

Uitgiftevoorwaarden en lotingsreglement



Bouwkavels project De Grave Haarle fase 1

Inschrijving algemeen

Voor inschrijving als gegadigde voor een bouwka­vel gelden de volgende regels:

1. Inschrijving vindt plaats door middel van het invullen van een online inschrijfformulier via de gemeentelijke website www.hellendoorn.nl.
2. Voor het invullen van het inschrijfformulier is inloggen met DigiD verplicht.
3. Het inschrijfformulier is persoonsgebonden. Het is niet mogelijk om de inschrijving over te dragen aan een ander. De ontvangstbevestiging van uw inschrijving is tevens uw bewijs van inschrijving.
4. De inschrijving gebeurt per project per fase. Het project wordt kenbaar gemaakt via een advertentie in een huis-aan-huisblad en op de gemeentelijke website www.hellendoorn.nl.
5. De inschrijfperiode loopt van 20-09-2024 9:00 uur tot 7-10-2024 9:00 uur. Gegadigden kunnen binnen deze termijn reageren.
6. Alle inschrijfformulieren die niet binnen de gestelde termijn zijn ingediend of niet volledig zijn ingevuld, kunnen niet meedoen met de loting.
7. Inschrijving wordt alleen geaccepteerd als de belangstellende 18 jaar of ouder is.
8. Uitsluitend natuurlijke personen met als doel zelfbewoning kunnen zich inschrijven. Makelaars, projectontwikkelaars en/of (andere) rechtspersonen zijn van inschrijving uitgesloten.
9. Per persoon, per echtpaar of per samenlevingsverband kan maximaal één inschrijfformulier worden ingediend. Inschrijvers, die voornemens zijn een gezamenlijke huishouding te voeren, worden als één inschrijver gezien en kunnen zich niet ieder afzonderlijk inschrijven. De gemeente behoudt zich het recht voor een inschrijving ongeldig te verklaren indien niet aan het vorenstaande wordt voldaan.
10. Na loting worden de kandidaten voor een twee-onder-een-kapwoning gekoppeld om samen een bouwplan te ontwikkelen. De verantwoordelijkheid voor het ontwikkelen van een bouwplan ligt geheel bij de kandidaten zelf.
11. Als men een twee-onder-een-kapwoning wenst te bouwen met een al vooraf bekende medebouwer, kan men zich gezamenlijk inschrijven met de mede-bouwer op één inschrijfformulier. Op het hiervoor bestemde inschrijfformulier moeten alle belanghebbenden hun gegevens vermelden. Voor gezamenlijk ingeschreven mede-bouwers gelden in het vervolg van het traject dezelfde regels als voor individueel ingeschreven belanghebbenden.

Loting

12. In de startfase worden de kavels toegewezen door middel van een loting.
13. De loting is alleen toegankelijk voor diegenen die zich hebben ingeschreven. De loting vindt plaats door trekking door een notaris. De locatie en het tijdstip waarop de loting zal plaatsvinden, worden na de sluitingstermijn van de inschrijving schriftelijk aan de gegadigden medegedeeld.
14. De kavel wordt alleen toegewezen indien:
 - de inschrijver zelf of een door hem gevolmachtigde bij de loting aanwezig is;
 - de eventuele gevolmachtigde ter plekke een schriftelijke volmacht kan tonen;
 - de inschrijver ter plekke een geldig legitimatiebewijs kan tonen;
 - de eventuele gevolmachtigde ter plekke een (kopie van een) geldig legitimatiebewijs van de inschrijver én een geldig legitimatiebewijs van zichzelf kan tonen;Indien de inschrijver of zijn/haar gevolmachtigde niet aan deze voorwaarden voldoet, volgt uitsluiting van verdere deelname aan de loting.
15. De notaris voert de loting uit. Alle ontvangen en goedgekeurde inschrijfformulieren krijgen een nummer. Dezelfde nummers worden in een gesloten bak gedaan. De notaris trekt uit de bak met nummers een willekeurig nummer en noemt dit nummer en de naam op het inschrijfformulier behorende bij het getrokken nummer.
16. Op basis van de lotingsuitslag kan de inschrijver een keuze uit de kavels maken. Dat wil zeggen dat de inschrijver, van wie het nummer wordt getrokken, naar voren wordt uitgenodigd om het kavelnummer te noemen waarop hij/zij wenst een optie te nemen.
17. Als een gegadigde bij de uitnodiging zoals bedoeld in artikel 16 een kavel noemt die hij/zij wenst wordt deze bouwka­vel voor de gegadigde vastgelegd, tenzij de genoemde kavel al eerder tijdens de loting is vastgelegd. De keuze van de gegadigde wordt bekend gemaakt aan de overige gegadigden.
18. Bij deze wijze van loting verwacht de gemeente dat alle inschrijvers zich vooraf goed hebben georiënteerd over de kavels en voorkeur(en). Tijdens en na de loting kan niet meer van kavel veranderd of geruild worden.
19. Als een gegadigde bij de uitnodiging, zoals bedoeld in artikel 16, geen bouwka­vel wenst vast te leggen (bijvoorbeeld omdat de door hem/haar gewenste kavel al is vergeven), vervallen voor hem/haar gedurende de loting alle verdere rechten om een bouwka­vel vast te leggen. Hij/zij kan wel overeenkomstig de volgorde van loting op de reservelijst worden geplaatst.
20. Als de gegadigde tijdens de loting een kavel heeft vastgelegd, ontvangt hij/zij zo spoedig mogelijk een optieverklaring van de gemeente.
21. In de optieverklaring wordt o.a. het volgende opgenomen en geregeld: naam en adres van de gegadigde, kavelnummer, prijs en oppervlakte van de gereserveerde kavel.
22. Een optierecht is persoonlijk, niet overdraagbaar, niet voor vererving vatbaar en niet vatbaar voor ruil.



