

Beleidskader 'Uitgifte bouwkvavels en nieuwbouwkooptvoningen Oirschot 2024'

Het college van burgemeester en wethouders,
Collegevoorstel 24.I001676

B E S L U I T

- I. vast te stellen het beleidskader 'Uitgifte bouwkvavels en nieuwbouwkooptvoningen Oirschot 2024';
- II. in te trekken de 'Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot houdende regels omtrent loting bouwkvavels en nieuwbouwtvoningen Beleidsregels Loting Bouwkvavels en Nieuwbouwtvoningen', zoals bekendgemaakt op 17 juli 2018.

1. Inleiding

Vanaf 17 juli 2018 geldt de 'Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot houdende regels omtrent loting bouwkvavels en nieuwbouwtvoningen Beleidsregels Loting Bouwkvavels en Nieuwbouwtvoningen'. Deze beleidsregel geldt bij toewijzing van een door de gemeente uit te geven bouwkvavel of nieuwbouwkooptvoning. Deze beleidsregel geldt ook voor situaties waarin een door de gemeente aangewezen bouwkvavel of nieuwbouwkooptvoning wordt uitgegeven.

Bij wijze van proef is door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot sinds 1 maart 2022 bij diverse (nieuwbouw) woningbouwprojecten besloten afwijkende regels te hanteren, met als doel effectiever nieuwbouwkooptvoningen en bouwkvavels toe te kunnen wijzen. Evaluatie van deze afwijkende regels heeft geleid tot het vaststellen van dit beleidskader 'Uitgifte bouwkvavels en nieuwbouwkooptvoningen Oirschot 2024'. Dit beleidskader vervangt de 'Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot houdende regels omtrent loting bouwkvavels en nieuwbouwtvoningen Beleidsregels Loting Bouwkvavels en Nieuwbouwtvoningen'.

2. Regeling

Artikel 1 Definities

In dit beleidskader wordt verstaan onder:

- | | | |
|----|--|---|
| a) | <i>Bouwkvavel</i> | Een nader omschreven perceel bouwgrond bestaande uit (een gedeelte van) één of meerdere kadastrale percelen, bestemd voor de oprichting van een individuele woning met onroerende aanhorigheden. De koper realiseert door middel van zelfbouw een woning. Tot zelfbouw wordt ook gerekend particulier opdrachtgeverschap, waarbij geldt dat de koper zelf partijen contracteert die de woning realiseert. Bij alle bouwkvavels geldt dat de definitieve kadastrale begrenzing al vastgesteld kan zijn of dat deze nog definitief vastgesteld moeten worden. |
| b) | <i>College</i> | Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot. |
| c) | <i>Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)</i> | Een vorm van opdrachtgeverschap, waarbij een groep van tenminste drie huishoudens, elk bestaande uit tenminste één meerderjarig natuurlijk persoon en niet handelend in de uitoefening van een beroep of bedrijf, zich hebben verenigd in een vereniging of een stichting met volledige rechtsbevoegdheid, waarin gezamenlijk wordt opgetreden als opdrachtgever naar onder andere architect en aannemer, met als doel om een gezamenlijk bouwproject te realiseren, met daarin tenminste drie afzonderlijke wooneenheden. |
| d) | <i>Doelgroep</i> | Een door het college vastgestelde categorie van personen die op basis van één of meerdere gezamenlijke kenmerken tot een groep worden gerekend. |
| e) | <i>Geïnteresseerde</i> | Een huishouden bestaande uit minimaal één meerderjarig natuurlijk persoon, niet handelend in de uitoefening van een beroep of bedrijf, die mogelijk in aanmerking wil komen voor de koop van een bouwkvavel of nieuwbouwkooptvoning binnen een uit te geven plangebied. Indien twee of meer natuurlijke personen samen wensen te wonen, worden zij gezien als één geïnteresseerde. |
| f) | <i>Gemeente</i> | De gemeente Oirschot. |
| g) | <i>Initiatiefnemer</i> | Een projectontwikkelaar, particulier of andere partij die een plangebied wenst te (her)ontwikkelen en hierover afspraken maakt met de gemeente, waarbij één of meerdere nieuwbouwkooptvoningen of bouwkvavels ten behoeve van zelfbouw beschikbaar worden gesteld. |
| h) | <i>Kandidaat</i> | Een geïnteresseerde die door middel van het indienen van een inschrijfformulier kans wenst te maken op toewijzing van een bouwkvavel of nieuwbouwkooptvoning binnen een plangebied, waarbij geldt dat de geïnteresseerde volledig voldoet aan de van toepassing zijn inschrijffvoorwaarden. Een geïnteresseerde kan slechts één inschrijfformulier indienen. |
| i) | <i>Koop-/aanneemovereenkomst</i> | De op schrift gestelde en tot levering verplichtende overeenkomst van koop en verkoop van een nieuwbouwkooptvoning binnen een plangebied, waarbij geldt dat een andere partij dan de koper (projectmatig) een woning realiseert of heeft gerealiseerd. De koop-/aanneemovereenkomst bestaat doorgaans uit twee afzonderlijke overeenkomsten die gekoppeld aan koper worden aangeboden. |

