

Reglement uitgifte bouwkavels voor natuurlijke personen gemeente Terschelling

Datum van gewijzigde vaststelling B&W: 10 maart 2015

Datum van bekendmaking: 19 maart 2015

Datum van inwerkingtreding: 20 maart 2015

Artikel 1 Definities

In dit reglement wordt verstaan onder

Algemene Verkoopvoorwaarden: De Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken van de gemeente Terschelling, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 28 oktober 2014, of een daarvoor in de plaats tredende versie;

Bouwkavel Een nader omschreven perceel bouwgrond, bestemd voor de bouw van een vrijstaande of een 2-onder-1 kap woning voor eigen, permanente bewoning met bijbehorende aanhorigheden;

Bouwkoppel Een bouwkoppel bestaat uit twee inschrijvers, die gezamenlijk mee loten voor twee naast elkaar gelegen kavels, waarop twee half vrijstaande woningen gelijktijdig als één blok kunnen worden gebouwd;

College Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling;

Doelgroepen: Door het college vast te stellen categorie van personen die op basis van één of meerdere gezamenlijke kenmerken tot een groep gerekend worden;

Gegadigde(n) Zie inschrijver(s)

Inschrijver(s): De natuurlijke persoon of de natuurlijke personen tezamen, die in aanmerking wens(t)(en) te komen voor de koop van een bouwkavel om de op deze bouwkavel op te richten woning permanent te gaan bewonen en daartoe deelne(e)m(t)(en) aan de daarvoor geldende uitgiftevoorwaarden;

Gemeente: De gemeente Terschelling;

Gemeentelijke website: www.terschelling.nl;

Inschrijftermijn: Termijn waarbinnen men zich kan aanmelden voor deelname aan de loting ten behoeve van een bepaalde kaveluitgifte;

Koopovereenkomst: De op schrift gestelde, tot levering verplichtende en door partijen ondertekende overeenkomst van koop en verkoop, waarop de van toepassing verklaarde bepalingen van de algemene voorwaarden van toepassing zijn en eventuele bijzondere verkoopvoorwaarden; wordt aan de koper voorgelegd in de vorm van een concept-raadsbesluit of concept-collegebesluit met een door de koper te tekenen koopverklaring of in de vorm van een door de koper voor akkoord te ondertekenen aanbiedingsbrief;

Loting: De loting zoals omschreven in artikel 6 van dit reglement waarbij de inschrijvers een bouwkavel kunnen verkrijgen;

Plangebied Het op tekening nader aangeduide gebied waarbinnen de uitgifte plaatsvindt en waarop dit reglement van toepassing is verklaard;

Projectontwikkelaar Een (rechts-)persoon die beroepsmatig en/of met een winstoogmerk (woning-)bouw (-projecten) realiseert, één en ander met het oog op verkoop aan derden;

Starter: Persoon van 18 jaar of ouder, die voor de eerste maal een eigen woning koopt. Als peildatum geldt de datum van indiening van het inschrijfformulier;

2-onder-1-kap woning Twee aaneengebouwde woningen, waarbij de hoofdgebouwen een gemeenschappelijke muur hebben;

Uitgifte Selectie- en verkoopprocedure van bouwkavels.

Artikel 2 Doel en toepassingsbereik

1. Het doel van dit reglement is om regels vast te leggen waardoor inschrijvers die voldoen aan de inschrijvingscriteria in artikel 4 en 5 middels een vaste systematiek van loting een kans wordt geboden om voor de koop van een bouwkavel in aanmerking te komen in een plangebied waarop dit reglement van toepassing is.
2. Toewijzing en verkoop geschiedt overeenkomstig de voorwaarden als vermeld in dit reglement, met inachtneming van de het college vastgestelde algemene en bijzondere verkoopvoorwaarden.
3. Dit reglement is van toepassing op alle door de gemeente aan natuurlijke personen uit te geven bouwkavels, tenzij het college besluit om in specifieke situaties ten gunste van 'de doelgroepen van beleid' (bv. starters op de koopwoningmarkt) af te wijken van dit reglement.
4. Voor projectontwikkelaars geldt dit reglement strikt formeel niet als ze eigen gronden ontwikkelen. Wel is de inzet van de gemeente om de in deze beleidsregels beschreven systematiek van loting

via bijvoorbeeld een anterieure overeenkomst ook voor projectontwikkelaars die gronden willen uitgeven te laten gelden.