SPELREGELS INSCHRIJVING BOUWKAVELS DE GRAVE HAARLE FASE 1

- ✓ Inschrijven via inschrijfformulier.
- ✓ Alleen inschrijven als men 18 jaar of ouder is.
- ✓ Alleen inschrijven als men de kavel zelf wil bewonen.
- ✓ Per persoon, per echtpaar of per samenlevingsverband kan maximaal één inschrijfformulier worden ingediend.
- ✓ Inschrijven met mede-bouwer van een twee-onder-een-kapwoning is mogelijk door middel van 1 inschrijving.



SPELREGELS INSCHRIJVING BOUWKAVELS DE GRAVE HAARLE FASE 1

- ✓ De verdeling van de kavels gaat via een loting.
- ✓ Tijdens de loting maakt men een keuze voor een specifieke kavel.
- ✓ Als de gewenste kavel al is vergeven, kan men op een reservelijst geplaatst worden.
- ✓ Na de loting ontvangt men een optieverklaring van de gemeente.

Reservelijst

- Als de kavel van voorkeur van een gegadigde tijdens de loting al vergeven is, voordat hij/zij aan de beurt is om de keuze kenbaar te maken, en de gegadigde ook geen andere kavel kiest, kan de gegadigde zich als reserve kandidaat op een reservelijst laten plaatsen. De volgorde op de reservelijst wordt bepaald door de volgorde van plaatsing tijdens de loting.
- Als men zich met een mede-bouwer heeft ingeschreven voor een twee-onder-een-kapwoning, maar er is geen twee-onder-een-kapwoning naar wens meer beschikbaar of geen kavel voor een twee-onder-een-kap woning beschikbaar is komen de 2 kandidaten als enkeling op de reservelijst. De notaris loot voor gezamenlijk ingeschreven medebouwers de onderlinge positie op de reservelijst.
- Het is niet mogelijk om naast een optie op een kavel ook een positie op de reservelijst voor een andere kavel te krijgen. Het is of een optie of een positie op de reservelijst.
- Als de koop van een kavel, die tijdens de loting is vergeven, onverhoopt toch niet door kan gaan, neemt de gemeente contact op met de eerste reserve kandidaat.
- De reserve kandidaat, die een kavel krijgt aangeboden, dient binnen één week na de verzenddatum van de aanbiedingsmail te beslissen of hij/zij een optie wenst. Wenst de gegadigde geen optie, dan wordt de eerstvolgende reserve kandidaat op de lijst benaderd.
- Als aan de reserve kandidaat een bouwkaavel wordt toegewezen, danwel de reserve kandidaat schriftelijk aangeeft geen belangstelling (meer) te hebben voor een kavel in het project, dan wordt hij/zij van de reservelijst geschrapt.
- Indien de reserve kandidaat een aangeboden kavel niet in optie wenst/wenst aan te kopen, dan blijft hij/zij nog wel voor de overige kavels op dezelfde positie op de reservelijst staan.
- De reservelijst houdt op te bestaan op het moment dat alle toegewezen bouw kavels in eigendom zijn overgedragen.
- De status van de kavels wordt bijgehouden op de gemeentelijke website www.hellendoorn.nl.

Vervolgfase na afronding procedure



SPELREGELS INSCHRIJVING BOUWKAVELS DE GRAVE HAARLE FASE 1

- ✓ Als de kavel van voorkeur niet meer beschikbaar is, kan men op een reservelijst komen.
- ✓ Als de koop van een kavel niet door gaat, wordt deze kavel aan de eerste op de reservelijst aangeboden.
- ✓ Als deze de kavel niet wenst, of niet tijdig reageert, wordt de kavel aan de volgende op de lijst aangeboden, etc.
- ✓ Als een kavel wordt aangeboden, maar men deze niet wenst te kopen, kan men nog steeds op de lijst blijven staan voor eventuele volgende kavels.
- ✓ Als alle kavels zijn verkocht, wordt de reservelijst opgeheven.

