

## **UITGIFTEPROTOCOL bouw kavels gemeente Asten**



*Vastgesteld, 14 juni 2022*

Vanwege de grote belangstelling voor bouw kavels in de gemeente Asten, heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om nieuwe bouwrijpe kavels te gaan verloten. Een loting zorgt ervoor dat alle belangstellenden een gelijke kans hebben om een bouw kavel te bemachtigen. Via een publicatie op de website [www.asten.nl](http://www.asten.nl), de sociale media kanalen van de gemeente en in het Peelbelang, maakt de gemeente Asten bekend dat zij bouw kavels gaat uitgeven in een gespecificeerd project. In deze publicatie wordt aangegeven wanneer de inschrijfperiode voor het betreffende project is. Na de inschrijfperiode van twee tot vier weken, waarin iedereen zijn belangstelling kenbaar kan maken, zal een notaris de loting uitvoeren ten overstaan van degene die zich hebben ingeschreven. Diegenen die zijn ingeloot krijgen een optie/reservering van twee maanden. Na afloop van de reserveringsperiode van twee maanden zal een koopovereenkomst ter ondertekening worden aangeboden aan de kandidaat-koper.

In dit uitgifteprotocol gaan we verder in op het kavelkeuzeformulier, het formulier waarop men zijn/haar belangstelling voor een kavel kenbaar kan maken. Ook zal de wijze van loten worden uitgelegd. Vervolgens vindt u meer uitleg over de koopovereenkomst.

### **Kavelkeuzeformulier**

Tijdens de inschrijfperiode kan men zijn/haar belangstelling kenbaar maken door het indienen van het kavelkeuzeformulier op de website van de gemeente Asten. Op het kavelkeuzeformulier dient men de bouw kavelvoorkeur aan te geven. Er mogen in totaal drie bouw kavelnummers worden genoteerd. Waarbij het eerst genoemde nummer de eerste voorkeur is, het tweede nummer de tweede voorkeur en het derde nummer de derde voorkeur.

#### *Twee-onder-een-kap-woning*

Op het kavelkeuzeformulier kan men zijn/haar belangstelling in een kavel dat geschikt is voor de bouw van een tweekapper aangeven. Op de vervolgvraag met wie men een tweekapper wil ontwikkelen dient men de naam of namen van de medebouwer(s) in te vullen. Op het kavelkeuzeformulier dient de kandidaat-koper zijn/haar bouw kavelvoorkeur aan te geven. Er mogen drie bouw kavelnummers worden genoteerd. Waarbij het eerst genoemde nummer de eerste voorkeur is, het tweede nummer de tweede voorkeur en het derde nummer de derde voorkeur. 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 de loting direct duidelijk is welk deel van de tweekapper voor welke belangstellende is. Dit geldt ook voor de eventuele volgende voorkeuren. Verloting van bouw kavels geschikt voor twee-onder-een-kap-woningen vindt uitsluitend plaats aan een koppel van kandidaat-kopers die gezamenlijk een tweekapper willen bouwen.

Het is niet mogelijk om mee te loten voor zowel een kavel dat geschikt is voor een vrijstaande woning, als voor een kavel dat geschikt is voor de bouw van een twee-onder-een-kap. Dit vloeit voort uit het feit dat er voor twee-onder-een-kap kavels een koppel van bouwer en mede-bouwer wordt ingeloot. Het eventueel inloten voor een vrijstaande woning, heeft ook consequenties voor de mede-bouwer. Om te voorkomen dat een deel van een koppel geen kans meer maakt op een kavel door het inloten van de medebouwer

voor een vrijstaand kavel, wordt ervoor gekozen om een inschrijving uitsluitend voor een twee-onder-een-kap kavel óf een vrijstaand kavel mogelijk te maken.