- j) *Koopovereenkomst* De op schrift gestelde en tot levering verplichtende overeenkomst van koop en verkoop van een bouwka­vel binnen een plangebied, waarop de koper door middel van zelfbouw een woning realiseert. Tot zelfbouw wordt ook gerekend particulier opdrachtgeverschap, waarbij geldt dat de koper zelf partijen contracteert die de woning realiseert.
- k) *Koper* Een kandidaat die een bouwka­vel of nieuwbouwkoo­pwoning toegewezen heeft gekregen en die door middel van het volledig paraferen en ondertekenen van een koopovereenkomst of koop-/aanneemovereenkomst de toegewezen bouwka­vel of nieuwbouwkoo­pwoning accepteert.
- l) *Nieuwbouwkoo­pwoning* Een wooneenheid, inclusief onroerende aanhorigheden, die na afronding van de bouwwerkzaamheden door de eerste bewoner wordt bewoond. Een nieuwbouwkoo­pwoning kan worden aangeboden op het moment dat de bouw nog moet worden gestart, maar kan ook aangeboden worden op het moment dat de bouw al is afgerond. Bij alle nieuwbouwkoo­pwoningen geldt dat de definitieve kadastrale be­grenzing van het bijbehorende perceel al vastgesteld kan zijn of dat deze nog definitief vastgesteld moeten worden.
Een nieuwbouwkoo­pwoning kan ook onderdeel uitmaken van een bestaand gebouw, waarbij de functie wijzigt als gevolg van transformatie van een deel van het gebouw.
In het geval een nieuwbouwkoo­pwoning een appartement betreft, is er sprake van apartementsrecht(en) met bijbehorend(e) apartementsindex(en).
- m) *Plangebied* Een nader omschreven kavel, bestaande uit (een gedeelte van) één of meerdere kadastrale percelen, bestemd voor de oprichting van één of meerdere wooneenheden, op nog vast te stellen of reeds vastgestelde afzonderlijke kadastrale percelen. In het geval van appartementen worden de wooneenheden niet gerealiseerd op een afzonderlijk nog vast te stellen of reeds vastgesteld afzonderlijk kadastraal perceel, maar is er sprake van apartementsrecht(en) met bijbehorend(e) apartementsindex(en).

Artikel 2 Doel en toepassingsbereik

1. Dit beleidskader beschrijft het te volgen proces (of onderdeel ervan), wanneer sprake is van uitgifte van bouwka­vels of nieuwbouwkoo­pwoningen in de gemeente. Daarbinnen zijn de volgende onderdelen te onderscheiden:
 - a. de wervingsprocedure, omschreven in artikel 3;
 - b. de inschrijvingsprocedure, omschreven in artikel 4;
 - c. de toewijzingsprocedure, omschreven in artikel 5;
 - d. de uitgifteprocedure, omschreven in artikel 6 en 7;
 - e. het anti-speculatiebeding, omschreven in artikel 8;
 - f. de slotbepalingen, omschreven in artikel 9 tot en met 11.
2. Dit beleidskader is van toepassing op situaties, waarin:
 - a. de gemeente bouwka­vels ten behoeve van zelfbouw of (nog te realiseren) nieuwbouwkoo­pwoningen uitgeeft, waarbij de gemeente de daarvoor bestemde uit te geven gronden in eigendom heeft;
 - b. de gemeente bouwka­vels ten behoeve van zelfbouw of (nog te realiseren) nieuwbouwkoo­pwoningen aanwijst, waarbij een andere partij dan de gemeente de daarvoor bestemde uit te geven gronden in eigendom heeft.

