

Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Breda houdende lotingsreglement bouwkavels (Lotingsreglement Bouwkavels 2019)

Bekendmaking

Burgemeester en wethouders van Breda maken bekend dat zij op 28 mei 2019 het Lotingsreglement Bouwkavels 2019 hebben vastgesteld.

Inwerkingtreding

Het lotingsreglement wordt van kracht met ingang van de dag na die van deze bekendmaking.

Rechtsmiddelen

Tegen het besluit tot vaststelling van het lotingsreglement is geen bezwaar of beroep mogelijk.

Lotingsreglement Bouwkavels 2019

Artikel 1: Begripsbepalingen

In dit reglement worden de navolgende definities gehanteerd, welke definities met een hoofdletter worden geschreven. Deze definities worden zowel in enkelvoud als meervoud gebruikt.

In dit reglement wordt verstaan onder:

Aanbod:	een door de Gemeente aan de Kandidaat-koper gedaan Aanbod tot het aangaan van een Koopovereenkomst betreffende een Bouwkavel.
AVV:	de ten tijde van de Loting en/of verkoop van toepassing zijnde Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente.
Bouwkavel:	een nader omschreven perceel grond, bestemd voor de oprichting van een individuele woning met aanhorigheden, bestemd voor eigen bewoning.
Bouwkaveluitgifte:	optieverlenings- en verkoopprocedure van Bouwkavels.
College:	het College van burgemeester en wethouders van de Gemeente.
Gegadigde:	de natuurlijke persoon of de natuurlijke personen tezamen, met de intentie een Bouwkavel van de Gemeente te kopen om de op deze Bouwkavel te stichten woning met aanhorigheden (tezamen) te gaan bewonen.
Gemeente:	de Gemeente Breda.
Kandidaat-koper:	de Gegadigde die op basis van de Loting een Bouwkavel heeft gereserveerd.
Koopovereenkomst:	de op schrift gestelde en tot levering verplichtende overeenkomst van koop en verkoop waarop de AVV van toepassing zijn.
Loting:	de Loting zoals omschreven in artikel 8 van dit reglement waarbij Gegadigde een optie op de koop van een Bouwkavel kunnen krijgen.
Notaris:	de door de Gemeente aan te wijzen of aangewezen Notaris die met het verrichten van de Loting als bedoeld in dit reglement is of zal worden belast.
Plangebied:	het nader aangeduide gebied waarin Bouwkavels worden verkocht en waarop dit reglement van toepassing is verklaard.
Reservekandidaat:	de Gegadigde die niet ingeloot is voor één van de beschikbare Bouwkavels in het Plangebied en daardoor op de reservelijst als bedoeld in artikel 9 geplaatst is.
Website:	www.breda.nl/bouwkavel .

Artikel 2: Inwerkingtreding

Reglement vastgesteld bij besluit van het College, de dato 28 mei 2019 en in werking getreden op 8 juni 2019.

Artikel 3: Citeertitel

Dit reglement kan worden aangehaald als: "Lotingsreglement Bouwkavels 2019".

Artikel 4: Doelomschrijving

Het doel van dit reglement is om regels vast te leggen om iedere Gegadigde middels een vaste systematiek van Loting een gelijke kans te bieden om een Bouwkavel van de Gemeente te kunnen kopen, zonder dat daarbij rekening wordt gehouden met sociale, economische of enige andere binding.

Artikel 5: Kennisgeving van Bouwkaveluitgifte

De mogelijkheid om in te schrijven als Gegadigde voor de Loting wordt bekend gemaakt middels een kennisgeving op de Website van de Gemeente. In de kennisgeving wordt in elk geval de wijze van inschrijving voor de Loting en de uiterste datum van inschrijving vermeld.