Het kavelkeuzeformulier kan men online invullen via de gemeentelijke website. Indien men hulp wenst met het digitaal invullen van het kavelkeuzeformulier, is het mogelijk om een afspraak in te plannen met een medewerker Grondzaken. Het formulier moet voor het verstrijken van de inschrijftermijn zijn ingediend. Kavelkeuzeformulieren die niet tijdig zijn ontvangen, worden niet in behandeling genomen en doen niet mee aan de verloting.

#### *Inschrijfkosten*

Voor deelname aan de verloting is elke kandidaat-koper € 50,00 (incl. BTW) aan inschrijfkosten verschuldigd. Het inschrijfgeld dient men te voldoen middels een iDEAL-betaling op de website. De betaling is de laatste stap in het proces van het indienen van het kavelkeuzeformulier. Een inschrijving is pas geldig nadat alle stappen doorlopen zijn en daarmee de inschrijfkosten zijn voldaan. In het geval van een tweekapper geldt dat een inschrijving pas geldig is nadat beide kandidaat-kopers de inschrijfkosten hebben voldaan. Indien één van de kandidaat-kopers niet of niet tijdig heeft betaald, is de inschrijving van zowel de kandidaat-koper als de medebouwer niet geldig. De inschrijfkosten worden niet terugbetaald of verrekend, ook niet als men uiteindelijk wordt uitgeloot voor een bouwka­vel. Vanaf het moment van betaling staat men officieel geregistreerd als belangstellende voor de te verkopen kavels van dat project. Inschrijven namens 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;
- in het geval van een tweekapper is ook het kavelkeuzeformulier van de medebouwer(s) tijdig ontvangen;
- per echtpaar, partnerschap of samenwonenden is slechts één inschrijving gedaan.

#### **Wijze van loten**

Er zijn verschillende lotingsmethoden denkbaar. Omdat de bouw­kavels qua indeling, ligging en oppervlakte sterk van elkaar verschillen, is ervoor gekozen om te loten op basis van de eerste voorkeur. Dat houdt in dat er geloot wordt per kavel tussen alle belangstellenden met dat kavel als eerste voorkeur. Mochten er kavels over zijn na de eerste ronde van loten, worden alle kavels waar belangstellenden een tweede voorkeur voor hebben verloot. Dit gaat op dezelfde manier, echter alle belangstellenden die al ingeloot zijn voor een kavel, loten niet meer mee. Dit proces herhaalt zich voor de kavels waar alleen een derde voorkeur voor opgegeven is. Mochten er kavels zijn waar niemand een eerste, tweede of derde voorkeur voor heeft opgegeven, en er zijn nog wel kandidaten over, wordt er geloot voor de volgorde van de algemene reservelijst. De kandidaat die bovenaan de algemene reservelijst staat, heeft de eerste keus voor een overgebleven kavel. De tweede kandidaat heeft de tweede keus, enzovoorts tot alle kavels zijn vergeven. Er wordt een aparte algemene reservelijst gemaakt voor de inschrijvers voor een bouw­kavel bestemd voor een vrijstaande woning en een bouw­kavel bestemd voor een tweekapper. De inschrijvingen voor de twee-onder-een-kap-woningen loten als koppel van bouwer en medebouwer voor de algemene reservelijst.

Wanneer een belangstellende niet op een kavel van zijn voorkeur als eerste is ingeloot wordt hij geplaatst:

- a. op de reservelijst van de betreffende kavel in de volgorde van trekking voor het geval een andere belangstellende aan wie de kavel is toegewezen zich in een later stadium alsnog terugtrekt;

- b. op de algemene reservelijst van het gehele plan. Door loting wordt de volgorde van de belangstellenden bepaald die achtereenvolgens de gelegenheid krijgen een reserveringsperiode van 2 maanden te krijgen
1. voor een kavel waarop niemand heeft ingeschreven, of
  2. voor een kavel waarvan achteraf blijkt dat alle belangstellenden zich in een later stadium alsnog hebben teruggetrokken.

