

# Uitgifteprotocol 't Suyt2 Waddinxveen

## Inleiding

Dit concept Uitgifteprotocol is een routekaart voor de uitgifte van de 39 vrije kavels in de gebiedsontwikkeling van 't Suyt2. Het doel is om de uitgifte op een transparante en eerlijke wijze te laten plaatsvinden zodat iedere gegadigde een gelijke kans krijgt.

De gemeente Waddinxveen streeft ernaar mede door middel van het uitgifteprotocol te komen tot een snelle en systematische verkoop van alle beschikbare kavels, tegen marktconforme voorwaarden. De uitgifte van de bouw kavels in 't Suyt2 wordt uitgevoerd in twee fases door een (verkopend) makelaar namens de Gemeente Waddinxveen. De makelaar die de kavels namens de gemeente gaat verkopen, dient zich aan het uitgifteprotocol te houden omwille van de rechtmatigheid. De definitieve versie van het reglement (deel B van dit protocol) wordt door de verkopend makelaar ter hand gesteld aan inschrijvers en zal ter beschikking gesteld worden op de projectwebsite [www.tsuyt.waddinxveen.nl](http://www.tsuyt.waddinxveen.nl) en [www.tsuytkavels.nl](http://www.tsuytkavels.nl).

De bouw kavels van 't Suyt2 worden uitgegeven in twee (deel)fases. Dit betekent dat het uitgifteproces tweemaal doorlopen zal worden. De gemeente kan om haar moverende redenen besluiten hiervan af te wijken.

Dit uitgifteprotocol is niet van toepassing op de kavels waar projectmatige woningbouw, sociale woningbouw en het woonhof is voorzien in het gebied van 't Suyt II.

Het uitgifteprotocol bestaat uit twee delen:

- A) Uitgifteproces
- B) Uitgiftereglement

Uitgifte van kavels binnen 't Suyt2 vindt plaats op basis van verschillende gemeentelijke beleidsuitgangspunten. Hieronder een korte opsomming en uiteenzetting van de beleidsdocumenten die van belang zijn voor de uitgifte van kavels in 't Suyt2

### *Bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan 't Suyt II dat op 15 december 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het bestemmingsplan is te raadplegen via het Omgevingsloket of op [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl).

### *Stedenbouwkundig plan*

Het stedenbouwkundig plan van februari 2021 is vastgesteld door de gemeenteraad en dient als basis voor de ontwikkeling van 't Suyt II. Het bestaande landschap is een inspiratie voor de vormgeving en identiteit van een nieuwe woonwijk. De woonbuurten binnen de wijk hebben elk een eigen identiteit. Het landschap loopt als een structuur dwars door het plangebied heen. De meeste woningen zijn direct geadresseerd aan het openbaar groen of hebben er direct toegang toe via wandelpaden. Het openbaar gebied komt daarmee tot aan de voordeur van de woningen.

### *Welstandsnota en beeldkwaliteitsplan*

De welstandsnota van de gemeente Waddinxveen uit 2015 is gebaseerd op de ruimtelijke structuur en functionele indeling van Waddinxveen. Hierbij is geen onderscheid gemaakt in bebouwde en onbebouwde gebieden. Het welstandstoezicht gaat om de beoordeling van de esthetische kwaliteit van het uiterlijk van bouwwerken.

Het stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsparagraaf van 't Suyt 2 dient als addendum op de welstandsnota van de gemeente. Het is van belang dat bij de uitgifte van de gronden rekening wordt gehouden met de geformuleerde beeldkwaliteitssferen voor de verschillende deelgebieden / woonprogramma's in 't Suyt 2.

<b>Deelgebied / woonprogramma</b>	<b>Beeldkwaliteitssferen</b>
Sociale huur- en midden huurwoningen	Aan de laan Aan het landschap
Particuliere koopwoningen	Aan de laan Aan het landschap
Vrije kavels	Aan 't Suyt I Aan de laan Aan het landschap

Levensloopbestendige woningen	Woonhof
-------------------------------	---------

### *Inrichtingsplan*

Het inrichtingsplan van oktober 2021 dient als basis voor de ontwikkeling van de openbare ruimte in 't Suyt 2. De openbare ruimte wordt hoogwaardig ingericht met veel ruimte voor groen, water en ontmoeting. Zoveel mogelijk woningen profiteren van de kwalitatieve openbare ruimte doordat de voorzijde direct aan het groen grenst. Wandelpaden leiden naar het hart van de wijk en verbinden op die manier de woningen, speelplekken, de watergang, het plukbos en de schapenweide met elkaar. De keuzes van materialen en beplanting in de buitenruimte zijn gegeven vanuit de ambitie op het gebied van duurzaamheid. In het inrichtingsplan staan de uitgangspunten voor de erfafscheidingen en de achterzijden van de woningen geformuleerd. Met name deze thema's zijn van belang om mee te nemen bij de uitgifte van de grond.

