaheerd. Alberdaheerd is een groene woonwijk met een niet-stedelijk karakter. Fase 1 (Alberdaheerd I) is al afgerond. Fase 2 (Alberdaheerd II) is in 2020 bouwrijp opgeleverd en in uitvoering genomen. Met deze fase vindt een definitieve afronding plaats van het plangebied Alberdaheerd. De 34 kavels bestemd voor particuliere bouw zijn al uitgegeven. Ook is in fase 2 een Kavel gereserveerd voor projectmatige woningbouw. Hiervoor wordt deze inschrijving georganiseerd.

1.2. Doel

Dit document heeft als doel om op een transparante wijze partijen te informeren over de inschrijving van de Kavel en op welke wijze een met de gemeente te sluiten overeenkomst tot stand komt.

1.3. Ontwikkelopgave

De gemeente Westerkwartier is eigenaar van de Kavel en biedt deze in zijn geheel als één Kavel in de huidige bouwrijpe staat aan. Het project betreft de realisatie van 12 grondgebonden koopwoningen (6x2), type tweekapper.

De Kavel heeft een totale oppervlakte van $\pm 4.986 \text{ m}^2$ en is al gesplitst in 12 bouwpercelen (nummers 10 tot en met 21). De hoekpercelen 10, 15, 16 en 21, hebben een oppervlakte van $\pm 426 \text{ m}^2$. De tussenpercelen hebben een oppervlakte van $\pm 409 \text{ m}^2$. De verkooptekening (Bijlage 3) is te downloaden via www.marum-alberdaheerd.nl, onder het tabje 'projectbouw'.

De ruimtelijke kaders zijn weergegeven in het bestemmingsplan 'Marum-Alberdaheerd II'. Dit plan is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl. De ontwikkeling moet hierop aan sluiten, waarbij wij graag zien dat de woningen aan de west- en oostzijde verschillend zijn in typologie.

De gemeente behoudt zich het recht voor om de hierboven beschreven ontwikkelopgave te wijzigen.

1.4. Informatie

Dit document is niet bedoeld om u als gegadigde te informeren over de randvoorwaarden waaraan de op de Kavel te realiseren bebouwing dient te voldoen (zowel in bouwkundig als civieltechnisch opzicht), noch om u te informeren hoe de inrichting van het openbaar gebied zal verlopen en hoe daarmee wordt omgegaan in relatie tot de bouwwerkzaamheden op de Kavel. Indien u daarover nadere informatie wilt, kunt u contact op te nemen met Team Wonen over de bebouwing en Team Wegen, Verkeer en Vervoer over de inrichting van het openbaar gebied, te bereiken via telefoonnummer 14 0594.

2. Inschrijving

2.1. Wijze van inschrijving

Inschrijving voor de Kavel vindt plaats overeenkomstig de hierna beschreven procedure:

- Inschrijving vindt plaats door het volledig invullen van het formulier 'Inschrijving verkoop projectmatige kavel Marum-Alberdaheerd II' (Bijlage 1). Te downloaden via www.marum-alberdaheerd.nl, onder het tabje 'projectbouw'.
- Het inschrijfformulier met de vraagde bijlagen moet worden ingediend **vóór 8 juli 2022, 12:00 uur**. Dit moet per aangetekende post in een gesloten envelop, met vermelding van '**projectbouw Alberdaheerd II**' in de linkerbovenhoek, of door het formulier af te geven bij notaris mr. P.K. de Boer, Kamperfoelieweg 6A, 9363 EV Marum. De voorwaarden voor inschrijving zijn als Bijlage 2 te downloaden via www.marum-alberdaheerd.nl, onder het tabje 'projectbouw'.

2.2. Niet in behandeling nemen inschrijfformulier

Als na openen van de enveloppen blijkt dat het inschrijfformulier niet volledig is ingevuld, wordt de inschrijving niet in behandeling genomen. Niet tijdig ingediende formulieren worden eveneens niet in behandeling genomen.

2.3. Toewijzingscriterium – Prijs

Als toewijzingscriterium geldt de hoogste bieding. Indien de Kavel in 2022 niet wordt afgenomen, wordt er vanaf 1 januari 2023 wettelijke rente gerekend. De rente wordt in rekening gebracht over de geaccepteerde inschrijfprijs. Ook kan ervoor worden gekozen de Kavel onder erfpacht af te nemen, conform het Grondbeleid van de gemeente.

De gemeente behoudt zich het recht voor de Kavel niet toe te wijzen. Het besluit om de kavels niet toe te wijzen is geen besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht en kan niet leiden tot enige (precontractuele) aansprakelijkheid van de gemeente jegens een gegadigde. Ter zake is de gemeente geen enkele vergoeding van kosten of schade van welke aard dan ook aan deelnemende partijen verschuldigd.

2.4. Biedingen

De enveloppen met biedingen worden op **8 juli 2022 om 14:00 uur** door de notaris geopend. De notaris beoordeelt of het formulier volledig is ingevuld en tijdig is ingediend. Van de biedingen die aan de voorwaarden voldoen wordt, van hoog naar laag, een lijst opgesteld met de prijs waarvoor is ingeschreven. De gegadigde met de hoogste bieding krijgt de Kavel toegewezen, de een na hoogste bieding wordt als eerste reserve genoteerd, etc. Ingeval meerdere partijen eenzelfde hoogste bieding hebben gedaan zal een verloting plaatsvinden. De hoogste bieder wordt binnen een week na openen van de enveloppen door de gemeente per e-mail geïnformeerd.