Dit beleidskader is zowel van toepassing bij uitgifte van slechts één bouwka­vel of nieuwbouwkoo­pwoning als bij uitgifte van meerdere bouwka­vels of nieuwbouwkoo­pwoningen binnen een plangebied.

3. Het doel van dit beleidskader 'Uitgifte Bouwka­vels en Nieuwbouwkoo­pwoningen' is om regels vast te leggen, waardoor zoveel mogelijk geïnteresseerden de kans wordt geboden om in aanmerking te komen voor de koop van een door de gemeente binnen een plangebied uit te geven of aangewezen bouwka­vel of nieuwbouwkoo­pwoning. Dit beleidskader heeft ook als doel om initiatiefnemers kenbaar te maken op welke wijze bouwka­vels of nieuwbouwkoo­pwoningen uitgegeven dienen te worden, op het moment dat een initiatiefnemer een potentieel plangebied wenst te (her)ontwikkelen.
4. Dit beleidskader is uitdrukkelijk niet van toepassing op situaties, waarin:
 - a. de gemeente (een gedeelte van) een plangebied aanwijst of uitgeeft ten behoeve van CPO. In deze situaties voorziet het beleidskader 'Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) Oirschot 2024', vastgesteld door het college op 17 september 2024 (of beleid wat ter vervanging van het beleidskader 'Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) Oirschot 2024' in de toekomst wordt vastgesteld).
 - b. een reeds gevormd CPO-collectief of CPO-collectief in oprichting zich met een potentieel plangebied bij de gemeente meldt, met een verzoek om via CPO hierop meerdere woningen te realiseren. Hierbij geldt dat het potentieel plangebied gelegen is op één of meerdere kadastrale percelen die niet in eigendom zijn van de gemeente of door de gemeente zijn aangewezen voor (projectmatige) woningbouw. In een dergelijke situatie wordt de reguliere planologisch procedure gevolgd. Hierbij geldt dat het aantal afzonderlijke percelen binnen het potentieel plangebied gelijk is aan het aantal leden binnen het CPO-collectief of CPO-collectief in oprichting.
In een situatie, waarbij er sprake is van meer afzonderlijke percelen binnen het potentieel plangebied dan het aantal leden binnen het CPO-collectief of CPO-collectief in oprichting,

geldt dat het resterend aantal afzonderlijke percelen binnen het potentieel plangebied afhankelijk van de gewenste situatie:

- i. wel uitgegeven dienen te worden volgens dit beleidskader, of;
 - ii. uitgegeven dienen te worden volgens het beleidskader 'Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) Oirschot 2024', vastgesteld door het college op 17 september 2024 (of beleid wat ter vervanging van het beleidskader 'Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) Oirschot 2024' in de toekomst wordt vastgesteld).
5. Dit beleidskader is uitdrukkelijk ook niet van toepassing op situaties, waarin een eigenaar een potentieel plangebied beschikbaar stelt, waarbij (een gedeelte van) het beschikbaar gestelde plangebied ten behoeve van zelfbewoning wordt verkocht als bouwka­vel aan eerstegraads familieleden. Tot familie in de eerste graad behoren (adoptie)ouders en (adoptie)kinderen. Dit beleidskader is wel van toepassing op de eventuele resterende bouwka­vels of nieuwbouwkoo­pwo­ning­en die binnen het potentieel plangebied zijn voorzien.

Artikel 3 Kennisgeving van uitgifte en wijze van inschrijving

1. Op het moment dat er in de gemeente bouwka­vels of nieuwbouwkoo­pwo­ning­en worden aange­boden door de gemeente of een andere partij, maakt de gemeente dit onder andere kenbaar door publicatie in het Oirschots Weekjournaal, de gemeentelijke website en via haar sociale media kanalen.
2. De communicatie als bedoeld in lid 1 van dit artikel kan in verschillende fases openbaar worden gemaakt (niet alle informatie zal op hetzelfde moment bekend zijn) en omvat tenminste:
 - a. de algemene projectinformatie;
 - b. de eventuele doelgroep bepaling (bijvoorbeeld starters of senioren) met toelichting;
 - c. de algemene informatie over de bouwka­vel(s) of de nieuwbouwkoo­pwo­ning(en), inclusief prijzen en de identiteit van de eigenaar en aanbieder als dit binnen de kaders van de wetge­ving rondom privacy mogelijk is;
 - d. de van toepassing zijnde inschrijfvoorwaarden;
 - e. het inschrijfformulier;
 - f. de start- en einddatum van de inschrijftermijn;
 - g. voor zover reeds bekend, de van toepassing zijnde algemene of bijzondere verkoopvoor­waarden.

