

Uitgifte- en Lotingsreglement Bouwkavels 2022

Bekendmaking

Burgemeester en wethouders van Breda maken bekend dat zij op 24 mei 2022 het Uitgifte- en Lotingsreglement Bouwkavels 2022 hebben vastgesteld.

Inwerkingtreding

Het Uitgifte- en Lotingsreglement Bouwkavels 2022 wordt van kracht met ingang van de dag na die van deze bekendmaking.

Rechtsmiddelen

Tegen het besluit tot vaststelling van het uitgifte- en Lotingsreglement Bouwkavels 2022 is geen bezwaar of beroep mogelijk.

Uitgifte- en Lotingsreglement Bouwkavels 2022

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.
Reserve-kandidaat:	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 , dan wel de website die de Gemeente voor het betreffende project heeft gecommuniceerd.

Artikel 2: Inwerkingtreding

Het Uitgifte- en Lotingsreglement Bouwkavels 2022 treedt in werking op de dag na publicatie van deze regeling.

Artikel 3: Citeertitel

Dit reglement kan worden aangehaald als: "Uitgifte- en lotingsreglement Bouwkavels 2022".

Artikel 4: Doelomschrijving

- a. 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 te kunnen kopen, zonder dat daarbij rekening wordt gehouden met sociale, economische of enige andere binding.
- b. Onverminderd het bepaalde in voorgaand lid kan de Gemeente eisen stellen aan de doelgroep die in aanmerking komt voor de desbetreffende Bouwkavel.

Artikel 5: Kennisgeving van Bouwkaveluitgifte

- a. 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.
- b. De Gemeente kan besluiten een maximumaantal loten te laten trekken door de Notaris. Indien er meer inschrijvingen zijn dan er loten worden getrokken, kunnen de Gegadigden die niet worden ingeloot niet meer via deze Loting kans maken op een Bouwkavel waarvoor de Loting heeft plaatsgevonden.

Artikel 6: Wijze van inschrijving

- a. Aan de Loting kan uitsluitend worden meegedaan door middel van het invullen en insturen van het inschrijfformulier dat op de Website van de Gemeente staat. 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 bedoeld in artikel 5, lid a moet het inschrijfformulier door de Gemeente zijn ontvangen. Indien het inschrijfformulier op de Website om welke reden dan ook niet toegankelijk is, dient de Gegadigde vóór de datum en tijdstip als vermeld in artikel 5 contact op te nemen met de Gemeente, om af te stemmen of, en zo ja, op welke wijze de Gegadigde zich alsnog kan inschrijven voor de Loting.
- c. Inschrijfformulieren die op enigerlei wijze anders dan omschreven in artikel 5 en 6 zijn of worden ontvangen, worden als niet-ontvankelijk beschouwd, wat betekent dat het inschrijfformulier wordt uitgesloten van de Loting.
- d. De Gemeente toetst voorafgaand aan de Loting of de inschrijfformulieren volledig en ontvankelijk zijn als bedoeld in dit artikel en of de Gegadigde voldoet aan de criteria als bedoeld in artikel 7.
- e. Door de Notaris wordt vóór de Loting aan elk goedgekeurd inschrijfformulier één uniek lotnummer toegekend. Dit lotnummer correspondeert met de gegevens van de Gegadigde op het ingediende inschrijfformulier.

Artikel 7: Criteria Gegadigde

- a. Ten behoeve van een (te vormen) huishouden mag slechts één inschrijfformulier worden ingediend. Onder huishouden wordt mede verstaan elke samenlevingsvorm als een huwelijk, geregistreerd partnerschap, duurzaam ongehuwd samenleven, e.d. Indien meerdere inschrijvingen per te vormen huishouden worden ingediend is de Gemeente gerechtigd om alleen de eerste ontvangen inschrijving in de Loting te betrekken en worden de overige inschrijvingen uitgesloten van de Loting. De desbetreffende Gegadigde zal hiervan door de Gemeente op de hoogte worden gesteld.
- b. Als na de Loting alsnog blijkt dat meerdere inschrijvingen per te vormen huishouden zijn meegenomen in de Loting, wordt de Loting van deze inschrijvingen nietig en van de lotings- en reservelijst verwijderd worden. De desbetreffende Gegadigde zal hiervan door de Gemeente op de hoogte worden gesteld.
- c. De Gegadigde dient minimaal 18 jaar oud te zijn op het moment van sluiting van de inschrijftermijn als bedoeld in artikel 5, lid a. Ingeval de Gegadigde uit meerdere natuurlijke personen bestaat, dient minimaal één van hen minimaal 18 jaar oud te zijn op het moment van sluiting van de inschrijftermijn als bedoeld in artikel 5 lid a.
- d. 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. Deze loting vindt plaats achter gesloten deuren.
- 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 lotnummers als bedoeld in artikel 6, lid e zijn geloot. De volgorde van de Loting wordt aangeduid met volgnummers.
- 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 door de Gemeente aan de Gegadigden die deelgenomen hebben aan de Loting afzonderlijk per e-mail hun lot- en volgnummer medege-deeld. Deze lot- en volgnummers zijn opgenomen in een geanonimiseerde versie van het proces-verbaal. Een ieder heeft recht op inzage in deze geanonimiseerde versie van het proces-verbaal. De bijlagen bij het proces-verbaal worden niet verstrekt of ter inzage gelegd.

