

Spelregels flexibele kaveluitgifte Waterwijk Fijnaart

(vastgesteld door B&W 10 december 2019 V3.0)

Reserveringsvoorwaarden en -procedure voor de uitgifte van kavelstroken

Voor kavels met een flexibele omvang geldt dat belangstellenden voor een aantal kavelstroken kunnen inschrijven via een door de gemeente beschikbaar te stellen inschrijfformulier. Vervolgens bepaalt de notaris door middel van een loting de volgorde van reservering. De gewenste ligging van de kavelstroken - en daarmee de ligging van een ieders bouwkaavel - kan tijdens een plaats te vinden reserveringsavond worden aangegeven, op basis van de door de notaris bepaalde volgorde. Na de reserveringsavond ligt de ligging van de bouwkaavel voorlopig vast. Definitieve toewijzing van de kavel vindt plaats uiterlijk 1 maand voor de Kavelij. Hieronder worden de voorwaarden voor het proces voor inschrijving, de reservering van de kavelstroken en de Kavelij op een rij gezet.

Algemeen

1. Het hele plangebied wordt opengesteld voor inschrijving. Het plangebied wordt gefaseerd uitgegeven, beginnend vanaf de Westkreekweg en werkend in de richting van de Molenstraat (zie figuur 1).
2. Bij voldoende inschrijvers voor een bepaalde fase kan besloten worden om gelijktijdig, of kortstondig volgend op de uitgifte van deze fase de volgende fase uit te geven. In dat geval wordt dit gecommuniceerd en hiertoe een nieuw inschrijvingsmoment gecreëerd, tenzij gelet op het aantal bestaande inschrijvers, redelijkerwijs niet te verwachten is dat de nieuwe inschrijvers in de vervolgfase(n) een mogelijkheid geboden kan worden om kavelruimte te kiezen.
3. Een eventueel bestaande wachtlijst van een vorige fase blijft van toepassing op een volgende fase. Nieuwe inschrijvingen worden na loting van de notaris toegevoegd aan deze wachtlijst, aansluitend op de wachtenden op de lijst uit de vorige fase.
4. Indien nadat een fase volledig is uitgegeven, blijkt dat er onvoldoende belangstelling is om de volgende fase uit te geven, kan de uitgifte van de volgende fase voor onbepaalde tijd worden uitgesteld.
5. Een kavelstrook voor een vrijstaande of twee-onder-een-kap woningen is ca. 60 centimeter breed en heeft een diepte van ca. 30 meter. De koopprijs per kavelstrook is € 5.662,80. De prijs is inclusief BTW en exclusief overige kosten.
6. Een kavelstrook voor een rijwoning is ca. 60 cm breed en heeft een diepte van ca. 27 meter. De koopprijs per kavelstrook is € 5.096,52. De prijs is inclusief BTW en exclusief overige kosten.
7. Een kavel in Fijnaart West bestaat voor een:
 - a. Rijwoning (rijtje van 3) uit minimaal 39 kavelstroken per rijtje;
 - b. Rijwoning (rijtje van 4) uit minimaal 47 kavelstroken per rijtje;
 - c. Rijwoning (rijtje van 5) uit minimaal 56 kavelstroken per rijtje;
 - d. Rijwoning (rijtje van 6) uit minimaal 64 kavelstroken per rijtje. Meer dan 6 woningen per rij zijn niet toegestaan.
 - e. Twee-onder-een-kap woning uit minimaal 15 kavelstroken per woning;
 - f. Vrijstaande woning uit minimaal 20 kavelstroken.
8. De kavelstroken worden verkocht aan particulieren, niet aan projectontwikkelaars. Particulieren kunnen zelfstandig of als groep inschrijven. Particulieren zijn zelf verantwoordelijk voor de keuze van de aannemer die hun woning gaat bouwen.



Figuur 1 Fasering uitgifte (onder voorbehoud)

Groepsinschrijvers mogen natuurlijk gebruik maken van één aannemer voor het geheel.

9. In het geval dat mocht blijken dat er onverkoopbare kavelstroken overblijven, kan door het college van burgemeester en wethouders van Moerdijk, in afwijking van deze "Spelregels flexibele kaveluitgifte Waterwijk Fijnaart" worden gehandeld.