Artikel 3 Kennisgeving van uitgifte en wijze van inschrijving

1. Op het moment dat er bouw kavels worden aangeboden, wordt dit kenbaar gemaakt op de gemeentelijke website en in ieder geval in het plaatselijke weekblad. Het staat de gemeente vrij om via sociale media (twitter, digitale nieuwsbrief etc.) aandacht op een uitgifte te vestigen.
2. De bekendmaking verwijst naar de gemeentelijke website, waarop alle relevante informatie (Informatiepakket met o.a. locatie, oppervlakte, verkoopprijs exclusief omzetbelasting tenzij anders staat vermeld, van toepassing zijnde bijzondere en algemene voorwaarden) en het inschrijfformulier staan.
3. Na plaatsing van de bekendmaking in het plaatselijk weekblad start de inschrijftermijn. Aan de uitgifte kan uitsluitend worden meegedaan door middel van het invullen en indienen van het door het college vastgestelde inschrijfformulier.
4. Inschrijving is kosteloos en vindt plaats door indiening van het inschrijfformulier bij de gemeente per post of door persoonlijke afgifte bij de publieksbalie. De inschrijver ontvangt een ontvangstbevestiging. Inschrijvers die voor het tijdstip van toewijzing geen schriftelijke ontvangstbevestiging hebben gekregen zijn uitgesloten van deelname aan de loting.
5. Op een vastgestelde datum en tijdstip, tenminste twee weken na publicatie in het plaatselijke weekblad, moet het formulier bij de gemeente zijn ingediend. De uiterste indieningsdatum wordt vermeld op het inschrijfformulier.
6. Alleen inschrijvingen waarvan onomstotelijk kan worden aangetoond dat ze voor de sluitingstermijn ontvangen zijn, doen mee aan de loting:
 - a. Indien de inschrijving per post wordt verzonden, dan moet deze voldoende gefrankeerd zijn en is het risico van postvertraging of te late bezorging door bijvoorbeeld koeriersdiensten voor de inschrijver(s);
 - b. In het geval van inschrijving door afgifte van het inschrijfformulier bij de publieksbalie houdt dit in dat deze uiterlijk op de sluitingsdatum voor het sluitingstijdstip van het gemeentehuis is ontvangen bij de gemeente.
7.
 - a. Door de gemeente wordt getoetst of een inschrijver voor een bouw kavel voldoet aan de criteria die voor inschrijving gelden. Inschrijvers dienen hun medewerking te verlenen aan het verstrekken van alle, in verband met de inschrijving, door de gemeente verlangde gegevens.
 - b. De gevraagde gegevens dienen uiterlijk twee werkdagen voor de dag waarop de loting plaatsvindt door de gemeente te zijn ontvangen. Na deze datum worden geen aanvullingen of aanpassingen geaccepteerd.
 - c. Indien niet binnen de gestelde termijn de verlangde stukken worden overlegd of de gevraagde informatie wordt verstrekt, wordt de betreffende gegadigde uitgesloten van de loting van een bouw kavel.