### *Kavelpaspoorten*

Randvoorwaarden uit het stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan zijn vertaald naar kavelpaspoorten. Met deze kavelpaspoorten hebben geïnteresseerden en kopers een groot deel van de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de kavel gebundeld bij de hand. Voor zover het stedenbouwkundig plan of inrichtingsplan enerzijds en de kavelpaspoorten anderzijds met elkaar in tegenspraak zijn, prevaleren de kavelpaspoorten boven het stedenbouwkundig plan of inrichtingsplan.

### *Verkoopvoorwaarden 2012 gemeente Waddinxveen*

De algemene verkoopvoorwaarden van de Gemeente, zoals vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders op 30 oktober 2012, zijn van toepassing.

## **Deel A: Uitgifteproces**

### **Stap 1 Kennisgeving start verkoop bouwkaavel**

Kennisgeving en communicatie rondom de start verkoop van de bouwkaavels vindt plaats op basis van het door de makelaar aangeleverde verkoopstrategie.

In de communicatie-uitingen moet meegenomen worden:

- Wijze van uitgifte (loting)
- Kennisgeving Informatiebijeenkomst met matchmakingevent (datum en tijdstip)
- Kennisgeving over Avond van de definitieve bouwkaavelkeuze (datum en tijdstip) en verplichte aanwezigheid

### **Stap 2: Informatiebijeenkomst met matchmaking**

De makelaar organiseert een Informatiebijeenkomst voor gegadigden. Deze Informatiebijeenkomst wordt in afstemming met de gemeente Waddinxveen georganiseerd. Tijdens de Informatiebijeenkomst wordt in ieder geval het volgende besproken/uitgevoerd.

- 1) Toelichting op het uitgifte-reglement
- 2) Toelichting op de gebiedsontwikkeling van 't Suyt2
- 3) Toelichting op Kavelpaspoorten van de bouwkaavels
- 4) Matchmaking ten behoeve van gegadigden voor tweekappers

Matchmaking vindt plaats volgens de werkwijze van de makelaar volgens de ingediende aanbieding. In samenspraak met de gemeente organiseert de makelaar een tweede matchmakingevent in het geval van te weinig duokopers voor de tweekappers.

### **Stap 3: Inschrijven loting**

De mogelijkheid om in te schrijven als Gegadigde voor de Loting wordt tijdig (volgens termijn in verkoopstrategie) bekend gemaakt, in ieder geval middels een kennisgeving op de projectwebsite [www.tsuyt.waddinxveen.nl](http://www.tsuyt.waddinxveen.nl), de website van de verkopend makelaar [www.tsuytkavels.nl](http://www.tsuytkavels.nl) en het plaatselijke weekblad (Hart van Holland).

Alleen inschrijfformulieren van Gegadigden, die volledig zijn ingevuld, op tijd zijn ingediend én op de juiste wijze zijn ingediend, worden geaccepteerd. Dit ter beoordeling van de makelaar. De makelaar dient Gegadigden een (digitale) ontvangstbevestiging te sturen. De makelaar accepteert geen inschrijfformulieren die niet op de juiste wijze zijn ingediend en communiceert hierover aan de inschrijvers.

Ten behoeve van een (te vormen) huishouden mag slechts één inschrijfformulier worden ingediend.

### **Stap 4: Loting**

Op een nader te bepalen datum en tijdstip zullen twee lotingen (vrije kavels / tweekappers) namens de gemeente door de Notaris (Van der Meulen, Kock & Ubachs notarissen) worden verricht. De Notaris bepaalt de wijze waarop de loting wordt verricht. Deze loting vindt plaats achter gesloten deuren. De Notaris stelt een proces-verbaal op van de loting. De makelaar bepaalt in samenspraak met de gemeente welk aantal volgnummers wordt uitgenodigd voor de Avond van de definitieve bouwkaavelkeuze.

### **Stap 5: Avond van de definitieve kavelkeuze**

Voorafgaand aan de Avond van de definitieve kavelkeuze verstrekt de makelaar in ieder geval de Kavelpaspoorten, een machtigingsformulier en een concept reserveringsovereenkomst aan de gegadigden die worden uitgenodigd voor de Avond van de definitieve kavelkeuze.