Artikel 6: Wijze van inschrijving

- a. Aan de Loting kan uitsluitend worden meegedaan door middel van het insturen van het inschrijfformulier op de Website van de Gemeente. Alleen inschrijfformulieren, die aan alle volgende drie voorwaarden voldoen, worden geaccepteerd:
 - het inschrijfformulier dient volledig ingevuld te zijn, én
 - het inschrijfformulier dient via de inschrijfbutton op de Website te zijn ingediend, én
 - de Gegadigde dient een digitale ontvangstbevestiging van de Gemeente te hebben ontvangen.
- b. Uiterlijk op de datum en tijdstip als vermeld in artikel 5, moet het inschrijfformulier door de Gemeente zijn ontvangen.
- c. Inschrijfformulieren die op enigerlei wijze anders dan omschreven in artikel 6 en 7 zijn of worden ontvangen, worden als niet-ontvankelijk beschouwd, hetgeen impliceert dat het inschrijfformulier wordt uitgesloten van de Loting.
- d. Na ontvangst van een ontvankelijk inschrijfformulier wordt voor de Loting één uniek lijstnummer toegekend. Dit lijstnummer correspondeert met de gegevens van de Gegadigde.

Artikel 7: Criteria Gegadigde

- a. Ten behoeve van een (te vormen) huishouden mag slechts één inschrijfformulier worden ingeleverd. Onder huishouden wordt mede verstaan elke samenlevingsvorm als een huwelijk, geregistreerd partnerschap, duurzaam ongehuwd samenleven, e.d.
- b. De Gegadigde dient minimaal 18 jaar oud te zijn op het moment van sluiting van de inschrijftermijn als bedoeld in artikel 5.
- c. Uitsluitend natuurlijke personen kunnen zich inschrijven voor de Loting.

Artikel 8: Loting

- a. Op een nader te bepalen datum en tijdstip zal de Loting namens de Gemeente door de Notaris worden verricht. De Notaris bepaalt de wijze waarop de Loting wordt verricht.
- b. De Notaris maakt een proces-verbaal op van de door hem verrichte Loting, waarin hij ten minste aangeeft op welk Plangebied, gespecificeerd met bouwkavelaanduidingen, de Loting betrekking heeft, datum en tijdstip van de Loting, de wijze waarop de Loting is geschied en volgorde waarin de lijstnummers als bedoeld in artikel 6, lid d zijn geloot. De volgorde van de Loting wordt aangeduid met lotnummers.
- c. Het in lid b van dit artikel genoemde proces-verbaal wordt aan de Gemeente overgelegd.
- d. Na het opmaken van het proces-verbaal van de Loting wordt aan de Gegadigde die deelgenomen hebben aan de Loting afzonderlijk per e-mail hun lot- en lijstnummer medegedeeld. Deze lot- en lijstnummers zijn opgenomen in een geanonimiseerde versie van het proces-verbaal. Een ieder heeft recht op inzage in deze geanonimiseerde versie.
- e. Aan de hand van het door de Notaris opgestelde proces-verbaal van de Loting wordt een lotingslijst opgesteld en zullen zij die zijn ingeloot worden uitgenodigd voor een informatieavond om een definitieve bouwkavelkeuze te maken.
- f. De volgorde van de lotingslijst als bedoeld in lid e van dit artikel is te allen tijde bepalend voor de keuze van Bouwkavels als bedoeld in artikel 9 en 10. Ter verduidelijking wordt opgemerkt dat degene die lotnummer één heeft, de keuze krijgt uit alle beschikbare Bouwkavels. Degene die lotnummer twee heeft, krijgt, indien door degene met lotnummer één een keuze is gemaakt, de keuze uit alle beschikbare Bouwkavels minus de verkozen Bouwkavel enzovoort.

Artikel 9: Keuze van Bouwkavels, reservering en reserveringskosten

- a. Ter uitvoering van artikel 8 lid e worden een aantal Gegadigden (minimaal het aantal Bouwkavels plus een aantal extra als reserve) schriftelijk uitgenodigd voor een informatieavond. De Gegadigden dienen op deze informatieavond hun bouwkavelkeuze definitief bekend te maken.
- b. De Gegadigden dienen bij de informatieavond persoonlijk aanwezig te zijn. Als de Gegadigde verhinderd is, kan hij/zij via het door de Gemeente te verstrekken machtigingsformulier iemand machtigen om namens hem/haar op deze informatieavond een bouwkavelkeuze te maken.
- c. Indien een Gegadigde, of een door hem/haar schriftelijk gemachtigde, aan de schriftelijke uitnodiging geen of niet tijdig gevolg geeft, vervalt zijn/haar recht op een bouwkavelkeuze en is het bepaalde in artikel 12 van toepassing. De Gegadigde wordt niet alsnog op de reservelijst als bedoeld in artikel 10 geplaatst.
- d. Indien een Gegadigde bij de informatieavond als bedoeld in lid a van dit artikel geen keuze maakt, vervalt het Aanbod en is het bepaalde in artikel 12 van toepassing. De Gegadigde wordt niet alsnog op de reservelijst als bedoeld in artikel 10 geplaatst.