- e. Aan de hand van het door de Notaris opgestelde proces-verbaal van de Loting wordt door de Gemeente in de volgorde van de Loting een lotingslijst opgesteld. De Gemeente bepaalt welk aantal volgnummers wordt uitgenodigd voor een informatiemoment om een definitieve bouwka-
velkeuze 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 volgnummer één heeft, de keuze krijgt uit alle beschikbare Bouwkavels. Degene die volgnummer twee heeft, krijgt, indien door degene met volgnummer 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 informatiemoment. De Gegadigden dienen tijdens dit informatiemoment hun bouwka-
velkeuze definitief bekend te maken.
- b. De Gegadigden dienen tijdens het informatiemoment persoonlijk aanwezig te zijn. Als de Gegadigde verhinderd is, kan hij/zij via het door de Gemeente te verstrekken machtingsformulier iemand machtigen om namens hem/haar tijdens dit informatiemoment een bouwka-
velkeuze te maken. Het is niet toegestaan dat de Gegadigde voor een ander een kavel reserveert. De Gegadigde of zijn gemachtigde kan alleen voor zichzelf een Bouwkavel kiezen.
- c. Indien een Gegadigde, of een door hem/haar schriftelijk gemachtigde, aan de schriftelijke uitno-
diging geen of niet tijdig gevolg geeft, vervalt zijn/haar recht op een bouwka-
velkeuze 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 tijdens het informatiemoment 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. Bij betaling van de koopsom worden de be-
taalde reserveringskosten op de totale koopsom in mindering gebracht.
- f. Nadat een Gegadigde een Bouwkavel heeft gekozen, wordt deze Bouwkavel gedurende een peri-
ode 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 begren-
zing 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 exclusief BTW van de Bouwkavel. Bij de betaling van de koopsom wordt de reeds betaalde waarborgsom op de totale koopsom in mindering gebracht.
- i. De Koopovereenkomst zal uitsluitend worden aangeboden aan de persoon of personen tezamen die als Gegadigde op het reserveringsformulier staat of staan vermeld zoals tijdens het informa-
tiemoment 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 lid h binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, zal deze door de Gemeente worden onderte-
kend. Indien de Koopovereenkomst niet tijdig wordt geretourneerd, vervalt het Aanbod. Alsdan is het bepaalde in artikel 11 en 12 van toepassing.
- k. Eerst door 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 regle-
ment, met inachtneming van de ten tijde van het Aanbod geldende AVV.

Artikel 10: Reservelijst

- a. Nadat het informatiemoment 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 maar wel zijn ingeloot, een reservelijst in de volgorde van de Loting aangelegd waarop deze Gegadigden worden genoteerd. Deze Gegadigden hierna te noemen: Reserve-kandidaat.
- b. Indien een Bouwkavel overeenkomstig artikel 11 ter beschikking van de Gemeente komt, wordt deze Bouwkavel aan de eerstvolgende Reserve-kandidaat aangeboden.

- c. De Reserve-kandidaat 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 Reserve-kandidaat 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 Reserve-kandidaat 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 Reserve-kandidaat van de reservelijst verwijderd.
- e. De reservelijst vervalt:
 - nadat van alle Bouwkavels de juridische levering heeft plaatsgevonden; of
 - indien de laatste Reserve-kandidaat afziet van het Aanbod om een Bouwkavel te kopen; of
 - na een periode van één jaar en zes maanden na het opmaken van het proces-verbaal als bedoeld in artikel 8 lid b. Indien na een periode van één jaar en zes maanden 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 Reserve-kandidaat in de volgorde van de reservelijst als bedoeld in artikel 10. Indien twee of meer Bouwkavels tegelijkertijd beschikbaar zijn worden deze Bouwkavels tegelijk aangeboden.
- b. Indien de Kandidaat-koper afziet van de door hem/haar gekozen Bouwkavel vóórdat de Koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend, dan vervallen de reserveringskosten aan de Gemeente. Indien de Kandidaat-koper overgaat tot betaling van de koopsom worden de betaalde reserveringskosten in mindering gebracht op de te betalen koopprijs.
- 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 reservelijst verwijderd. Alsdan vervalt de mogelijkheid om op basis van deze 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. Kopen voor een nader te noemen meester of overdracht van contractspositie (in welke vorm dan ook) is niet toegestaan.

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 naar haar oordeel 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 Gegadigde zullen niet weergegeven worden in het proces-verbaal. De Gegadigde worden persoonlijk door de Gemeente op de hoogte gesteld van hun plaats op de lotingslijst.

- d. 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.

Burgemeester,

Gemeentesecretaris,