- Als er geen kandidaten meer op de reservelijst staan, worden de kavels te koop aangeboden via de gemeentelijke website www.hellendoorn.nl volgens de methode 'wie het eerst komt, die het eerst maalt'.
- Belangstellenden kunnen zich inschrijven voor eventueel overgebleven kavels binnen het betreffende plangebied, die tijdens de loting niet zijn gereserveerd. Inschrijving vindt plaats door middel van het invullen van een inschrijfformulier dat via de gemeentelijke website www.hellendoorn.nl wordt verstrekt.
- Inschrijving vindt plaats door het indienen van een volledig, onvoorwaardelijk ingevuld en ondertekend inschrijfformulier via gemeente@hellendoorn.nl. Men ontvangt een bevestiging van ontvangst met daarop de datum van indiening.
- Indien meerdere belangstellenden zich op dezelfde datum inschrijven voor dezelfde kavel, zal loting door de gemeente – in het bijzijn van de gegadigden - plaatsvinden om de volgorde te bepalen. Het tijdstip van inschrijving doet hierbij niet ter zake.
- Aan eerdere inschrijvingen kunnen geen rechten worden ontleend.
- In een persoonlijk gesprek krijgt/krijgen de inschrijver(s) een optie verstrekt. Hij/zij moet(en) zich hierbij legitimeren. De op het inschrijfformulier vermelde inschrijver(s) dient/dienen persoonlijk aanwezig te zijn. Hij/zij kan/kunnen zich wel laten vertegenwoordigen door een gevolmachtigde. Uitsluitend schriftelijke volmachten, op naam en ondertekend door geregistreerde inschrijver, zullen onder overlegging van een geldig identiteitsbewijs van de geregistreerde inschrijver en van de gevolmachtigde, moeten kunnen worden overgelegd voordat een bouwkaavel wordt toegewezen. Hierbij geldt dat:
 - Elke gevolmachtigde slechts één kandidaat-koper mag vertegenwoordigen;
 - Per kandidaat-koper is slechts één toewijzing mogelijk. Degene, aan wie zelf een kavel wordt toegewezen kan dus niet optreden als gevolmachtigde voor een andere kandidaat-koper.



SPELREGELS INSCHRIJVING BOUWKAVELS DE GRAVE HAARLE FASE 1

- ✓ Als niet alle kavels tijdens de loting worden verkocht, worden de overige kavels volgens het principe 'wie het eerst komt, die het eerst maalt' verkocht.
- ✓ Bepalend voor de volgorde is de datum. Als twee kopers voor dezelfde kavel zich op dezelfde datum inschrijven, zal een loting plaatsvinden.

Optieregeling

38. Na kaveltoewijzing krijgen kandidaat-kopers gedurende twee maanden een vrijblijvende optie op de bouwkel om te onderzoeken of het haalbaar is om een woning te realiseren en de kavel te kopen.
39. Indien er na twee maanden geen zekerheid is over het kunnen realiseren van een woning en aankoop van de kavel, maar er wel aantoonbaar goede kansen zijn, kan de gemeente de optietermijn maximaal twee keer met nog eens twee maanden verlengen. Iedere verlenging van een optie kost € 250,00 per kavel (optiegeld).
40. De verlenging wordt na betaling van het verschuldigde optiegeld vastgelegd in een optieovereenkomst met de kandidaat-koper(s).
41. Mocht er na deze optieperiode geen overeenstemming over het kopen van de bouwkel zijn, dan vervalt de optie en biedt de gemeente de kavel aan opvolgende kandidaten aan.
42. Het betaalde optiegeld wordt niet terugbetaald.
43. Mocht er in het geval van een twee-onder-een-kapwoning nog geen medebouwer in beeld zijn, dan gaat de optietermijn in zodra er een medebouwer bekend is.
44. Een optie is persoonlijk, niet overdraagbaar en niet vatbaar voor ruil.



SPELREGELS INSCHRIJVING BOUWKAVELS DE GRAVE HAARLE FASE 1

- ✓ Een kandidaat-koper kan maximaal 6 maanden een optie hebben op een bouwkel tegen een vergoeding van maximaal € 500,00 (optiegeld).
- ✓ Het betaalde optiegeld wordt niet terugbetaald.