Artikel 4 Inschrijving

1. Om deel te kunnen nemen aan de loting moeten gegadigden zich inschrijven door middel van een door het college vastgesteld inschrijfformulier. Alleen tijdig ingediende en volledig, leesbaar en onvoorwaardelijk ingevulde inschrijfformulieren, voorzien van een originele handtekening van gegadigde(n), die op de dag van indiening van het inschrijfformulier 18 jaar of ouder zijn, worden in behandeling genomen.
2. Het is voor gegadigden die op enigerlei wijze een duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen of gaan vormen niet toegestaan om meer dan één inschrijfformulier voor dezelfde kaveluitgifte in te dienen. De volgende vormen van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden worden daarbij onderscheiden:
 - Gehuwden, ongeacht of het huwelijk is geschied in gemeenschap van goederen of op voorwaarden.
 - Degenen die samen als partners staan geregistreerd.
 - Degenen die aangifte hebben gedaan van een voorgenomen huwelijk.
 - Degenen die samen een samenlevingscontract hebben.
 - Degenen die op het moment van inschrijving op hetzelfde adres ingeschreven zijn.
 - Degenen die voornemens zijn om samen in de op de bouw kavel op te richten woning te gaan wonen.
3. Inschrijving kan uitsluitend plaatsvinden door natuurlijke personen.
4. De eerste 12 maanden na de eerste kennisgeving in het plaatselijk weekblad van kaveluitgifte in een plangebied waarop dit reglement van toepassing is verklaard geldt dat de inschrijver maatschappelijk of economisch gebonden moet zijn aan Terschelling. Voor de inhoud van deze begrippen wordt aangesloten bij de gemeentelijke huisvestingsverordening.
5. De inschrijving en eventuele toewijzing is persoonlijk en niet overdraagbaar.

6. De inschrijver moet verklaren te voldoen aan de navolgende vereisten :
 - a. de inschrijver mag niet in staat van faillissement verkeren, noch mag een verzoek of vordering tot faillietverklaring zijn ingediend;
 - b. aan de inschrijver mag geen surseance van betaling zijn verleend, noch mag hij surseance van betaling hebben aangevraagd;
 - c. de inschrijver mag niet onder curatele zijn gesteld , noch mag een verzoek of vordering tot ondercuratelestelling van de inschrijver zijn ingediend;
 - d. ten aanzien van de inschrijver mag niet de toepassing van schuldsanering zijn uitgesproken, noch mag een verzoek daartoe zijn ingediend.
 - e. de inschrijver mag niet bij onherroepelijk vonnis zijn veroordeeld voor deelname aan een criminele organisatie, omkoping, fraude of witwassen van geld of betrokken zijn bij een dergelijke procedure of een onderzoek voorafgaand aan een dergelijke procedure.
7. Door inschrijving verklaart de inschrijver op de hoogte te zijn van en akkoord te gaan met dit reglement.
8. Indien wordt geconstateerd dat een inschrijver niet voldoet aan het bepaalde in dit artikel wordt de inschrijver uitgesloten van deelname aan de loting, dan wel vindt de verkoop van een door middel van de loting aan die inschrijver toegewezen bouwka­vel geen doorgang. Dit geldt niet alleen voor de inschrijver, maar ook voor degene die een duurzaam gemeenschappelijk huishouden met de inschrijver vormt of gaat vormen, en voor de medebouwer (bouw­koppel). Inschrijvers worden voorafgaand aan de loting van de uitsluiting in kennis gesteld.
9. Tegen een besluit van de gemeente tot het buiten behandeling laten of uitsluiting van deelname aan de loting of de toewijzing is geen bezwaar of beroep mogelijk.

Artikel 5 Inschrijving en toewijzing 2-onder-1 kap bouw­kavels

Aanvullend aan artikel 3, 4 en 6 geldt voor de inschrijving voor en toewijzing van 2-onder-1 kap bouw­kavels:

1. Inschrijving kan geschieden door gegadigden met of zonder een medebouwer. Op het inschrijfformulier kan door de inschrijver een medebouwer worden opgegeven. De medebouwer dient echter eveneens zelf een inschrijfformulier in te dienen.
2. Bij de loting worden echter alleen inschrijvers met een medebouwer (bouw­koppels) meegenomen. Inschrijvers zonder medebouwer worden uiterlijk een week voor de toewijzing door de gemeente in kennis gesteld van de naam en adres gegevens van de andere inschrijvers zonder medebouwer. Tot uiterlijk 2 werkdagen voor de toewijzing kunnen zij alsnog schriftelijk aangeven dat ze elkaars medebouwers zijn.
3. Als de uitgifte zowel 2-onder-1 kap bouw­kavels als kavels voor vrijstaande woningen omvat, worden de 2-onder-1 kap bouw­kavels als eerste toegewezen.
4. De ingelote inschrijvers moeten direct na de trekking aan de persoon die de trekking verricht aangeven wie welke kavel van de gekozen 2-onder-1 kap kavels wenst te kopen.

Artikel 6Loting en toewijzing

1. Als voor de loting blijkt dat de belangstelling te gering is (minder dan 50% van de inschrijvers voldoen aan de inschrijfcriteria) volgt nader overleg met het college. In het uiterste geval kan dit leiden tot het afbreken van de uitgifte zonder dat inschrijvers enige aansprakelijkheid kunnen doen gelden voor de gevolgen daarvan. Indien de uitgifte wordt voortgezet, vindt alsnog de loting plaats.
2. Op een nader te bepalen datum en tijdstip, binnen drie weken na sluiting van de inschrijftermijn, wordt de loting in het openbaar verricht door een lid van het college of een daartoe door de gemeente aangewezen persoon.
3. Iedere inschrijver dient persoonlijk aanwezig te zijn bij de loting of iemand te machtigen die op het lotingmoment aanwezig is. Als men wordt ingeloot en niet aanwezig is en er ook geen gemachtigde aanwezig is, dan vervalt ieder recht op keuze.
4. De machtiging dient gericht te zijn aan het college, de naam en legitimatiebewijzen van de inschrijver(s) en de gemachtigde te bevatten, evenals het feit waarvoor de machtiging wordt verleend.
5. De voor het verrichten van de loting aangewezen persoon verricht ten overstaan van de aanwezigen de trekking.
6. De keuze van een bouw­kavel door de gegadigden gebeurt in volgorde van trekking. Voorafgaand aan de trekking krijgt iedere inschrijver die aan de selectiecriteria voldoet een lotnummer. De lotnummers worden in een bus gedaan en goed geschud. Door de voor loting aangewezen persoon wordt een lotnummer getrokken en voorgelezen. De bezitter van het lotnummer komt naar voren en dient, na overleg van legitimatie en eventueel een machtiging, zijn/haar voorkeur voor een bouw­kavel kenbaar te maken. Als er geen bouw­kavel wordt gekozen, vervalt het recht op keuze en wordt een volgend lotnummer getrokken.
7. Het weigeren of teruggeven van een bouw­kavel heeft geen gevolgen voor deelname aan een volgende uitgifte.

8. Over de uitslag van de loting kan niet worden gecorrespondeerd.

Artikel 7 Voorwaarden die van toepassing zijn op de verkoop

1. De verkoop van de bouw kavels aan inschrijvers die zijn ingeloot zal geschieden overeenkomstig de voorwaarden als vermeld in dit reglement en de bepalingen en algemene en bijzondere voorwaarden die zijn opgenomen in de (concept)koopovereenkomst waarmee een bouw kavel wordt verkocht aan een gegadigde.
2. Een concept van de bij de verkoop van de bouw kavels te hanteren koopovereenkomst en een exemplaar van de algemene verkoopvoorwaarden maken onderdeel uit van het in artikel 3 lid 2 van dit reglement bedoelde informatiepakket.

