

Regels Opbroek Oost : kavels voor vrijstaande woningen

Regels m.b.t. de loting

1. In de startfase worden de kavels toegewezen door middel van een loting.
2. De loting is alleen toegankelijk voor kandidaten die sociaal/economisch gebonden zijn aan de kern Rijssen.
3. De loting is alleen toegankelijk voor diegenen die zich hebben ingeschreven en vindt plaats door trekking door een notaris of door een vertegenwoordiger van de gemeente;
4. De loting vindt plaats op dinsdag 3 december 2024 om 16:15 uur in de raadszaal van het gemeentehuis.
5. De inschrijver kan bij de loting zowel fysiek als online aanwezig zijn. Er geldt geen aanwezigheidsplicht.
6. De notaris (of een vertegenwoordiger van de gemeente) voert de loting uit (afhankelijk van het aantal inschrijvingen). Alle ontvangen en goedgekeurde inschrijvingen krijgen een nummer die per e-mail verstuurd wordt aan de degenen die aan de loting mogen deelnemen.
7. Onder loting wordt hierna verstaan: de fysieke bijeenkomst op dinsdag 3 december 2024 om 16:15 uur en de daaropvolgende periode waarin de verkopende makelaar degenen die zijn ingeloot telefonisch contacteert om hun keuze voor een kavel vast te leggen.
8. Op basis van de lotingsuitslag kan de inschrijver een keuze uit de kavels maken. Deze keuze hoeft niet ter plaatse gemaakt te worden. Dat wil zeggen dat de inschrijver, van wie het nummer wordt getrokken, telefonisch wordt benaderd om het kavelnummer te noemen waarop hij/zij wenst een optie te nemen.
9. Als een gegadigde bij telefonische uitnodiging een kavel noemt die hij/zij wenst, dan wordt deze bouwkel voor de gegadigde vastgelegd, tenzij de genoemde kavel al eerder tijdens de loting is vastgelegd. De keuze van de gegadigde wordt bekendgemaakt aan de overige gegadigden.
10. 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.
11. Als een gegadigde tijdens het telefonische gesprek geen bouwkel 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 bouwkel vast te leggen.
12. Als de gegadigde een kavel heeft vastgelegd, ontvangt hij/zij spoedig mogelijk een optieverklaring van de gemeente.
13. In de optieovereenkomst wordt o.a. het volgende opgenomen en geregeld: naam en adres van de gegadigde, kavelnummer, prijs en oppervlakte van de gereserveerde kavel.
14. Een optierecht is persoonlijk, niet overdraagbaar en niet voor vererving vatbaar.
15. Als na de loting nog kavels overblijven worden deze kavels aangeboden via makelaar Otten& Flim, volgens de methode 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt'.

Reservelijst:

1. Als de kavel van voorkeur van een gegadigde tijdens de loting al vergeven is voordat hij/zij aan de beurt is om de keuze telefonisch kenbaar te maken, en de gegadigde ook geen andere kavel kiest, kan de gegadigde zich als reservekandidaat op een reservelijst laten plaatsen. De volgorde op de reservelijst wordt bepaald door de volgorde van de plaatsing tijdens de loting.
2. Het is niet mogelijk om naast een optie op een kavel, ook een reserveplek voor een andere kavel te krijgen. Het is of een optie of een reserveplek.
3. Als de koop van een kavel die tijdens de loting is vergeven onverhoopt toch niet door kan gaan, wordt contact opgenomen met de eerste reservekandidaat.
4. De reservekandidaat die een kavel krijgt aangeboden dient te beslissen of hij/zij een optie wenst. Wenst gegadigde geen optie, dan wordt eerstvolgende reservekandidaat op de lijst benaderd.
5. Als aan de reservekandidaat een bouwkel wordt toegewezen dan wel dat de reservekandidaat (schriftelijk) aangeeft geen belangstelling (meer) te hebben, dan wordt hij/zij van de reservelijst geschrapt.
6. Indien de reservekandidaat op de aangeboden kavel geen optie wenst, dan blijft hij/zij nog wel voor de overige kavels op de reservelijst staan.
7. De reservelijst houdt op te bestaan op het moment dat alle toegewezen bouwkevls in eigendom zijn overgedragen.

Vervolgfase na loting

1. Als niet alle kavels tijdens de loting worden toegewezen, worden de overige kavels volgens het principe 'wie het eerst komt, die het eerst maalt' verkocht;

2. Inschrijving vindt plaats door uw interesse kenbaar te maken bij makelaar Otten & Flim. Bepalend voor de volgorde is de datum en het tijdstip van inschrijving.
3. Inschrijver(s) krijgen een optie verstrekt. Hij/zij moet zich hierbij legitimeren.
4. Per kandidaat-koper is slechts één optie mogelijk.

Optieregeling:

1. Na kaveltoewijzing krijgen kandidaat-kopers gedurende 3 maanden een optie op de bouwkel om te onderzoeken of het haalbaar is om een woning te realiseren en de kavel te kunnen kopen. Tegen een optievergoeding van € 1000,-
2. Indien er na 3 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 optie met 2 maanden verlengen. De verlenging van een optie kost € 1000,- per kavel (optievergoeding);
3. 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.
4. Indien de aankoop doorgaat wordt het betaalde optiegeld verrekend met de koopsom bij de akte van levering bij de notaris. De verlenging kost de koper dan uiteindelijk niets. Indien de aankoop niet doorgaat wordt het optiegeld niet terugbetaald;
5. Een optie is persoonlijk en niet overdraagbaar.

Aankoop bouwkel

1. Voor de aankoop van de kavel krijgen kandidaat-kopers na het verstrijken van de optieperiode ter ondertekening een koopovereenkomst toegestuurd. Binnen twee weken dient deze te worden ondertekend en van parafen te worden voorzien. Nadat de ondertekende overeenkomst is gestuurd, wordt door de gemeente de overeenkomst ondertekend. Kopers krijgen een volledig getekend exemplaar van de koopovereenkomst toegestuurd. Op dat moment is de koop gesloten.
2. In de koopovereenkomst wordt een anti-speculatiebeding opgenomen. Een anti-speculatiebeding is een in Nederland bij de verkoop van woningbouwkel door overheden gangbare contractuele voorwaarde. Het is opgesteld om te voorkomen dat mensen gaan handelen in woningbouwkel/ woningen;
3. In de koopovereenkomst wordt een zelfbewoningsplicht opgenomen. Koper(s) moeten zelf minimaal 3 jaar in de te bouwen woning gaan wonen. De woning mag binnen deze termijn niet verkocht of verhuurd worden.
4. In uitzonderingssituaties dient toestemming te worden gevraagd aan het college van burgemeester en wethouders.
5. De notariële overdracht van een kavel en betaling van de koopsom zal geschieden:
 - indien het verkochte bouwrijp is op het moment van ondertekenen overeenkomst: uiterlijk 6 maanden na overtekening van de koopovereenkomst,
 - indien het verkocht nog niet bouwrijp is op het moment van ondertekenen koopovereenkomst: uiterlijk 3 maanden nadat het verkochte bouwrijp is, of 6 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst als dat later is.

Overige bepalingen

1. Indien gegadigden de regels zoals genoemd in dit document overtreden, worden zij uitgesloten van deelname van loting;
2. Indien zich situaties voordoen waar dit reglement niet in voorziet, beslissen burgemeester en wethouders van de gemeente Rijssen-Holten.
3. De kelven worden voor een periode van 3 maanden aangeboden aan sociaal/economisch gebonden en aan de kern Rijssen.