

4. Uitgifteprocedure meerkapper/rijwoning via de methode 'Verloting'

4.1 Verloting meerkapper

Voorafgaand aan de verloting van een bouwka­vel voor een meerkapper/rijwoning kan men zijn/haar belangstelling kenbaar maken via het kavelkeuzeformulier. Op dit formulier dient men tevens de naam of namen van de medebouwer(s) in te vullen op de daarvoor bestemde ruimte. Op het kavelkeuzeformulier dienen de kandidaat-koper en medebouwer(s) hun bouwka­velvoorkeur aan te geven. Er mogen meerdere bouwka­velnummers worden genoteerd. Waarbij het eerst genoemde nummer de eerste voorkeur is, het tweede nummer de tweede voorkeur etc.

De medebouwer dient zelf ook een kavelkeuzeformulier in te vullen conform dezelfde spelregels. Belangstellenden moeten er wel op letten dat de gezamenlijke voorkeuren op elkaar zijn afgestemd, zodat bij inloting direct duidelijk is welk deel van de meerkapper voor welke belangstellende is. Dit geldt ook voor de eventuele volgende voorkeuren.

Het kavelkeuzeformulier kan men invullen via de website www.woneningemeentemaashorst.nl of afhalen bij de gemeente. Beide formulieren moeten, voor de datum zoals vermeld op het formulier, via de website www.woneningemeentemaashorst.nl zijn ingediend of op afspraak worden ingeleverd bij de adviseurs van De Kavelwinkel. Besluit men om het formulier op afspraak bij de adviseurs van De Kavelwinkel in te leveren, dan ligt het risico op het tijdig ontvangen van het formulier bij de verzender. De datum van ontvangst zoals genoteerd staat door de gemeente is hierbij bepalend.

Kavelkeuzeformulieren die niet tijdig zijn ontvangen, onvolledig zijn en niet leesbaar zijn worden niet in behandeling genomen en doen niet mee aan de verloting. Kandidaten die niet voldoen aan deze criteria ontvangen hiervan bericht.

Voor deelname aan de verloting is elke kandidaat-koper € 50,00 (incl. BTW) aan inschrijfkosten verschuldigd. Deze kosten worden met een IDEAL-transactie in rekening gebracht bij het digitaal indienen van het formulier via www.woneningemeentemaashorst.nl. Indien men het formulier niet via de website indient, maar afgeeft aan een van de adviseurs van De Kavelwinkel, kan het inschrijfgeld via een pintransactie op het gemeentehuis worden voldaan. De belangstellende dient hiervoor een afspraak te maken met de adviseurs van De Kavelwinkel. Een inschrijving is pas geldig nadat de inschrijfkosten door alle kandidaat-kopers van de betreffende meerkapper zijn voldaan. De inschrijfkosten worden niet terugbetaald of verrekend. Vanaf het moment van betaling staat men officieel geregistreerd als belangstellenden en zal nadere informatie worden verstrekt. Indien één van de kandidaat-kopers, niet tijdig heeft betaald, is de inschrijving van zowel de kandidaat-koper als de medebouwer(s) niet geldig. Inschrijven voor andere personen is niet mogelijk. De inschrijving is ook niet overdraagbaar

Voor alle kandidaten geldt dat per echtpaar, partnerschap of samenwonenden slechts één inschrijving kan worden gedaan. Als blijkt dat meerdere personen die één huishouding voeren of gaan voeren meerdere formulieren hebben ingediend, dan worden al deze personen uitgesloten van de verdere procedure.

Na ontvangst van de inschrijving wordt deze getoetst aan de volgende voorwaarden:

- Het kavelkeuzeformulier is tijdig ontvangen door de gemeente;
- Het kavelkeuzeformulier van de medebouwer(s) is tijdig ontvangen door de gemeente;
- De kavelkeuzeformulieren zijn volledig ingevuld en voldoende leesbaar;
- De medebouwer is bekend en heeft zelf op de juiste wijze de inschrijfprocedure doorlopen;
- De inschrijfkosten zijn (via iDEAL of een pintransactie) door beide partijen tijdig voldaan;
- Per echtpaar, partnerschap of samenwonenden is slechts één inschrijving gedaan.

De toewijzing van de bouwkavels vindt plaats via een verloting door de notaris ten overstaan van degenen die het kavelkeuzeformulier hebben ingeleverd en voldoen aan bovengenoemde criteria. In verband met zekerheid tot nakoming van de verplichtingen voortvloeiend uit de verloting, zijn de inschrijvende partijen bij toewijzing van een bouwkavel, waarop een deel van een meerkapper/ rijwoning kan worden gebouwd, een aanbetaling van € 2.000,00 (incl. BTW) verschuldigd. Deze aanbetaling wordt uiteindelijk verrekend met de koopsom. Wanneer men echter – om welke reden dan ook – afziet van de bij verloting toegewezen bouwkavel, dan wordt de aanbetaling niet geretourneerd. Met uitzondering van de wettelijke bedenktijd zoals omschreven in artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek. In andere gevallen zal de gemeente de aanbetaling nimmer restitueren. Er zal evenmin rente worden vergoed over de gedane aanbetaling.