Artikel 8 Concept koopovereenkomst

1. Nadat de inschrijver een bouw kavel heeft gekozen, wordt door of namens het college binnen maximaal vier weken na loting aan de gegadigde een concept koopovereenkomst aangeboden. Hierin wordt onder meer de oppervlakte van de bouw kavel, de koopprijs en de algemene en bijzondere verkoopvoorwaarden vermeld. Als bijlage bij de concept koopovereenkomst zit een verkavelingstekening, een exemplaar van de algemene verkoopvoorwaarden die op de verkoop van toepassing zijn en een door de gegadigde te ondertekenen koopverklaring, of een door de gegadigde voor akkoord te ondertekenen aanbiedingsbrief.
2. Indien de gegadigde de kavel wenst te kopen, dient hij de koopverklaring of de aanbiedingsbrief voor akkoord te ondertekenen. Het getekende document dient uiterlijk binnen twee weken na verzenddatum van de aanbieding op het gemeentehuis retour te zijn ontvangen.
3. Een koopaanbod wordt uitsluitend gedaan aan de persoon of personen die samen als gegadigde(n) op het inschrijfformulier staat of staan vermeld.
4. Als de gemeente de koopverklaring of aanbiedingsbrief binnen de gestelde termijn van twee weken getekend retour heeft ontvangen, wordt het collegebesluit tot verkoop genomen en door of namens het college ondertekend. De koper(s) ontvangt/ontvangen hiervan een afschrift. De gemeente verzendt het besluit aan de door de gegadigde aangewezen notaris.
5. Na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst heeft de koper 3 dagen wettelijke bedenktijd. In deze tijd kan de koper de overeenkomst zonder opgave van redenen ontbinden. Als de koper de overeenkomst wil ontbinden dan moet de koper dit binnen deze termijn, bij voorkeur schriftelijk, kenbaar maken aan de gemeente.
6. De akte van levering moet binnen 4 maanden na het gemeentelijk besluit tot verkoop bij een door de koper gekozen notaris passeren.
7. Wordt de getekende koopverklaring of aanbiedingsbrief niet op tijd (conform de hierboven gestelde termijn) ontvangen of wordt op andere wijze afgezien van aankoop dan wordt de kavel door de gemeente uitgegeven conform artikel 9.
8. Indien een gegadigde aan wie een bouw kavel is toegewezen de tot stand gekomen koopovereenkomst ontbindt, zal de kavel uitgegeven worden conform artikel 9.

Artikel 9 Niet uitgegeven bouw kavels

Indien na de loting niet alle bouw kavels zijn uitgegeven, dan worden de resterende bouw kavels door het college uitgegeven op het moment dat er een gegadigde is die aan de inschrijvingseisen voldoet.

Artikel 10 Bijzondere doelgroepen

1. Het college kan bepalen dat (een deel van de) kaveluitgifte plaats vindt aan bijzondere doelgroepen. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld CPO-projecten en starters.
2. Het college kan bepalen dat (een deel van de) kaveluitgifte plaats vindt aan inschrijvers met een maximaal inkomen (bijvoorbeeld bij uitgifte van grond voor sociale koopwoningen).
3. Bij bouw kavels die voor een specifieke doelgroep bedoeld zijn wordt ervoor gekozen om aan deze specifieke doelgroep voorrang te verlenen.

Artikel 11 Uitloting

Gegadigden die zijn uitgeloot (geen keuze hebben mogen maken), worden niet geregistreerd door de gemeente. Aan deelname aan de loting kan na uitloting geen enkel recht worden ontleend.

Artikel 12 Hardheidsclausule

1. Het college kan in bijzondere gevallen afwijken van dit reglement indien toepassing tot onbillikheden van overwegende aard of tot resultaten leidt die in strijd zijn met de bedoeling van dit reglement.
2. Indien zich omstandigheden voordoen waarin dit reglement niet voorziet beslist het college.

Artikel 13 Inwerkingtreding

Dit reglement is op 10 maart 2015 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en treedt op 20 maart 2015 in werking.

Artikel 14 Citeertitel

Dit reglement kan worden aangehaald als "Reglement uitgifte vrije sector bouwkavels voor natuurlijke personen gemeente Terschelling".

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling d.d. 10 maart 2015.

H.M. de Jong,
secretaris/directeur

J.B. Wassink,
burgemeester