

Uitgifteprotocol bouw kavels De Berken Milheeze

Vanwege de grote belangstelling voor de bouw kavels gelegen in het plan De Berken te Milheeze heeft het college van burgemeester en wethouders besloten de bouw kavels te 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.gemert-bakel.nl, een artikel in de Gemeenterubriek van het Gemerts Nieuwsblad en de sociale mediakanalen, maakt gemeente Gemert-Bakel bekend dat zij bouw kavels gaat uitgeven. In deze publicatie wordt aangegeven wanneer de inschrijfperiode voor het betreffende project start. Na de inschrijfperiode van twee weken, waarin iedereen zijn/haar belangstelling kenbaar kan maken, voert de notaris ten overstaan van degenen die zich hebben ingeschreven de loting uit. De notaris trekt één voor één de lootjes. De volgorde van trekking bepaalt de volgorde van de lijst met kandidaten. Nadat de lijst is vastgesteld wordt direct met de eerste 6 mensen uit groep 1, de eerste 4 mensen uit groep 2 en de eerste CPO groep uit groep 3 een afspraak gemaakt om op volgorde van loting een keuze voor een bouw kavel te maken.

In dit uitgifteprotocol gaan we verder in op het inschrijfformulier, het formulier waarop u uw belangstelling voor een kavel kenbaar kunt maken. Ook wordt de wijze van loten uitgelegd. Vervolgens vindt u meer uitleg over de optiebrief en koopovereenkomst.

Inschrijfformulier

Tijdens de inschrijfperiode kunt u uw belangstelling kenbaar maken door het indienen van het ingevulde inschrijfformulier op de website van de gemeente Gemert-Bakel. Op het inschrijfformulier dient u de groep aan te geven waar u in wilt loten.

Er zijn 3 groepen:

Groep 1: 6 kavels ten behoeve van de bouw van een half-vrijstaande woning

Groep 2: 4 kavels ten behoeve van de bouw van een vrijstaande woning

Groep 3: 4 kavels ten behoeve van de bouw van CPO bouw (aanééngeschakelde woningen)

Groep 1: 6 kavels ten behoeve van de bouw van een half-vrijstaande woning
Kavels 2, 3, 11, 12, 13 en 14

Op het inschrijfformulier kunt u uw belangstelling aangeven voor bovenstaande groep waarbinnen de kavels vallen die geschikt zijn voor de bouw van een half-vrijstaande woning. U schrijft zich individueel in.

Groep 2: 4 kavels ten behoeve van de bouw van een vrijstaande woning
Kavels 1, 4, 5 en 6

Op het inschrijfformulier kunt u uw belangstelling aangeven voor bovenstaande groep waarbinnen de kavels vallen die geschikt zijn voor de bouw van een vrijstaande woning.

Groep 3: 4 kavels ten behoeve van CPO bouw (bouw van aanééngeschakelde woningen)
Kavels 7, 8, 9, 10

Op het inschrijfformulier kunt u uw belangstelling aangeven voor bovenstaande groep waarbinnen de kavels vallen die geschikt zijn voor CPO bouw. De uitgifte van de bouw kavels (kavels 7-8-9-10), geschikt voor aanééngeschakelde woningen, vindt uitsluitend plaats middels een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Een CPO voor dit perceel, gelegen in het project de Berken, dient te bestaan uit vier personen. Op het inschrijfformulier kunt u uw belangstelling in de groep die geschikt is voor de bouw van een aanééngeschakelde woning aangeven. Op de vervolgvraag met wie u een aanééngeschakelde woning wilt ontwikkelen dient u de naam of namen van de medebouwer(s) in te vullen. De medebouwers dienen zelf ook een inschrijfformulier in te vullen conform dezelfde spelregels. Binnen een CPO-groep dienen zelf afspraken

gemaakt te worden over de verdeling van het aan te kopen perceel. Het is niet mogelijk om ook mee te loten voor zowel een kavel die geschikt is voor een half-vrijstaande woning (groep 1) of een vrijstaande woning (groep 2).

Wijze van loten

Alle personen die volgens de regels mee kunnen loten, krijgen een gelijke kans. Bij inschrijving maakt een ieder bekend voor welke groep kavels hij/zij wil meeloten. Inschrijven kan slechts voor één groep. U dient een keuze te maken of u in groep 1, groep 2 of in groep 3 wilt meeloten. Per groep kavels wordt dan onder de daarvoor ingeschrevenen geloot. De inschrijvingen voor de half-vrijstaande woningen loten individueel en de inschrijvingen voor de aanééngeschakelde woningen loten als CPO-groep. Alle ingeschrevenen zitten hierdoor individueel afhankelijk van de keuze in groep 1 of groep 2 of als CPO-collectief in groep 3 in een bus. Per groep worden alle loten getrokken zodat iedereen zijn positie op de rangordelijst weet. Met de eerste kandidaten op de rangordelijsten worden gesprekken ingepland totdat alle kavels ingevuld zijn. De reservelijst met overgebleven kandidaten blijft bestaan en is leidend wanneer iemand van de koop van een kavel afziet. De lotingslijst vervalt zodra alle bouw kavels zijn uitgegeven. De gegadigden op de lotingslijst ontvangen hiervan geen bericht van de Gemeente

Optiebrief en koopovereenkomst

De kandidaat-kopers die conform de rangordelijst worden uitgenodigd voor een afspraak ondertekenen uiterlijk in week 20 de optiebrief. Als de gemeente binnen drie (3) werkdagen na afgifte van de optiebrief geen schriftelijke aanvaarding van de kandidaat-koper heeft ontvangen, vervalt de optie op de bouw kavel en alle verdere rechten van kandidaat-koper om een bouw kavel in optie te nemen.