4.2 Reserverings- en koopovereenkomst

De kandidaat-kopers en hun medebouwer(s) die zijn ingeloot, ondertekenen direct na de verloting afzonderlijk van elkaar een reserveringsovereenkomst. Elke kandidaat-koper dient terstond een aanbetaling van € 2.000,00 te voldoen (incl. BTW). In de reserveringsovereenkomsten stelt de gemeente de betreffende bouwkavel exclusief voor een periode van drie maanden te reserveren voor de kandidaat-koper dan wel voor de medebouwer(s). De reserveringstermijn biedt de kandidaat-kopers de mogelijkheid om voor eigen rekening en risico de haalbaarheid van zijn/haar bouwplan te onderzoeken. Verlenging van de reserveringstermijn is enkel mogelijk voor maximaal één maand tegen betaling van de financieringsrente over de in de overeenkomst opgenomen koopsom. Na het verstrijken van de genoemde reserveringstermijn wordt de kandidaat-koper en zijn medebouwer(s) gevraagd of deze tot aankoop van de bouwkavel wil(len) overgaan. Wanneer de kandidaat-koper en zijn medebouwer(s) besluiten om over te gaan tot aankoop van de bouwkavel, stelt de gemeente concept-koopovereenkomsten op en stuurt deze ter beoordeling naar de kandidaat-koper en zijn medebouwer(s). Daarna wordt een afspraak gemaakt voor het ondertekenen van de overeenkomsten. Het ondertekenen van de koopovereenkomsten kan door de kandidaat-koper en zijn medebouwer(s) op afzonderlijke momenten gebeuren. Besluitvorming door het college vindt wel gelijktijdig plaats. Alleen een particuliere kandidaat-koper kan persoonlijk en voor zichzelf (en zijn of haar gezin) een bouwkavel kopen. Hij/zij moet zich hierbij legitimeren met een geldig identiteitsbewijs. Er worden geen extra kosten in rekening gebracht voor het opstellen en ondertekenen van een koopovereenkomst. De verkoop geschiedt met inachtneming van de 'Algemene verkoopvoorwaarden voor verkoop van voor woningbouw bestemde bouwterreinen gemeente Maashorst'. Over deze voorwaarden en de voorwaarden uit de koopovereenkomst zijn de kandidaten vooraf geïnformeerd.

Ingeval (één van) de kandidaat-kopers bij het eindigen van de reserveringsovereenkomst besluit om niet over te gaan tot aankoop, staat het de gemeente vrij om de overgebleven kandidaat-koper geen koopovereenkomst aan te bieden en de betreffende bouwkavel toe te wijzen aan de eerst volgende kandidaat-koper en medebouwer(s) van de reservelijst. Een bouwkavel voor een meerkapper/rijwoning wordt enkel verkocht aan een koper en medebouwer(s). Het is niet mogelijk om zonder medebouwer(s) een koopovereenkomst met de gemeente te sluiten voor een bouwkavel voor een meerkapper/rijwoning. Partijen dienen zich te realiseren dat zij afhankelijk zijn van hun medebouwer(s) en dat de kosten die voortvloeien uit het ondertekenen van de overeenkomsten nimmer worden gerestitueerd door de gemeente.

Nadat de koopovereenkomsten door de kopers zijn ondertekend, worden deze gelijktijdig ter besluitvorming aan het college voorgelegd. Nadat het college heeft besloten tot verkoop over te gaan, wordt een volledig ondertekende koopovereenkomst met verkoopbesluit aan de koper toegezonden. De datum van besluitvorming door het college geldt als datum van het tot stand komen van de koopovereenkomst. Voorafgaand aan de juridische levering bij de notaris, wordt het perceel op kosten van de koper kadastraal ingemeten. Na de kadastrale inmeting kan de juridische levering plaatsvinden. De juridische levering van meerkappers/rijwoningen dient gelijktijdig bij de notaris plaats te vinden.