Bij de communicatie als hiervoor bedoeld, kan ook worden verwezen naar derden (bijvoorbeeld een webpagina van een verkopend makelaar).

3. Iedere geïnteresseerde kan zich als zodanig melden vanaf het moment dat de gemeente of een initiatiefnemer een plangebied met bouwka­vels of nieuwbouwkoo­pwo­ning­en beschikbaar stelt.
4. De registratie van geïnteresseerden voor het betreffende plangebied, verzorgt de initiatiefnemer of de gemeente.

Artikel 4 Inschrijving

1. Inschrijving staat open voor iedere geïnteresseerde. Hierbij is het niet noodzakelijk dat een geïnteresseerde al als geïnteresseerde is geregistreerd, zoals omschreven in artikel 3 lid 4.
2. In situaties dat er sprake is van een vooraf vastgestelde doelgroep, hebben geïnteresseerden die voldoen aan deze voorwaarden voorrang ten opzichte van geïnteresseerden die niet of slechts gedeeltelijk voldoen aan deze voorwaarden. Eventuele voorwaarden staan omschreven in de in artikel 3 lid 2 onder d bedoelde van toepassing zijnde inschrijfvoorwaarden. In de inschrijfvoorwaarden staat ook opgenomen of de criteria waaraan voldaan moet worden om tot de vooraf vastgestelde doelgroep gerekend te kunnen worden, wel of geen verplicht karakter hebben.
3. Inschrijving vindt plaats door middel van het invullen en indienen van het inschrijfformulier. De wijze waarop het inschrijfformulier kan worden ingediend, wordt toegelicht in de algemene projectinformatie als omschreven in artikel 3 lid 2 onder a. Voor het indienen van een inschrijfformulier, kan een digitale applicatie worden gebruikt. Het inschrijfformulier wordt op die wijze ingericht, dat de geïnteresseerde moet aangeven voor welke bouwka­vels of nieuwbouwkoo­pwo­ning­en die binnen het plangebied in aanmerking wenst te komen. Daarbij moet de geïnteresseerde alle bouwka­vels of nieuwbouwkoo­pwo­ning­en waarvoor die in aanmerking wil komen, rangordelijk schikken op basis van voorkeur. Per plangebied wordt vastgesteld op hoeveel bouwka­vels of nieuwbouwkoo­pwo­ning­en een geïnteresseerde binnen het plangebied voorkeur mag aangeven.
4. Aan de inschrijving zijn geen kosten verbonden.
5. Er wordt maximaal één inschrijfformulier per geïnteresseerde geaccepteerd.
6. Na sluiting van de inschrijftermijn, worden geen wijzigingen of aanpassingen geaccepteerd.

7. Bij geconstateerde fraude behoudt de gemeente het recht een geïnteresseerde uit te sluiten van deelname, om voor een bouwka­vel of nieuwbouwkoopwoning binnen het betreffende plangebied in aanmerking te komen. Een geïnteresseerde wordt hiervan op de hoogte gebracht.

