

Uitgifteprotocol bij verkoop van vrijstaande woning via de methode ‘Wie het eerst komt.....’

Vooraf dient te worden opgemerkt dat er geen rechten kunnen worden ontleend aan in het verleden getoonde interesse voor een project dan wel bouw kavels. Bij vragen of onduidelijkheden kunt u contact opnemen met De Kavelwinkel, telefoonnummer (0413) 281444.

Algemene bepalingen

Aanbetaling: ter zekerheid tot nakoming van de gemaakte afspraken een betaling van een deel van de koopsom, welke achteraf wordt verrekend met de betaling van de totale koopsom bij de notaris.

Bouwkavel: een stuk grond (kavel) waarop volgens het bestemmingsplan een woning gebouwd mag worden.

Bouwrijp: onder “bouwrijp” wordt verstaan uitsluitend de volgende werkzaamheden en hoedanigheden:

- op grond van een ruimtelijke maatregel het doel (bebouwing en of aan te leggen voorzieningen) kan worden gerealiseerd waarvoor het is aangekocht;
- er zijn of worden openbare wegen (bouwwegen of definitieve wegen) aangelegd, zodat het Verkochte ontsloten is en bereikbaar is vanaf de openbare weg;
- er zitten geen vreemde obstakels in de grond als boomstronken, oude funderingen en putten
- niet te handhaven opstallen zijn gesloopt;
- niet te handhaven bomen zijn geroid;
- voor het overige wordt de grond geleverd zoals deze er ten tijde van het ondertekenen van de koopovereenkomst bij ligt.

De Gemeente kan niet aansprakelijk worden gehouden voor vertragingen en/of andere ongemakken die voortvloeien uit de gedragingen of handelwijze van nutsbedrijven of andere derden

Financieringsrente: de rente die gelijk is aan het rente-omslagpercentage dat jaarlijks door de Raad wordt vastgesteld bij de programmabegroting. Dit percentage wordt berekend over de koopsom van de bouw kavel.

Gemeentelijke administratie: de adviseurs van De Kavelwinkel houden zorgvuldig in computersystemen bij op welke datum en tijdstip kavelkeuzeformulieren zijn binnengekomen. Over de wijze waarop de computersystemen worden bijgehouden dan wel over de uitkomst van de gemeentelijke administratie wordt niet gecorrespondeerd.

Kandidaat-koper: de wederpartij van de gemeente Uden die voornemens is om een bouw kavel te kopen. In de reserveringsovereenkomst ook wel genoemd de kandidaat-koper.

Kavelkeuzeformulier: het inschrijfformulier van de gemeente Uden waarop een belangstellende naast zijn personalia en de personalia van een eventuele medebouwer, tevens zijn of haar voorkeur kan aangeven voor een bepaalde bouw kavel en eventueel gedeelte van een meerkapper.

Koopovereenkomst: de overeenkomst tot (ver)koop, aan te gaan of gesloten door de kandidaat-koper en de gemeente Uden, waarop tevens Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw van toepassing zijn of worden verklaard.

Reservering: het door de gemeente gedurende een bepaalde periode vóór uitgifte vasthouden van een bouwka­vel, nadat de kandidaat­koper daarvoor de reserveringsovereenkomst heeft getekend en de verschuldigde vergoeding heeft voldaan.

Reserveringsovereenkomst: de overeenkomst waarbij de gemeente en de kandidaat­koper de voorwaarden voor het vasthouden van de bouwka­vel door de gemeente voor de kandidaat­koper vastleggen. Hierdoor wordt de betreffende bouwka­vel exclusief gereserveerd voor de kandidaat­koper.

Toewijzen: onder toewijzing wordt enkel verstaan het toewijzen van een kavel aan een kandidaat­koper. De juridische levering vindt plaats via overdracht bij de notaris.

Vasthouden bouwka­vel: de gemeente is gehouden de kavel tijdens de in de reserveringsperiode opgenomen termijn niet aan derden aan te bieden, te verkopen in eigendom of in economisch eigendom over te dragen, in erfpacht uit te geven of daarop een opstalrecht te vestigen.

Verkoopbesluit: het besluit van het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente Uden, waarin wordt besloten tot verkoop van de bouwka­vel aan de in het besluit genoemde kandidaat­koper, onder de in dat besluit genoemde koopsom, voorwaarden en bepalingen.

Vrijstaande woning via de methode ‘Wie het eerst komt.....’

‘Wie het eerst komt.....’ bij vrijstaande woning

Wanneer het college ervoor kiest om bouwka­vels uit te geven via de methode ‘Wie het eerst komt, het eerst maalt’ is de volgorde waarop belangstellenden zich hebben ingeschreven bepalend. Degene die zich als eerste inschrijft staat op nummer 1 op de inschrijflijst, de tweede inschrijver komt op nummer 2 etc. Een kandidaat­koper kan zich inschrijven voor meerdere ka­vels. De inschrijflijst wordt door de gemeente gemaakt en bijgehouden waarbij de volgorde van binnenkomst hierbij bepalend is. Een kandidaat­koper die een vrijstaande woning wil bouwen, dient zich altijd in te schrijven via een kavelkeuzeformulier. Voorafgaand aan de aankoop van een bouwka­vel kan de kandidaat­koper een reserveringsovereenkomst voor een bouwka­vel sluiten met de gemeente. Indien een kandidaat­koper een bouwka­vel direct wil kopen, zonder eerst een reserveringsovereenkomst met de gemeente te sluiten, dan dient de kandidaat­koper ook een kavelkeuzeformulier in te vullen en wordt dezelfde inschrijfprocedure gevolgd. De datum en het tijdstip van ontvangst van het kavelkeuzeformulier, is in deze situatie bepalend.