Zowel de algemene reservelijst als de kavelspecifieke reservelijsten worden middels loting bepaald.

*Voorbeeld wijze van loten*

In het voorbeeld hieronder betekent dit dat in de eerste ronde de kavels 2 en 4 verloot zullen worden, omdat er hier sprake is van belangstellenden die hun eerste voorkeur voor deze kavels hebben uitgesproken. Het is voor deze kavels niet meer relevant of er ook belangstellenden zijn die een tweede of derde keuze voor dit kavel hebben opgegeven, aangezien het kavel al verloot is in de eerste ronde.

In de tweede ronde worden de kavels verloot waar belangstellenden een tweede keuze voor hebben opgegeven. Voordat er geloot wordt, worden de belangstellenden die al ingeloot zijn in de eerste ronde uit de loting verwijderd. In dit voorbeeld zal kavel 1 worden verloot in de tweede ronde.

Vervolgens zal kavel 3 in de derde ronde worden verloot. Uiteraard maken ook nu de reeds ingelote belangstellenden geen deel uit van deze lotingsronde.

In dit voorbeeld is er niemand die voor kavel 5 zijn eerste, tweede of derde voorkeur heeft opgegeven. Dit kavel zal worden verloot aan de hand van de reservelijst. Degene die bovenaan de reservelijst staat mag aangeven of hij interesse heeft in het kavel wat nog niet is verloot.

<b>Kavel 1</b>
Keuze 1 <i>0 belangstellenden</i>
Keuze 2 <i>2 belangstellenden</i>

<b>Kavel 2</b>
Keuze 1 <i>4 belangstellenden</i>

<b>Kavel 3</b>
Keuze 1 <i>0 belangstellenden</i>
Keuze 2 <i>0 belangstellenden</i>
Keuze 3 <i>6 belangstellenden</i>

<b>Kavel 4</b>
Keuze 1 <i>3 belangstellenden</i>

<b>Kavel 5</b>
Keuze 1 <i>0 belangstellenden</i>
Keuze 2 <i>0 belangstellenden</i>
Keuze 3 <i>0 belangstellenden</i>

## **Koopovereenkomst**

Voor de kandidaat-kopers die zijn ingeloot wordt het betreffende bouwkvael exclusief gereserveerd voor een periode van twee maanden. De betreffende inschrijvers krijgen hiervan een schriftelijke bevestiging van de gemeente. De reserveringstermijn biedt de kandidaat-koper de mogelijkheid om voor eigen rekening en risico de haalbaarheid van zijn/haar bouwplan te onderzoeken.

Na het verstrijken van de reserveringstermijn van twee maanden wordt de kandidaat-koper gevraagd of deze tot aankoop van de bouwkvael wil overgaan. Wanneer de kandidaat-koper besluit om over te gaan tot aankoop van de bouwkvael, zal de koopovereenkomst worden opgesteld en ter ondertekening worden toegestuurd naar de kandidaat-koper. Er worden geen extra kosten in rekening gebracht voor het opstellen en ondertekenen 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. Juridische levering bij de notaris dient binnen 12 maanden na het sluiten van de koopovereenkomst plaats te vinden. Tevens zal in de koopovereenkomst worden opgenomen dat er een verbod tot doorverkoop wordt opgelegd voor drie jaar. Het college kan ontheffing op dit verbod verlenen.

Ingeval de kandidaat-koper bij het eindigen van de reserveringsperiode besluit om niet over te gaan tot aankoop, staat het de gemeente vrij om de betreffende bouwkvael uit te geven aan een andere kandidaat-koper conform de reservelijst.