De volgorde van de lotingslijst is bepalend voor de keuze in kavels. Ter verduidelijking: degene die volgnummer één heeft, krijgt de keuze uit alle beschikbare bouwkaavels. Degene die volgnummer twee heeft, krijgt, indien door degene met volgnummer één een keuze is gemaakt, de keuze uit alle beschikbare Bouwkaavels minus de verkozen bouwkaavel, enzovoort.

Ter uitvoering van het bovenstaande worden gegadigden (minimaal het aantal Bouwkaavels) schriftelijk uitgenodigd voor deze avond. De gegadigden dienen tijdens deze avond hun bouwkaavelkeuze definitief bekend te maken.

In overleg met makelaar wordt besloten of een notaris bij deze avond aanwezig moet zijn omwille van de registratie van de kavelkeuze door gegadigden.

### **Stap 6: Reservering (3 maanden)**

Als de Gegadigde een keuze gemaakt heeft, wordt deze keuze schriftelijk (al dan niet digitaal) vastgelegd door middel van het aangaan van de reserveringsovereenkomst (die eerder in concept is overhandigd naar aanleiding van de uitslag van de loting). Hiermee is de Bouwkaavel gereserveerd en vervalt de mogelijkheid

voor opvolgende Gegadigden om dezelfde Bouwkavel te kiezen. Na het maken van een keuze is de Gegadigde na acht weken verplicht de verschuldigde reserveringskosten te voldoen conform de reserveringsovereenkomst. Bij betaling van de koopsom worden de betaalde reserveringskosten op de totale koopsom in mindering gebracht.

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.). De makelaar stuurt de gemeente een kopie van de lijst met Kandidaat-kopers. Voormelde termijn van drie maanden kan door de gemeente, op verzoek van de Gegadigde verlengd worden met perioden van telkens 4 weken. Gemeente zal het eerste verzoek om verlenging in beginsel akkoord gaan, zonder dat hiervoor een extra reserveringsvergoeding verschuldigd is. Met een tweede en eventuele volgende verleningsverzoeken hoeft de gemeente niet akkoord te gaan tevens kan de gemeente aan dit verleningsverzoek aanvullende voorwaarden verbinden, waaronder de voorwaarde dat Gegadigde een aanvullende optievergoeding verschuldigd is.

#### Stap 7: Koopovereenkomst en waarborgsom

Binnen acht weken na de reservering van de bouwkavel zal de makelaar een Koopovereenkomst aan de Kandidaat-koper toesturen. In de Koopovereenkomst staan onder meer vermeld de koopprijs en de voorwaarden die op de verkoop van toepassing zijn. Indien de Kandidaat-koper de Bouwkavel wenst te kopen, dient hij/zij de Koopovereenkomst voor het verstrijken van de reserveringsovereenkomst ondertekend aan de makelaar te retourneren en een waarborgsom te storten ter grootte van 5% van de koopprijs exclusief BTW van de Bouwkavel. Bij de notariële levering van de Bouwkavel moet de totale koopsom door Gegadigde worden voldaan. De waarborgsom en de betaalde optievergoeding(en) worden dan op de totale koopsom in mindering gebracht.

Indien en zodra de makelaar de door Kandidaat-koper ondertekende Koopovereenkomst heeft ontvangen en de waarborgsom is voldaan, wordt de (eenzijdig ondertekende) overeenkomst door de makelaar aan de gemeente ter ondertekening aangeboden. Indien de Koopovereenkomst niet tijdig wordt geretourneerd, vervalt het Aanbod. Dit houdt in dat de reservering komt te vervallen en de Bouwkavel niet langer te koop wordt aangeboden aan gegadigden. De koopovereenkomst komt niet eerder tot stand dan dat de overeenkomst door beide partijen is ondertekend.

#### Reservelijst

Nadat de Avond van de definitieve kavelkeus heeft plaatsgevonden en de beschikbare Bouwkavels voor de betreffende fase 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 ook te noemen: Reserve-kandidaat. Indien een bouwkavel weer ter beschikking van de Gemeente komt, wordt deze bouwkavel aan de eerstvolgende Reserve-kandidaat aangeboden.

De Reserve-kandidaat die een beschikbare Bouwkavel 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 dit Aanbod alsmede alle verdere rechten om een Bouwkavel te reserveren indien een Reserve-kandidaat kiest voor een reservering. 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.

Indien de Reserve-kandidaat besluit niet te reserveren, geen beslissing neemt of weigert om op het aanbod in te gaan, dan wordt de notering van de Reserve-kandidaat van de reservelijst verwijderd.