Inschrijving en reserveringsovereenkomst

Reserveringsovereenkomsten worden gesloten op basis van ‘Wie het eerst komt, het eerst maalt’, waarbij de datum en het tijdstip van ontvangst van het kavelkeuzeformulier, zoals volgt uit de gemeentelijke administratie, bepalend is. Voordat een reserveringsovereenkomst wordt opgesteld, dient men eerst het kavelkeuzeformulier volledig in te vullen en per e-mail in te dienen via kavel@uden.nl. Inschrijven voor andere personen is niet mogelijk, ook is de inschrijving niet overdraagbaar. Kavelkeuzeformulieren die onvolledig en/of niet leesbaar zijn, worden niet in behandeling genomen. Kandidaten die niet voldoen aan bovenstaande criteria ontvangen hiervan bericht. Zodra het kavelkeuzeformulier is ontvangen, wordt een ontvangstbevestiging toegestuurd en een tekenafpraak gemaakt. Deze ontvangstbevestiging geldt als bewijs van inschrijving. Daarna zal een reserveringsovereenkomst voor de duur van twee maanden worden gesloten. De kosten voor de reserveringsovereenkomst bedragen € 200,00 (incl. BTW). Dit bedrag dient direct bij ondertekening van

de overeenkomst op het gemeentehuis te worden voldaan (uitsluitend te betalen via een pintransactie). De gemeente zal binnen twee weken na het toewijzen van de kavel een afspraak maken met de kandidaat-kopers voor het ondertekenen van de overeenkomst. In deze overeenkomst stelt de gemeente de betreffende bouwkevel exclusief voor een periode van twee maanden te reserveren 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. Verlenging van de reserveringstermijn is mogelijk voor de duur van maximaal één maand tegen betaling van de financieringsrente.

Na het verstrijken van de (eventueel verlengde) reserveringstermijn wordt de kandidaat-koper gevraagd of deze tot aankoop van de bouwkevel wil overgaan. Wanneer de kandidaat-koper besluit om over te gaan tot aankoop van de bouwkevel, stelt de gemeente een concept-koopovereenkomst op. Indien de kandidaat-koper besluit niet tot aankoop van de kavel over te gaan, staat het de gemeente vrij om de betreffende bouwkevel uit te geven aan een andere kandidaat-koper conform de reservelijst. De betaalde vergoeding wordt nimmer gerestitueerd.

Let op:

Het is niet mogelijk om een kavelkeuzeformulier per post terug te sturen. Beschikt een gegadigde niet over een computer, internet of wil deze het kavelkeuzeformulier liever persoonlijk afgeven bij de gemeente? Dan moet hij/zij een afspraak maken met de adviseurs van De Kavelwinkel, via telefoonnummer (0413) 281444, om op die manier het kavelkeuzeformulier in te leveren. De adviseurs van de gemeente noteren dan de datum én het tijdstip van ontvangst. Een kavelkeuzeformulier kan uitsluitend op afspraak met de adviseurs van De Kavelwinkel worden ingeleverd!

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 het kavelkeuzeformulier wordt de inschrijving getoetst aan de volgende voorwaarden:

- Het kavelkeuzeformulier is op de voorgeschreven wijze ontvangen door de gemeente;
- Het kavelkeuzeformulier is volledig ingevuld en voldoende leesbaar;
- Per echtpaar, partnerschap of samenwonenden is slechts één inschrijving gedaan.

Koopovereenkomst

Wanneer de kandidaat-koper besluit om over te gaan tot aankoop van de bouwkevel stelt de gemeente een concept-koopovereenkomst op en stuurt deze ter beoordeling naar de kandidaat-koper. Daarna wordt een afspraak gemaakt voor het ondertekenen van de overeenkomst. Alleen een particuliere kandidaat-koper kan persoonlijk en voor zichzelf (en zijn of haar gezin) een bouwkevel kopen. Hij/zij moet zich hierbij legitimeren met een geldig identiteitsbewijs. Na ondertekening dient de kandidaat-koper een aanbetaling van € 2.000,00 (incl. BTW) te voldoen. De verkoop geschiedt met inachtneming van de 'Algemene verkoopvoorwaarden voor verkoop van voor woningbouw bestemde bouwterreinen gemeente Uden'. Over deze voorwaarden en de voorwaarden uit de koopovereenkomst zijn de kandidaten vooraf geïnformeerd.

Vanwege de zekerheid tot nakoming van de verplichtingen voortvloeiend uit de koopovereenkomst is de kandidaat-koper bij toewijzing van een bouwkevel 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 toegewezen bouwkevel, 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 betaalde aanbetaling nimmer restitueren. Evenmin zal rente worden vergoed.

Nadat de koopovereenkomst door de koper is ondertekend, wordt deze overeenkomst ter besluitvorming aan het college voorgelegd. Nadat het college heeft besloten tot verkoop, 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.

Ontbindende voorwaarden

Deze koopovereenkomst kan, uiterlijk binnen 30 dagen na de verzenddatum van de koopovereenkomst en het collegebesluit, door de koper worden ontbonden, indien de kandidaat-koper voor de financiering van de vrijstaande woning geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende geldverstrekende 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 de ontbinding wil inroepen vanwege het (tijdig) ontbreken van een financiering als 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 hiervoor beschreven wijze is de koper 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. De betaalde vergoedingen en/of gemaakte kosten worden niet door de gemeente terugbetaald.