- e. Als de Gegadigde een keuze gemaakt heeft, wordt deze keuze schriftelijk (al dan niet digitaal) vastgelegd. Hiermee is de Bouwkavel gereserveerd en vervalt de mogelijkheid voor opvolgende Gegadigden om dezelfde Bouwkavel te kiezen. Na het maken van een keuze moeten direct de verschuldigde reserveringskosten worden voldaan.
- f. Nadat een Gegadigde een Bouwkavel heeft gekozen, wordt deze Bouwkavel gedurende een periode van drie maanden gereserveerd. Gedurende deze periode van drie maanden dient de Gegadigde, vanaf nu te noemen Kandidaat-koper, te onderzoeken of realisatie van de door hem/haar gewenste woning haalbaar is (financieel, publiekrechtelijk, architectonisch, etc.).
- g. Binnen vier weken na de reservering van de Bouwkavel zal de Gemeente een Koopovereenkomst aan de Kandidaat-koper toesturen. In de Koopovereenkomst staan onder meer vermeld de begrenzing van de Bouwkavel, koopprijs en de voorwaarden die op de verkoop van toepassing zijn.
- h. Indien de Kandidaat-koper de Bouwkavel wenst te kopen, dient hij/zij de Koopovereenkomst uiterlijk drie maanden na de reservering als bedoeld in lid e van dit artikel ondertekend aan de Gemeente te retourneren en een waarborgsom te storten ter grootte van 5% van de koopprijs van de Bouwkavel, exclusief BTW.
- i. De Koopovereenkomst zal uitsluitend worden aangeboden aan de persoon of personen tezamen die als Gegadigde op het reserveringsformulier staat of staan vermeld zoals op de informatieavond ingevuld. Alleen gegadigden die de te realiseren woning zelf gaan bewonen kunnen deelnemen aan de Loting voor een Bouwkavel. De bepalingen inzake verplichting tot zelfbewoning en verbod op doorverkoop en verhuur, zoals opgenomen in de Koopovereenkomst, zijn op de Bouwkavels van toepassing.
- j. Indien en zodra de Gemeente de ondertekende Koopovereenkomst en de waarborgsom als bedoeld in het vorige lid binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, zal deze door de Gemeente worden ondertekend. Indien de Koopovereenkomst niet tijdig wordt geretourneerd, vervalt het Aanbod. Alsdan is het bepaalde in artikel 11 en 12 van toepassing.
- k. Eerst na het ondertekenen van de overeenkomst door beide partijen komt een Koopovereenkomst tot stand.
- l. Toewijzing en verkoop zal geschieden overeenkomstig de voorwaarden als vermeld in dit reglement, met inachtneming van de ten tijde van het Aanbod geldende AVV.

Artikel 10: Reservelijst

- a. a. Nadat de informatieavond heeft plaatsgevonden en de beschikbare Bouwkavels zijn toegewezen, wordt, indien er nog Gegadigden zijn die niet eerder in de gelegenheid zijn gesteld om een keuze te maken, een reservelijst in de volgorde van de Loting aangelegd waarop deze Gegadigden worden genoteerd. Deze Gegadigden hierna te noemen: Reservekandidaat.
- b. Indien een Bouwkavel overeenkomstig artikel 11 ter beschikking van de Gemeente komt, wordt deze Bouwkavel aan de eerstvolgende Reservekandidaat aangeboden.
- c. De Reservekandidaat die één of meer Bouwkavel(s) krijgt aangeboden dient binnen 7 kalenderdagen na de aanbieding zijn/haar keuze kenbaar te maken. Indien de keuze niet binnen de gestelde termijn door de Gemeente is ontvangen, vervalt het in lid b bedoelde aanbod alsmede alle verdere rechten om een Bouwkavel te reserveren. De dan eerstvolgende Reservekandidaat zal door de Gemeente worden benaderd en op gelijke wijze als bedoeld in dit lid één of meer Bouwkavel(s) aangeboden krijgen.
- d. Indien de Reservekandidaat besluit niet te reserveren, geen beslissing neemt of weigert om op het in lid b bedoelde aanbod in te gaan, dan wordt de notering van de Reservekandidaat van de reservelijst verwijderd.
- e. De reservelijst vervalt:
 - nadat van alle Bouwkavels de juridische levering heeft plaatsgevonden; of
 - na een periode van twee jaar na het opmaken van het proces-verbaal als bedoeld in artikel 8 lid b. Indien na een periode van twee jaar na opmaken van het proces-verbaal een Bouwkavel ter vrije beschikking van de Gemeente komt, dan is de Gemeente niet meer gehouden om de Bouwkavel(s) aan te bieden op de wijze zoals omschreven in lid c van dit artikel. De Gemeente is alsdan vrij om deze Bouwkavel(s) op een andere door haar gekozen wijze te koop aan te bieden.