Artikel 5 Toewijzing bouwka­vels en nieuwbouwkoopwoning­en binnen een plangebied

1. De gemeente of een andere partij controleert voorafgaand aan de toewijzing alle ontvangen inschrijvingen. Hierbij wordt getoetst of de geïnteresseerden voldoen aan de inschrijffvoorwaarden. Hiervan is bijvoorbeeld sprake bij een vooraf vastgestelde doelgroep. Een voorrang­positie kan bijvoorbeeld aan geïnteresseerden worden toegekend op basis van leeftijd. Een voorrang­positie kan als voorbeeld ook worden toegekend aan geïnteresseerden die een financiële scan aanleveren. Een financiële scan moet verstrekt zijn door een erkend financieel adviseur. Met de financiële scan moet een geïnteresseerde aan kunnen tonen dat de financiële positie van de geïnteresseerde is gecontroleerd én dat het financieel haalbaar is om een bouwka­vel ten behoeve van zelfbouw of een nieuwbouwkoopwoning af te nemen. De eventuele voorrang­positie die kan worden toegekend, wordt per plangebied vastgesteld en wordt opgenomen in de in artikel 3 lid 2 onder d bedoelde van toepassing zijnde inschrijffvoorwaarden. Als bepaalde criteria vereist zijn, zijn die in de inschrijffvoorwaarden opgenomen. Geïnteresseerden die zich hebben ingeschreven en voldoen aan de inschrijffvoorwaarden, zijn kandidaten. Een kandidaat kan via het inschrijff­formulier inschrijven op meerdere bouwka­vels of nieuwbouwkoopwoning­en binnen een plangebied, als bedoeld in artikel 4 lid 3.
2. Alle beschikbare bouwka­vels of nieuwbouwkoopwoning­en worden afzonderlijk toegewezen. Bij de toewijzing gelden de volgende twee uitgangspunten:
 - a. De gemeente wenst zoveel mogelijk kandidaten die volledig voldoen aan de inschrijffvoorwaarden een bouwka­vel of nieuwbouwkoopwoning toe te kunnen wijzen.
 - b. Bij meerdere kandidaten voor een specifieke bouwka­vel of nieuwbouwkoopwoning, wenst de gemeente de kandidaten die op basis van diens voorkeur­situatie op dat moment in aanmerking komen, gelijke kansen te bieden. Voor deze kandidaten wordt op dat moment specifiek voor die bouwka­vel of nieuwbouwkoopwoning een loting uitgevoerd.
3. De toewijzing vindt als volgt plaats:
 - a. Allereerst worden alle bouwka­vels en nieuwbouwkoopwoning­en toegewezen, waarop slechts één kandidaat heeft ingeschreven. Hierbij wordt geen rekening gehouden met de voorkeur­situatie die de kandidaat heeft ten aanzien van die betreffende bouwka­vel of nieuwbouwkoopwoning ten opzichte van andere bouwka­vels of nieuwbouwkoopwoning­en. In het geval de kandidaat de enige kandidaat is bij meerdere bouwka­vels of nieuwbouwkoopwoning­en, krijgt deze de bouwka­vel of nieuwbouwkoopwoning met diens voorkeur toege­wezen, die het dichtst is gelegen bij diens eerste voorkeur. Voorwaarde hierbij is dat deze kandidaat voldoet aan de in artikel 3 lid 2 onder d bedoelde van toepassing zijnde inschrijffvoorwaarden.
 - b. De resterende bouwka­vels en nieuwbouwkoopwoning­en worden vervolgens in volgorde van het laagst aantal (overblijvende) kandidaten toegewezen. Hierbij geldt dat de betreffende bouwka­vel of nieuwbouwkoopwoning steeds wordt toegewezen aan de kandidaat met de voorkeur­situatie die het dichtst is gelegen bij de eerste voorkeur, mits deze voldoet aan de in artikel 3 lid 2 onder d bedoelde van toepassing zijnde inschrijffvoorwaarden. Zijn er binnen de in artikel 3 lid 2 onder d bedoelde van toepassing zijnde inschrijffvoorwaarden meerdere criteria geformuleerd op basis waarvan een voorrang­positie kan worden toegekend? Dan geldt dat de betreffende bouwka­vel of nieuwbouwkoopwoning wordt aangeboden aan de eerstvolgende kandidaat die voldoet aan alle in artikel 3 lid 2 onder d bedoelde van toepassing zijnde inschrijffvoorwaarden.
 - c. Zodra een situatie zich voordoet als omschreven in lid 3 onder b van dit artikel, waarbij meerdere kandidaten op basis van dezelfde voorkeur­situatie in aanmerking komen, worden deze kandidaten geloot. De loting vindt als volgt plaats:
 - i. De loting wordt verricht door een vooraf aangewezen notaris op een nader te bepalen locatie. Dit kan bijvoorbeeld het kantoor van de notaris zijn, maar ook het gemeentehuis van de gemeente of een andere locatie.
 - ii. Iedere kandidaat die voldoet aan alle in artikel 3 lid 2 onder d bedoelde van toepassing zijnde inschrijffvoorwaarden, krijgt een lotingsnummer toegekend. Het lotingsnummer ontvangt de kandidaat voorafgaand aan de loting per email. Hiervoor dient iedere kandidaat op het in artikel 4 lid 3 bedoelde inschrijff­formulier een geldig emailadres op te geven.
 - iii. De kandidaat die gekoppeld is aan het lotingsnummer die tijdens de loting als eerste wordt getrokken, krijgt de betreffende bouwka­vel of nieuwbouwkoopwoning toegewezen.