In de optiebrief stelt de gemeente de betreffende bouw kavel exclusief te reserveren voor een periode van twee maanden voor de kandidaat-koper. De reserveringstermijn biedt de kandidaat-koper de mogelijkheid om voor eigen rekening en risico de haalbaarheid van zijn/haar bouwplan te onderzoeken. Na afloop van de optieperiode wordt een concept-koopovereenkomst aangeboden.

Indien de kandidaat-koper akkoord gaat met de concept-koopovereenkomst, wordt een definitieve koopovereenkomst opgesteld en ter ondertekening aan de kandidaat-koper aangeboden. Er worden geen extra kosten voor het opstellen en ondertekenen van de koopovereenkomst in rekening gebracht.

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 vindt na zes maanden plaats na verstrekking van de optiebrief.

Ingeval de kandidaat-koper bij het eindigen van de reserveringstermijn, vermeld in de optiebrief, besluit om niet over te gaan tot aankoop of de kandidaat-koper beëindigt zijn/haar optie waardoor een bouw kavel opnieuw ter beschikking van de gemeente komt, staat het de gemeente vrij om de betreffende bouw kavel uit te geven aan een andere kandidaat-koper conform de volgorde van de rangordelijst.

Reservelijst

Indien voor een kandidaat 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.

Indien een kandidaat op de reservelijst aangeeft geen belangstelling (meer) te hebben, dan wordt hij/zij van de reservelijst gehaald. De reservelijst houdt op te bestaan op het moment dat alle bouwkaavels in het plangebied juridisch in eigendom zijn overgedragen.

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 bouwkaavel 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.

Toetsen van de inschrijvings- en toewijzings-eisen,

- a. Binnen drie weken nadat de loting heeft plaatsgevonden, wordt onderzoek gedaan of de kandidaat-kopers waar het 1e gesprek mee wordt gevoerd ook voldoen aan de voorwaarden en overige eisen zoals genoemd in dit Uitgifteprotocol. De Kandidaat-koper moet medewerking verlenen aan het verstrekken van alle door de Gemeente voor de uitgifte van de Bouwkaavel gevraagde relevante (persoons)gegevens. Doet u dat niet, dan wordt de kandidaat-koper van de lijst verwijderd.
- b. Als uit het onderzoek zoals in voorstaande bepaling omschreven blijkt de kandidaat-koper voldoet aan de eisen, wordt de kandidaat-koper een optie voor de periode van 2 maanden op de desbetreffende bouwkaavel aangeboden. Tijdens deze periode moet de kandidaat-koper onderzoeken of het bouwen van de door hem/haar gewenste woning haalbaar is (financieel, publiekrechtelijk, architectonisch, etc.).
- c. Als uit het bovenstaande onderzoek blijkt dat de kandidaat-koper niet voldoet aan de eisen, dan wordt de kandidaat-koper van de lotingslijst verwijderd.

Algemeen

Spelregels

-	De notaris wijst door loting aan elke inschrijver een rangnummer toe en stelt per groep de rangordelijst op;
-	De kandidaat-koper(s) is/zijn op de dag van ondertekening van het inschrijfformulier 18 jaar of ouder en handelingsbekwaam;
-	Inschrijving staat alleen open voor natuurlijke personen;
-	De toewijzing van de bouwkavel is persoonsgebonden en niet overdraagbaar;
-	Per echtpaar, partnerschap of samenwonenden kan slechts één bouwkavel worden gekocht;
-	Een gegadigde kan zich maar voor één groep inschrijven;
-	Gegadigden loten alleen mee voor de groep waarvoor ingeschreven is;
	Voor een huishouden, mag maar één inschrijfformulier ingeleverd worden. Onder huishouden wordt in iedere geval verstaan: één of meer volwassenen al dan niet met kinderen die een gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren, ongeacht de tussen hen gekozen samenlevingsvorm (huwelijk, geregistreerd partnerschap of duurzaam ongehuwd samenleven enz.) Gegadigden die zich niet aan deze spelregels houden, verliezen hun door loting verkregen positie;
-	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 op te treden. Hiervoor dient een machtigingsformulier te worden aangevraagd bij de gemeente;
-	Elke gemachtigde mag slechts één kandidaat-koper vertegenwoordigen;
-	Indien er maar 1 CPO-inschrijving is, behoudt het college van B&W zich het recht voor het CPO-perceel beschikbaar te stellen voor de verkoop van 2 bouwkavels voor vrijstaande woningen. De kandidaten van deze ene CPO-inschrijving kunnen dan nog in de periode van 10 april 2024 tot 16 april 2024 23:59:59 uur inschrijven op een vrijstaande danwel halfvrijstaande woning;
-	Uiterlijk 5 weken na de datum van loting dient de CPO-groep geformaliseerd te worden door een vereniging op te richten via de notaris en deze in te schrijven bij de Kamer van Koophandel. De CPO-groep dient zorg te dragen voor een professionele procesbegeleider. De CPO-groep dient aantoonbare binding te hebben met de regio;
-	De inschrijvingsperiode start op dinsdag 26 maart 2024 en sluit op woensdag 10 april 2024 om 23:59:59 uur;
-	Het volledig ingevulde inschrijfformulier dient uiterlijk op woensdag 10 april 2024 om 23:59:59 uur in bezit te zijn van gemeente Gemert-Bakel. Te laat ingediende inschrijfformulieren worden uitgesloten van de loting;
-	Inschrijven voor zelfbouwkavels en CPO bouw is uitsluitend toegestaan voor zelfbewoning. Er geldt een zelfbewoningsplicht van 3 jaar;
-	De lotingslijst/reservelijst vervalt zodra alle bouwkavels zijn uitgegeven en juridisch zijn overgedragen. De kandidaten op de lotingslijst/reservelijst ontvangen hiervan geen bericht van de Gemeente.