Aankoop bouwkel

45. Voor de aankoop van de kavel krijgen kandidaat-kopers voor het verstrijken van de optieperiode in tweevoud ter ondertekening een koopovereenkomst toegestuurd. Binnen de optieperiode dient deze te worden ondertekend en van alle benodigde parafen te worden voorzien. Nadat de ondertekende overeenkomst terug is gestuurd, ondertekent de gemeente de overeenkomst, waarna de gemeente de kopers een medeondertekende koopovereenkomst toestuur. Op dat moment is de koop gesloten.

46. In de koopovereenkomst wordt een anti-speculatiebeding opgenomen. Een anti-speculatiebeding is een in Nederland bij de verkoop van woningbouw kavels door overheden gangbare contractuele voorwaarde. Het beding is opgesteld om te voorkomen dat mensen gaan handelen in woningbouw kavels/ woningen en grote winsten gaan maken.
47. De notariële overdracht van een kavel en de betaling van de koopsom dient binnen drie maanden na ondertekening van de koopovereenkomst plaats te vinden. Als deze termijn niet wordt gehaald, zal vanaf deze datum tot aan het moment van levering de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek in rekening worden gebracht over het aankoopbedrag. Daarnaast zal vanaf de eerste dag in januari de kavelprijs geïndexeerd worden met de dan door de gemeente gehanteerde prijsindexatie voor woningbouw kavels.
48. De eigendomsoverdracht van de bouw kavels vindt plaats bij Notariskantoor Het Notarieel te Rijssen. De kosten voor de overdracht zijn bij de koopsom inbegrepen (notaris- en kadasterkosten). De kosten die de notaris in rekening brengt voor het vestigen van een hypotheek op het gekochte, zijn voor rekening van koper. Eventuele overige kosten die de notaris in rekening brengt, zoals de kosten voor een volmacht, zijn voor rekening van de partij die hiervan gebruik maakt.
49. Indien koper de voorkeur geeft aan een ander notariskantoor, komen de kosten voor de overdracht voor rekening van de koper.



SPELREGELS INSCHRIJVING BOUWKAVELS DE GRAVE HAARLE FASE 1

- ✓ Voor het aflopen van de optieovereenkomst dient koper de koopovereenkomst getekend bij/aan de gemeente ingeleverd/ toegezonden te hebben.
- ✓ In de koopovereenkomst wordt een anti-speculatiebeding opgenomen.
- ✓ De overdracht en betaling vinden plaats binnen drie maanden nadat de koopovereenkomst door de gemeente is ondertekend.

Bibob-onderzoek

50. Indien uit het door de gemeente Hellendoorn uit te voeren Bibob-onderzoek blijkt dat er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of doen vermoeden dat een inschrijver in relatie staat tot strafbare feiten, dan kan de gemeente:
 - a. een inschrijving ongeldig verklaren;
 - b. een toewijzing/optie intrekken;
 - c. een koopovereenkomst ontbinden.Zonder dat hier op welke wijze dan ook financiële schadeloosstelling tegenover staat. Het Bibob-onderzoek is een onderdeel van de koopovereenkomst en zal zowel in de optieovereenkomst als koopovereenkomst opgenomen worden.

Overige bepalingen

51. Indien gegadigden de regels, zoals genoemd in dit document overtreden, worden zij uitgesloten van deelname aan de loting.
52. Indien zich situaties voordoen waar dit reglement niet in voorziet, beslissen burgemeester en wethouders van de gemeente Hellendoorn.
53. De gemeente heeft het recht de voorwaarden waaronder deze uitgifte plaatsvindt naderhand te wijzigen, indien dit noodzakelijk is en gelet op de omstandigheden voor belangstellenden niet onredelijk bezwarend is. De gemeente stelt nadrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat er over alle voorwaarden overeenstemming is bereikt en indien en nadat het bevoegde bestuursorgaan tot verkoop van de kavel besluit. De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht van beraad voor, zonder opgaaf van redenen.



Vragen?

Voor algemene vragen

kunt u contact opnemen met de
Publieksbalie van de gemeente Hellendoorn
via telefoonnummer **0548-630 000** of
gemeente@hellendoorn.nl

Voor vragen omtrent vergunningen

kunt u contact opnemen met:
Afdelingen vergunningen via
gemeente@hellendoorn.nl of **0548 - 630 000**

Voor vragen omtrent grondzaken

kunt u contact opnemen met:
Ellen Kroeze – Wageman
en Jasper Bilous via
e.kroeze@hellendoorn.nl en
j.bilous@hellendoorn.nl

Alle in deze brochure gepresenteerde informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Niettemin aanvaarden de samenstellers van deze brochure geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden. Elke vorm van aansprakelijkheid voor eventuele schade, direct dan wel indirect, als gevolg van de aangeboden informatie wordt dan ook uitdrukkelijk afgewezen.