- iv. Alle resterende lotingsnummers worden getrokken, waarbij geldt dat de daaraan gekoppelde kandidaten rangordelijk op volgorde van de loting als reservekandidaat worden geregistreerd. Als er binnen het plangebied nog bouw kavels of nieuwbouwkooptoningen toegewezen moeten worden, heeft de registratie als reservekandidaat geen invloed op het in aanmerking komen voor die betreffende bouw kavels of nieuwbouwkooptoningen.
4. Als na de toewijzing als omschreven in lid 3 van dit artikel niet alle bouw kavels of nieuwbouwkooptoningen zijn toegewezen, geldt voor de resterende bouw kavels of nieuwbouwkooptoningen dat ook een potentiële koper dient te voldoen aan de in artikel 3 lid 2 onder d bedoelde van toepassing zijnde inschrijvoorwaarden.
5. Daar waar kandidaten uitvallen of zich terugtrekken, maken deze in een later stadium geen kans meer op toewijzing van die betreffende bouw kavel of nieuwbouwkooptoning binnen het betreffende plangebied. In deze situaties worden allereerst de in lid 3 onder c sub iv van dit artikel bedoelde reservekandidaten benaderd. Als er geen reservekandidaten meer zijn, is de situatie van toepassing als omschreven in lid 3 onder b en eventueel c van dit artikel.
6. Als voorafgaand aan de toewijzing als bedoeld in lid 3 van dit artikel blijkt dat de belangstelling te gering is, volgt nader overleg tussen de gemeente en de betrokkenen van het project (bijvoorbeeld de initiatiefnemer). Het overleg heeft als doel het vervolg van het project te bespreken. In het uiterste geval kan dit leiden tot het afbreken van het initiatief, zonder dat kandidaten enige aansprakelijkheid kunnen doen gelden voor de gevolgen daarvan. Belangstelling is te gering in situaties dat minder dan 50% van de kandidaten voldoet aan de van toepassing zijnde inschrijvoorwaarden, zoals bedoeld in artikel 3 lid 2 onder d.

Artikel 6 Verkoop aanbidding bouw kavel of nieuwbouwkooptoning

1. De kandidaat aan wie een bouw kavel of nieuwbouwkooptoning is toegewezen, ontvangt zo snel mogelijk na de toewijzing een verkoop aanbidding. In de verkoop aanbidding wordt in ieder geval opgenomen:
 - a. de (kadastrale) begrenzing van de bouw kavel of nieuwbouwkooptoning;
 - b. de koopprijs;
 - c. de voorwaarden die op de verkoop van toepassing zijn;
 - d. de identiteit van koper en verkoper;
 - e. de van toepassing zijnde algemene en eventuele bijzondere (verkoop)voorwaarden.

De verkoop aanbidding zal indien mogelijk direct in de vorm van een koopovereenkomst of een koop-/aanneemovereenkomst worden gedaan.