Inschrijving en bepalen rangorde

1. Inschrijving kan alleen met gebruikmaking van het inschrijfformulier. Inschrijfformulieren moeten uiterlijk 4 weken na het kenbaar van de inschrijfmogelijkheid middels publicatie in de Moerdijkse Bode worden ingeleverd bij de gemeente via www.waterwijkfijnaart.nl of waterwijkfijnaart@moerdijk.nl of via Postbus 4 4760 AA Zevenbergen. Te laat ingeleverde formulieren worden niet in behandeling genomen.
2. Inschrijvers dienen, op moment van inschrijving, 18 jaar of ouder te zijn, conform de regels in het Burgerlijk Wetboek.
3. Voor de inschrijving dient een waarborgsom van € 250,- te worden voldaan, welke wordt terugbetaald indien men niet in aanmerking komt voor kavelstroken. Indien de waarborgsom niet uiterlijk op de sluitingsdatum van de inschrijving is ontvangen, vervalt de inschrijving.
4. Indien geweigerd wordt kavelstroken te reserveren, na daartoe in gelegenheid te zijn gesteld, vervalt de inschrijving en wordt de waarborgsom niet gerestitueerd.
5. Onder een weigering zoals aangegeven onder 4 wordt niet verstaan het parkeren van de mogelijkheid tot reserveren, conform hetgeen is bepaald onder punt 7d van het hoofdstuk "Reserveren kavelstroken", in verband met de wens om kavelruimte te reserveren in een volgende fase.
6. Bij daadwerkelijke verkoop van de kavelstroken wordt na realisatie van de nieuwbouwwoning de waarborgsom terugbetaald. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.
7. De rangorde wordt door middel van een besloten loting bij de notaris vastgesteld. De notaris stelt een proces-verbaal op. Dit proces-verbaal is voor iedereen in te zien. Na de loting worden inschrijvers geïnformeerd. In volgorde van loting kunnen tijdens de reserveringsbijeenkomst kavelstroken worden gereserveerd.
8. Per huishouden of per nieuw te vormen huishouden mag maximaal 1 kavel worden gereserveerd. Groepsinschrijving is ook mogelijk. Het is niet mogelijk om zowel als individu en als groep in te schrijven.
9. Een groep bestaat uit 2 of meer huishoudens. Elk huishouden maakt onderdeel uit van de groep.
10. Groepsinschrijvingen hebben geen voorkeur boven individuele inschrijvingen.
11. Bij groepsinschrijvingen is er sprake van 1 hoofdinstituut. De hoofdinstituut dient ook de gegevens van de sub-inschrijvers kenbaar te maken.
12. De (sub-)inschrijver(s) dienen daadwerkelijk degene(n) te zijn die de kavelstroken kopen en de te bouwen nieuwbouwwoning gaan bewonen.
13. Na de inschrijving kan de groepssamenstelling niet wijzigen.
14. Het is de eigen verantwoordelijkheid van de groep om de te kopen kavelstroken van een groep te verdelen onder de sub-inschrijvers. Een groep kan daarbij niet meer kavelstroken reserveren dan daadwerkelijk kan worden verdeeld onder de ingeschreven sub-inschrijvers. Hierbij dient voorts rekening te worden gehouden met de koopprijs conform artikel 5 of 6 van het hoofdstuk "Algemeen".
15. Alle huishoudens van de groep betalen afzonderlijk de waarborgsom van € 250,-.
16. Op het inschrijfformulier geeft de inschrijver het gewenste aantal kavelstroken aan. Keuze is dan nog niet bindend.