## **Deel B: Reglement uitgifte bouw kavels 't Suyt2**

Op de inschrijving op een kavel in 't Suyt2 is het Reglement uitgifte bouw kavels 't Suyt2 van toepassing. De uitgifte van de bouw kavels in 't Suyt2 wordt uitgevoerd in twee fases door een (verkopend) makelaar namens de Gemeente Waddinxveen. Het reglement wordt door de verkopend makelaar ter hand gesteld aan inschrijvers en is voor downloaden ter beschikking gesteld op de projectwebsite [www.tsuyt.waddinxveen.nl](http://www.tsuyt.waddinxveen.nl) en [www.tsuytkavels.nl](http://www.tsuytkavels.nl). Bij inschrijving gaat de inschrijver akkoord met dit reglement voor de uitgifte van de bouw kavels in 't Suyt2. Algemene voorwaarden die eventueel door de inschrijver worden gehanteerd worden door de gemeente uitdrukkelijk van de hand gewezen. In het hierna volgende is het Reglement uitgifte bouw kavels 't Suyt2 opgenomen:

### **Artikel 1: Doelomschrijving en vereisten**

- a. Het doel van dit regelement 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 in 't Suyt2.
- b. De verkoop (uitgifte) van Bouwkavels vindt plaats in twee fases, tenzij de Gemeente om haar moverende reden besluit hiervan af te wijken. In iedere fase wordt dit reglement ten aanzien van de uitgifte van de Bouwkavels doorlopen. De twee fases zijn niet aan elkaar gekoppeld. Een gegadigde en/of een reserve-kandidaat bij fase 1 kan dan ook niet met voorrang aanspraak maken op een Bouwkavel in fase 2.
- c. Binnen een fase worden Bouwkavels voor zowel vrijstaande woningen als voor tweekappers uitgegeven. Voor de uitgifte van de Bouwkavels voor vrijstaande woningen en de Bouwkavels voor tweekappers worden binnen die fase twee afzonderlijke procedures doorlopen, zoals beschreven in dit reglement.
- d. Ten aanzien van de uitgifte van de Bouwkavels gelden voorts de volgende regels:
  - i. de Bouwkavels voor vrijstaande woningen worden verkocht aan particulieren;
  - ii. de Bouwkavels tweekappers worden verkocht aan particulieren.
  - iii. er mogen geen Bouwkavels worden samengevoegd.

### **Artikel 2: Kennisgeving**

De mogelijkheid om in te schrijven als gegadigde(n) voor een bouw kavel, middels loting, wordt tijdig (25 dagen) in ieder geval bekend gemaakt middels een kennisgeving op de projectwebsite [www.tsuyt.waddinxveen.nl](http://www.tsuyt.waddinxveen.nl), de website van de verkopend makelaar en de projectwebsite [www.tsuytkavels.nl](http://www.tsuytkavels.nl). Aanvullend hierop kan de verkopend makelaar nog besluiten om via andere kanalen de inschrijving voor een bouw kavel onder de aandacht te brengen. In de kennisgeving wordt in elk geval de wijze van inschrijving voor een bouw kavel en de uiterste datum van inschrijving vermeld. Tevens wordt vermeld aan welke algemene vereisten de inschrijver c.q. de inschrijver ten minste moet voldoen.

### **Artikel 3: Wijze van inschrijving**

- a. Aan de Loting kan uitsluitend worden meegedaan door middel van het invullen en insturen van het inschrijfformulier dat door de verkopend makelaar wordt verstrekt dan wel waarnaar wordt verwezen in de hiervoor in artikel 2 bedoelde kennisgeving. Bij de inschrijving dient tevens kenbaar te worden gemaakt of men zich inschrijft voor een vrijstaande woning of een tweekapper. Alleen inschrijfformulieren, die aan alle volgende drie voorwaarden voldoen, worden geaccepteerd:
  - Het inschrijfformulier dient volledig te zijn ingevuld en te voldoen aan hiervoor in artikel 1 en in dit artikel gestelde regels, én
  - Het inschrijfformulier dient bij de verkopend makelaar te zijn ingediend, én
  - De Gegadigde dient een digitale ontvangstbevestiging van de makelaar te hebben ontvangen.
- b. Uiterlijk op de datum en het tijdstip zoals aangegeven door de verkopend makelaar bij de inschrijving/ het inschrijfformulier, als bedoeld in artikel 2, moet het inschrijfformulier door de verkopend makelaar zijn ontvangen.
- c. Slechts natuurlijke personen (niet rechtspersonen) kunnen zich inschrijven als gegadigde voor een bouw kavel.