2.5. Meer dan één inschrijving

Als zich meer dan één gegadigde voor de Kavel heeft ingeschreven, is op basis van de lijst opgesteld door de notaris, de volgorde van de biedingen (hoog naar laag) voor de Kavel bekend. Aan de hoogste bidder, zal de reservering schriftelijk bevestigd worden zoals hiervoor bedoeld. Indien de reservering van deze gegadigde komt te vervallen, wordt die gegadigde alsdan geacht niet langer interesse in de Kavel te hebben en deze kan daarop vanaf dat moment geen enkel recht meer doen gelden. De Kavel wordt dan aan de eerst opvolgende hoogste bidder aangeboden. Deze procedure wordt voor iedere opvolgende gegadigde steeds herhaald. Indien geen van de gegadigden tot aankoop van de Kavel overgaat, dan zal de uitgifteprocedure voor de Kavel in beginsel opnieuw in gang worden gezet.

3. Reservering en optie

3.1. Reservering

Binnen twee weken na openbaar making van het hoogste bod ontvangt de gegadigde een Reserveringsbrief voor de Kavel met een geldigheidsduur van 4 maanden.

Als het voorstel voldoet aan het geldende bestemmingsplan kan de gegadigde zijn project in de markt verkennen dan wel de verkoopactiviteiten starten. Op verzoek van de gegadigde kan de reservering van de Kavel eenmalig worden verlengd voor de duur van 2 maanden.

Als er geen overeenstemming wordt bereikt, dan wel de gegadigde nalaat om tijdig de benodigde informatie deugdelijk en volledig aan de gemeente toe te zenden, dan wel de geldigheidsduur van de reservering anderszins laat verstrijken, vervalt de reservering en kan de gegadigde geen enkel recht meer ontlenen aan de reservering.

3.2. Optie

Na de reserveringstermijn en bij overeenstemming met de gemeente van het te ontwikkelen plan op de Kavel, ontvangt de gegadigde een Optiebrief met een geldigheidsduur van 2 maanden. Daarin wordt onder andere opgenomen wanneer de afname van de Kavel moet plaatsvinden. Op uiterlijk in de Optiebrief genoemde datum dient gegadigde aan te geven of hij tot afname van de Kavel wenst over te gaan.

Als er geen overeenstemming wordt bereikt, dan wel de gegadigde nalaat om tijdig de benodigde informatie deugdelijk en volledig aan de gemeente toe te zenden, dan wel de geldigheidsduur van de optie anderszins laat verstrijken, vervalt de optie en kan de gegadigde geen enkel recht meer ontlenen aan de optie.

3.3. Beëindiging verkoopprocedure

De gemeente behoudt zich het recht voor om op elk door haar gewenst moment de verkoopprocedure te beëindigen of te wijzigen. Het besluit om de verkoopprocedure te beëindigen of te wijzigen is geen besluit in de zin van art. 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht en kan niet leiden tot enige (precontractuele) aansprakelijkheid van de gemeente jegens een gegadigde. Ter zake is de gemeente geen enkele vergoeding van kosten of schade van welke aard dan ook aan deelnemende partijen verschuldigd.

4. Verkoopbesluit

4.1. Overeenkomst

Na de optietermijn zal de gemeente een conceptverkoopbesluit (in tweevoud) en een Verklaring voor de aankoop van de Kavel (in tweevoud), opmaken en aan de gegadigde toezenden.

Eén exemplaar van het concept verkoopbesluit moet worden geparafeerd, de Verklaring getekend en binnen 4 weken worden teruggezonden naar de gemeente. Na ontvangst van de getekende verklaring, sturen wij de gegadigde een getekend verkoopbesluit. Een getekend exemplaar met bij behorende stukken wordt naar de notaris van uw keuze gestuurd om de overdracht van de Kavel verder af te handelen. Op dat moment is er sprake van een koopovereenkomst conform hoofdstuk 1 van de Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Westerkwartier (Bijlage 4). Een exemplaar behoudt de gemeente voor het eigen archief.

Als de gemeente niet binnen vier weken de geparafeerde concept verkoopbesluit en de getekende Verklaring terug heeft ontvangen, wordt de overeenkomst als niet gesloten beschouwd. De gegadigde kan alsdan geen enkel recht meer doen gelden op de Kavel.

4.2. Notaris en levering

De eigendomsoverdracht van de Kavel op grond van het verkoopbesluit vindt plaats door middel van het passeren van een daartoe strekkende notariële akte van levering bij een door de gegadigde aangewezen notaris. De kosten van eigendomsoverdracht zijn voor rekening van gegadigde. Tenzij partijen nadrukkelijk anders overeen zijn gekomen, vindt het passeren van de akte van levering plaats binnen drie maanden na het ondertekend zijn van het definitieve verkoopbesluit.

Bijlagen

Dit document en de volgende bijlagen zijn te downloaden via de projectwebsite www.marum-alberdaheerd.nl, onder het tabje 'projectbouw'.

- Bijlage 1: Inschrijfformulier.
- Bijlage 2: Voorwaarden voor inschrijving.
- Bijlage 3: Verkooptekening.
- Bijlage 4: Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Westerkwartier.