Reserveren kavelstroken

1. Na de inschrijving en de loting worden, tijdens een te houden reserveringsavond, in volgorde van loting inschrijvers uitgenodigd om kavelstroken te reserveren.
2. Indien inschrijver verhinderd is, is het toegestaan dat inschrijver iemand machtigt om kavelstroken te reserveren.
3. Om een reservering te kunnen doen dient gemachtigde tijdens de reserveringsavond een door de inschrijver ondertekende machtiging waarin hij toestemming geeft aan de gemachtigde te kunnen overleggen.
4. Om een reservering te kunnen doen dient gemachtigde tijdens de reserveringsavond de volgende stukken te kunnen tonen:
 - a. Een kopie van een officieel identiteitsbewijs van de inschrijver (paspoort, rijbewijs of identiteitskaart),
 - b. Een officieel identiteitsbewijs van de gemachtigde (paspoort, rijbewijs of identiteitskaart).
5. Om een reservering te kunnen doen dient de inschrijver tijdens de reserveringsavond een officieel identiteitsbewijs (paspoort, rijbewijs of identiteitskaart) te kunnen tonen.
6. In de reservering wordt vastgelegd hoeveel kavelstroken men wil reserveren en wáár in het plangebied.
7. Bij het reserveren van kavelstroken dienen de volgende regels in acht genomen te worden:
 - a. De inschrijver kiest zijn kavelstroken:
 - tegen één der buitenste grenzen aan, óf;
 - tegen een reeds toegewezen kavel aan, waarbij er na het leggen nog 0 of minimaal 25 stroken aan de andere zijde van de kavel dienen over te blijven, óf
 - vrijelijk, waarbij er na het leggen nog minimaal 25 kavelstroken aan weerszijden van de kavel dienen over te blijven.
 - b. Als het aantal nog beschikbare kavelstroken niet overeenkomt met het voorkeurs aantal van inschrijver (te veel, te weinig) en elders in het blok zijn nog voldoende niet toegewezen kavelstroken beschikbaar, dan is het mogelijk om kavels waarvan de positie reeds bepaald was maximaal 5 kavelstroken naar links of rechts van de oorspronkelijke positie te verschuiven, zodat de gewenste kavel toch toegewezen kan worden.
 - c. De inschrijver bepaalt tijdens de reservering het definitieve aantal kavelstroken. Het is niet mogelijk dit aantal in een later stadium te wijzigen, tenzij op verzoek van de gemeente.
 - d. De inschrijver kan gebruik maken van de mogelijkheid om zijn reservering te parkeren, ten behoeve van een reservering van kavelstroken in een volgende fase. Indien men daar gebruik van maakt, wordt inschrijver op de wachtlijst geplaatst voor de volgende fase. Deze mogelijkheid bestaat niet in de laatste fase van uitgifte.
 - e. De gereserveerde locatie is bindend, tenzij er sprake is van onverkoopbare restkavels. Dan zal de gemeente met de betrokken inschrijver bekijken of een andere verkaveling mogelijk is.
8. De reservering geldt voor een periode van maximaal drie maanden.
9. Inschrijver ontvangt een schriftelijke bevestiging van de reservering.
10. Indien het totaal beschikbare aantal kavelstroken in een fase gereserveerd is, zonder dat inschrijver in de gelegenheid is gesteld om kavelstroken te reserveren, wordt deze op de wachtlijst geplaatst. Met een plaatsing op de wachtlijst kan inschrijver in aanmerking komen voor een eventueel vrijvallende kavel in de bestaande fase of voor een kavel in de volgende fase (mits de bestaande fase niet de laatste fase is). Indien men op een later moment alsnog een vrijvallende kavel kan reserveren, gelden dezelfde voorwaarden als voor een eerste reservering.

11. Toewijzing aan inschrijvers vindt plaats totdat er geen kavelstroken meer beschikbaar zijn.
12. Een vrijvallende kavel wordt niet opnieuw aangeboden aan een inschrijver die al een andere kavel heeft gereserveerd. Indien men een kavel heeft gereserveerd, vervalt daarmee zijn/haar inschrijving op de wachtlijst.
13. Na een reserveringsavond wordt de wachtlijst op de volgende wijze bijgewerkt:
 - a. Primair komen de inschrijvers die gebruik gemaakt hebben van hun mogelijkheid tot parkeren van hun reservering, op volgorde van aangeven;
 - b. Vervolgens komen de inschrijvers die nog niet in de gelegenheid zijn gesteld om te reserveren, op volgorde van hun eerdere loting.
 - c. Bij de opening van een nieuwe inschrijfronde voor een volgende uit te geven fase, worden nieuwe inschrijvers op basis van loting toegevoegd aan de bestaande wachtlijst, achter de onder a en b genoemde inschrijvers.

Toewijzing van de bouwkavels: Kavelij

1. Op een nader te bepalen datum, uiterlijk drie maanden na reservering, vindt de zogenaamde Kavelij plaats.
2. Indien u niet op de Kavelij bent, vervalt uw reservering en recht op teruggave waarborgsom, tenzij u iemand heeft gemachtigd. Om in aanmerking te komen voor een ander kavel moet u opnieuw inschrijven en de waarborgsom betalen.
3. Minimaal een maand voorafgaande aan deze Kavelij ontvangen de potentiële kopers de koopovereenkomst. De definitieve ligging en breedte van hun kavel is hierin opgenomen, waarbij zoveel mogelijk rekening is gehouden met de gedane reservering van kavelstroken.
4. U tekent tijdens de Kavelij de koopovereenkomst. Indien u de koopovereenkomst niet ondertekent vervalt uw reservering en recht op teruggave waarborgsom. Om in aanmerking te komen voor een andere kavel moet u opnieuw inschrijven en de waarborgsom betalen.