Bij tweekappers geldt dat ingeval één van de kandidaat-kopers bij het eindigen van de reserveringsperiode besluit om niet over te gaan tot aankoop, het de gemeente vrij staat om de overgebleven kandidaat-koper geen koopovereenkomst aan te bieden en de betreffende bouwkvael toe te wijzen aan het eerstvolgende koppel van kandidaat-koper en medebouwer(s) van de reservelijst. Omdat een bouwkvael voor een tweekapper enkel wordt verkocht aan een koper en medebouwer(s), is het niet mogelijk om zonder medebouwer(s) een koopovereenkomst met de gemeente te sluiten voor een bouwkvael voor een tweekapper.

In de koopovereenkomst is een zelfbewoningsplicht en verbod tot doorverkoop voor een periode van 3 jaar opgenomen. Vanwege de schaarste aan bouwgrond en ter voorkoming van grondspeculatie verplicht de koper zich de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) of door een familielid in de eerste graad (met zijn eventuele gezinsleden) te (laten) bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden geheel of gedeeltelijk te vervreemden, te verhuren of enig goederenrechtelijk gebruiks- of genotsrecht overeen te komen. Bij niet nakomen van deze verplichtingen is de koper een boete verschuldigd.

Deze verplichtingen zijn niet van toepassing in geval van:

- a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
- b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers ex artikel 3: 268 BW;
- c. overlijden van de koper of diens partner;
- d. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 5.

### *Ontbindende voorwaarden*

De koopovereenkomst kan, uiterlijk binnen 30 dagen na de verzenddatum van de koopovereenkomst, door de koper worden ontbonden, indien de koper voor de financiering van de vrijstaande woning geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende geldverstrekking bankinstelling heeft verkregen. Onder bankinstelling wordt hier 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 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 partijen van deze koopovereenkomst bevrijd. Indien de koper de ontbinding inroept, staat het de gemeente vrij om de betreffende bouwka­vel aan de eerst volgende kandidaat-koper van de reservelijst toe te wijzen.

Indien één van de partijen die een tweekapper wil bouwen de ontbinding inroept vanwege het financieringsvoorbehoud, vervalt automatisch de koopovereenkomst met de overgebleven koper(s). De gemeente deelt dit schriftelijk aan de overgebleven koper mee. Eventuele gemaakte kosten en of betaalde vergoedingen worden nimmer gerestitueerd.

Indien de kandidaat-koper de koopovereenkomst onder andere voorwaarden wil ontbinden, kan de gemeente Asten een boete ter hoogte van 5% van de koopprijs opeisen.

## **Algemeen**

### *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 bouwka­vel is persoonsgebonden en niet overdraagbaar;
- Per echtpaar, partnerschap of samenwonenden kan slechts één bouwka­vel worden gekocht;
- Aan eerdere informatieverzoeken en/of inschrijvingen voor bouwka­vels kunnen geen rechten worden ontleend;
- Een particuliere kandidaat-koper mag één andere persoon machtigen om namens hem of haar een bouwka­vel te reserveren. Hiervoor dient een machtigingsformulier te worden aangevraagd.
- Elke gemachtigde mag slechts één kandidaat-koper vertegenwoordigen;
- Per kandidaat-koper is slechts één toewijzing mogelijk. Aan wie zelf een bouwka­vel wordt toegewezen, kan dus niet optreden als gemachtigde voor een andere kandidaat-koper.

### *Reservelijsten*

Indien voor een gegadigde de bouwka­vel van zijn/haar voorkeur niet meer beschikbaar is, en er geen geschikt alternatief (meer) aanwezig is, dan wordt deze gegadigde op de algemene reservelijst en (indien van toepassing) de reservelijst van zijn/haar eerste voorkeur geplaatst. De reservelijsten worden door de gemeente bijgehouden. De reservelijsten worden middels het lotingsstelsel opgesteld.

Indien een kandidaat op de reservelijst(en) aangeeft geen belangstelling (meer) te hebben, dan wordt hij/zij van de reservelijst(en) gehaald. De reservelijsten worden 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 reservelijsten op te bestaan.

### *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 op gewezen dat de gemeente in geen geval de inschrijfkosten van € 50,00 (incl. BTW) restitueert.