De Gemeente doet hiervan geen kennisgeving aan de Reservekandidaten.

Artikel 11: Vrijkomen van Bouwkavels

- a. Indien één of meer Kandidaat-koper(s) na een keuze te hebben gemaakt alsnog afziet van koop dan wel de Koopovereenkomst niet tot stand komt dan wel om welke reden dan ook wordt beëindigd, komt de Bouwkavel opnieuw vrijelijk ter beschikking aan de Gemeente. Tenzij nader anders bepaald door het College zal de Bouwkavel worden aangeboden aan de eerstvolgende

- Reservekandidaat in de volgorde van de reservelijst als bedoeld in artikel 10. Indien twee of meer Bouwkavels tegelijkertijd beschikbaar zijn worden deze Bouwkavels tezamen aangeboden.
- b. Indien de Kandidaat-koper afziet van de door hem/haar gekozen Bouwkavel vóórdát de Koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend, dan vervallen de reserveringskosten aan de Gemeente.
 - c. Indien de Kandidaat-koper afziet van de door hem/haar gekozen Bouwkavel nádat de Koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend en de waarborgsom is voldaan, dan vervallen zowel de reserveringskosten als de waarborgsom aan de Gemeente.

Artikel 12: Verval van rechten

- a. Indien een Gegadigde op enig moment aan de Gemeente te kennen geeft geen of niet langer prijs te stellen op koop van een Bouwkavel in het Plangebied dan wordt de Gegadigde onherroepelijk van de lotingslijst verwijderd. Alsdan vervalt de mogelijkheid om op basis van de Loting een Bouwkavel in het Plangebied van de Gemeente te kopen. Deze bepaling geldt zowel voor Kandidaat-kopers als Reservekandidaten.
- b. Bij overschrijding van één van de in dit reglement dan wel bij de uitvoering van dit reglement gestelde termijnen, vervalt voor een Gegadigde onherroepelijk de mogelijkheid om op basis van de Loting een Bouwkavel in het Plangebied van de Gemeente te kopen. Deze bepaling geldt zowel voor Kandidaat-kopers als Reservekandidaten.

Artikel 13: Levering

Levering van de Bouwkavel zal uitsluitend geschieden aan degene(n) met wie een Koopovereenkomst is gesloten.

Artikel 14: Compensatiekavels

De Gemeente behoudt zich het recht voor één of meer Bouwkavels voor en tijdens de uitgifteprocedure te reserveren als compensatiekavel, indien dit in verband met de aankoop van particulier eigendom voor planontwikkeling elders in Breda noodzakelijk is.

Artikel 15: Privacywetgeving

- a. De Gemeente gebruikt de gegevens die de Gegadigde heeft ingevuld op het inschrijfformulier uitsluitend ten behoeve van de werkzaamheden die zij moet verrichten voor de Loting en het opmaken van de Koopovereenkomst.
- b. De Gegadigde stemt in met het delen van zijn/haar gegevens die hij/zij heeft ingevuld op het inschrijfformulier met de Notaris ten behoeve van de Loting en het opstellen van het proces-verbaal van de Loting.
- c. De gegevens van de Gegadigden zullen worden bewaard en vernietigd overeenkomstig de daarvoor geldende wet- en regelgeving.

Artikel 16: Onvoorziene omstandigheden

In alle gevallen waarin dit reglement niet voorziet beslist het College.