2. Zo snel mogelijk na de datum van toezending van de koopovereenkomst of koop-/aanneemovereenkomst, dient de kandidaat als koper de koopovereenkomst of koop-/aanneemovereenkomst volledig geparafeerd en ondertekend te retourneren. De termijn waarbinnen dit moet gebeuren zal in een begeleidend (digitaal) schrijven worden gecommuniceerd. Ook de manier waarop de volledig geparafeerde en ondertekende koopovereenkomst of koop-/aanneemovereenkomst geretourneerd dient te worden, zal worden toegelicht in een begeleidend (digi-taal) schrijven.
3. Wordt de koopovereenkomst of koop-/aanneemovereenkomst niet, niet tijdig of niet op juiste wijze geparafeerd en ondertekend geretourneerd, dan vervalt de mogelijkheid tot afname van de bouw kavel of nieuwbouwkooptoning. De betreffende kandidaat wordt hierover schriftelijk bericht en de betreffende bouw kavel of nieuwbouwkooptoning geldt als 'teruggegeven'. De betreffende bouw kavel of nieuwbouwkooptoning wordt opnieuw toegewezen aan de eerstvolgende kandidaat die deze bouw kavel of nieuwbouwkooptoning als voorkeur heeft opgenomen. Deze toewijzing zal geschieden in lijn met de werkwijze, zoals deze is omschreven in artikel 5.
4. Een verkoop aanbidding wordt uitsluitend gedaan aan de kandidaat die als geïnteresseerde op het inschrijfformulier staat vermeld. In het geval van meerdere natuurlijke personen, worden alle natuurlijke personen als koper op de koopovereenkomst of koop-/aanneemovereenkomst vermeld. Aanpassingen hierop zijn niet mogelijk.

Artikel 7 Levering

1. De in artikel 6 lid 2 bedoelde geparafeerde en ondertekende koopovereenkomst of koop-/aanneemovereenkomst wordt doorgestuurd naar de (project)notaris. De notaris bereidt de benodigde leveringsakte voor, met als doel de eigendomsoverdrachten te formaliseren. Afhankelijk van de eigendomssituatie van de uit te geven gronden en de identiteit van koper en verkoper, kan er indien nodig gebruik gemaakt worden van een ABC-levering.
2. Vanaf de datum dat de levering van de bouw kavel of nieuwbouwkooptoning heeft plaatsgevonden en de eigendomsoverdracht is geformaliseerd, maken reservekandidaten en resterende kandidaten geen kans meer op het verkrijgen van de betreffende bouw kavel of nieuwbouwkooptoning.

Artikel 8 Zelfbewoningsplicht en doorverkoopverbod

1. In de koopovereenkomst of koop-/aanneemovereenkomst én de leveringsakte als bedoeld in artikel 7 lid 1 wordt een zelfbewoningsplicht en doorverkoopverbod opgenomen.
2. Het doel van de zelfbewoningsplicht en het doorverkoopverbod is dat de nog te realiseren of gerealiseerde woning gedurende een bepaalde termijn niet verkocht, verhuurd of anderszins in gebruik gegeven mag worden. De koper dient dus zelf de woning te bewonen, nadat deze bouwtechnisch gereed is gemeld.
3. Van de zelfbewoningsplicht of het doorverkoopverbod kan enkel in bepaalde situaties én met schriftelijke toestemming van het college worden afgeweken. Deze situaties staan omschreven in de in artikel 6 bedoelde koopovereenkomst of koop-/aanneemovereenkomst óf de hierop van toepassing zijnde voorwaarden.

Artikel 9 Deelname nieuwe projecten

1. Een kandidaat die een bouwkaavel of nieuwbouwkooptwoning binnen een plangebied weigert of die uitvalt door welke omstandigheid dan ook, komt bij de uitgifte van bouwkaavels of nieuwbouwkooptwoningen van eventuele opvolgende plangebieden opnieuw als kandidaat in aanmerking, als deze zich ook als geïnteresseerde inschrijft voor toewijzing en voldoet aan de op dat plangebied van toepassing zijnde inschrijfvoorwaarden. Het weigeren of uitvallen heeft geen gevolgen voor deelname aan nieuwe uitgiftes.
2. Bij ieder plangebied vindt een nieuwe toewijzing plaats. Aan deelname aan de toewijzing kunnen na de afronding van de levering als omschreven in artikel 7 lid 2, geen rechten worden ontleend ten aanzien van andere plangebieden.

Artikel 10 Onvoorziene omstandigheden/hardheidsclausule

Indien zich omstandigheden voordoen waarin dit beleidskader niet voorziet, beslist het college.

Artikel 11 Inwerkingtreding

Dit beleidskader treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking.

Aldus besloten in de collegevergadering van 17 september 2024.

burgemeester en wethouders,

*Saskia Willems – van Ulden
secretaris*

*Judith Keijzers – Verschelling
burgemeester*