4.3 Ontbindende voorwaarden

De koopovereenkomst kan, uiterlijk binnen 30 dagen na de verzenddatum van de koopovereenkomst en het collegebesluit, door de koper of medebouwer worden ontbonden, indien de kandidaat-koper of zijn medebouwer(s), voor de financiering van de meerkapper/rijwoning geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende geldvertrekkende bankinstelling heeft verkregen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel verstaan: een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht. De partij die ontbinding inroept, dient dit goed gedocumenteerd en per aangetekende brief te doen. Indien de koper of de medebouwer(s) de ontbinding wil inroepen vanwege het (tijdig) ontbreken van een financiering zoals hiervoor bedoeld, wordt, tenzij partijen anders overeenkomen, onder 'goed gedocumenteerd' bedoeld, dat ten minste twee afwijzingen van een erkende geldverstrekende bankinstelling aan de gemeente zijn voorgelegd. Enkel op de hiervoor beschreven wijze, zijn beide partijen van deze koopovereenkomst bevrijd. Indien één van de partijen die de meerkapper/rijwoning wil bouwen de ontbinding inroept vanwege het financieringsvoorbewoud, vervalt automatisch de koopovereenkomst met de overgebleven koper(s). De gemeente dient dit schriftelijk aan de overgebleven koper mede te delen. Eventuele gemaakt kosten en of betaalde vergoedingen worden nimmer gerestitueerd.

5. Overige bepalingen

8.1 Spelregels

- De kandidaat-koper(s) is/zijn op de dag van ondertekening van het kavelkeuzeformulier 18 jaar of ouder en handelingsbekwaam;
- De toewijzing van de bouwkaavel is persoonsgebonden en niet overdraagbaar;
- Per echtpaar, partnerschap of samenwonenden kan slechts één bouwkaavel worden gekocht;
- Aan eerdere informatieverzoeken en/of inschrijvingen kunnen geen rechten worden ontleend;
- Een particuliere kandidaat-koper mag één andere persoon machtigen om namens hem of haar een bouwkaavel te reserveren. Hiervoor dient een machtigingsformulier te worden aangevraagd bij een adviseur van De Kavelwinkel;
- Elke gemachtigde mag slechts één kandidaat-koper vertegenwoordigen;
- Per kandidaat-koper is slechts één toewijzing mogelijk. Aan wie zelf een bouwkaavel wordt toegewezen, kan dus niet optreden als gemachtigde voor een andere kandidaat-koper.

8.2 Rechtspersonen

De bouwkaavels die door De Kavelwinkel worden uitgegeven, zijn in beginsel bedoeld voor particulieren. Rechtspersonen kunnen bij interesse in een of meerdere particuliere bouwkaavels contact opnemen met de gemeente via telefoonnummer 0413-281444 of via e-mail kavel@gemeentemaashorst.nl. Het college zal besluiten of particuliere bouwkaavel(s) aan rechtspersonen worden toegewezen.

8.3 Reservelijst

Indien voor een gegadigde de bouwkaavel van zijn/haar voorkeur niet meer beschikbaar is, en er geen geschikt alternatief (meer) aanwezig is, dan wordt deze gegadigde op een reservelijst geplaatst. De reservelijst wordt door de gemeente bijgehouden vanaf de eerste uitgiftedag, te weten de dag na het besluit van het college om tot uitgifte van grond van over te gaan. Voor de reservelijst gelden dezelfde

regels als voor de toewijzing. Dat wil onder andere ook hier zeggen: “Verloting” en “Wie het eerst komt, het eerst maalt”. Het is mogelijk om op deze reservelijst de voorkeur voor meerdere bouwkavels te laten noteren.

Indien een kandidaat op de reservelijst aangeeft geen belangstelling (meer) te heeft, dan wordt hij/zij van de reservelijst geschrapt. De reservelijst houdt op te bestaan op het moment dat alle bouwkavels in het plangebied juridisch in eigendom zijn overgedragen. De reservekandidaten die op dat moment nog op de reservelijst staan, worden op de hoogte gesteld dat alle bouwkavels juridisch in eigendom zijn overgedragen en dat de reservelijst op houdt te bestaan.

8.4 Aandachtspunten

We wijzen gegadigden er bij voorbaat nadrukkelijk op dat zij zich vooraf goed moeten laten informeren over de bouw- en financiële mogelijkheden, zodat zij geen bouwkavel gaan reserveren/aankopen die hun draagkracht te boven gaat. Daarbij benadrukt de gemeente dat een kandidaat-koper en medebouwer afhankelijk van elkaar zijn tijdens de inschrijfprocedure, het verkooptraject en de bouwfase. Indien één van de partijen besluit om rechtshandelingen wel of juist niet aan te gaan, dit (in veel gevallen) gevolgen heeft voor de ander. Gegadigden worden er tevens nadrukkelijk gewezen op dat de gemeente in geen geval de inschrijfkosten van € 50,00 (incl. BTW), de kosten voor de reserveringsovereenkomst € 200,00 (incl. BTW), de kosten voor de eventuele verlengde reservering en de aanbetaling van € 2.000,00 (incl. BTW) restitueert (behoudens de in dit protocol genoemde uitzonderingen).

Wilt u het volledige uitgifteprotocol teruglezen, kijk dan op de website van de Kavelwinkel (www.woningemeentemaashorst.nl) onder het tabblad ‘Goed om te weten’.