- d. Inschrijving door indiening van het inschrijfformulier kan geschieden door:
- Koppels voor tweekappers
  - Individuele gegadigden tweekappers
  - Individuele gegadigden vrijstaande woning
- Koppels voor tweekappers dienen zich gezamenlijk in te schrijven.  
Per koppel, per individuele gegadigde, per persoon, per echtpaar, per geregistreerd partnerschap of per samenlevingsverband kan er maximaal één inschrijfformulier worden ingediend. Particulieren die voornemens zijn een gezamenlijke huishouding te voeren, worden samen als één particulier gezien en kunnen zich niet ieder afzonderlijk inschrijven. Particulieren die op het moment van inschrijving op verschillende adressen wonen, maar samen in de op de bouwkavel te bouwen twee-onder-een-kapwoning willen gaan wonen, mogen gezamenlijk dus slechts één inschrijfformulier indienen.
- e. De verkopend makelaar zal zich inspannen om individuele gegadigden voor een twee-onder-kapwoningen middels informatiebijeenkomsten bijeen te brengen, zodat de individuele gegadigden voor een twee-onder-een-kapwoning alsnog een andere particulier kunnen vinden om samen een koppel mee te vormen waarna zij zich niet als individuele gegadigden zullen inschrijven maar als koppel.
- f. De verkopend makelaar toetst voorafgaand aan de Loting of de inschrijfformulieren volledig en ontvankelijk zijn als bedoeld in dit artikel. Inschrijfformulieren die niet voldoen aan de vereisten zoals omschreven in dit artikel worden als niet-ontvankelijk beschouwd, wat betekent dat de inschrijving wordt uitgesloten van de Loting.
- g. Door de Notaris wordt vóór de Loting aan elk goedgekeurd inschrijfformulier één uniek lotnummer toegekend. De Gemeente kan besluiten een maximum aantal 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.
- h. Met het indienen van het inschrijfformulier verklaart het koppel dan wel de individuele gegadigde voor de twee-onder-een-kapwoning en inschrijver voor de vrijstaande woning de inhoud van de (model)reserveringsovereenkomst en de (model)koopovereenkomst zoals die zijn geplaatst op nader te noemen website te hebben gelezen, begrepen en te aanvaarden en verklaart daarmee tevens zich te confirmeren aan het vereiste om de bouwkavel aan te wenden om daarop een woning voor eigen gebruik te (laten)bouwen (zelfbewoning, geen doorverkoop, geen verhuur).

#### **Artikel 4: Loting**

- a. Op een nader te bepalen datum en tijdstip zal de Loting door de Notaris worden verricht. De Notaris bepaalt de wijze waarop de Loting wordt verricht. Deze loting vindt plaats achter gesloten deuren. Er vinden minimaal twee lotingen plaats, één voor de bouwkavels bestemd voor een vrijstaande woning en één voor de bouwkavels bestemd voor een twee-onder-één-kap-woning.
- 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. De volgorde van de loting wordt aangeduid met volgnummers.
- c. Het in lid b van dit artikel genoemde proces-verbaal wordt aan de verkopend makelaar en de gemeente overgelegd.
- d. Na het opmaken van het proces-verbaal van de Loting wordt door de verkopend makelaar aan de gegadigden die deelgenomen hebben aan de Loting afzonderlijk per e-mail hun lot- en volgnummer medegedeeld. Deze lot- en volgnummers zijn opgenomen in een geanonimiseerde versie van het proces-verbaal. Eenieder heeft recht op inzage in deze geanonimiseerde versie van het proces-verbaal.

- e. Aan de hand van het door de Notaris opgestelde proces-verbaal van de Loting (hierna ook lotingslijst genoemd) wordt door de verkopend makelaar in samenspraak met de gemeente bepaald welk aantal volgnummers wordt uitgenodigd voor de Avond van de definitieve bouwkeuze.
- 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 5 en 6. 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, enzovoorts.
- g. Ingeschreven bouwkoppels en individuele kandidaten voor een twee-onder-een-kapwoning worden op twee aparte lotingslijsten geloot.

#### **Artikel 5: Keuze van Bouwkavels, reservering en reserveringskosten**

- a. Een aantal gegadigden (minimaal het aantal Bouwkavels plus een aantal extra als reserve) worden schriftelijk uitgenodigd voor een informatiemoment, dit informatiemoment wordt ook aangeduid als "Avond van de definitieve bouwkeuze". De gegadigden dienen tijdens dit informatiemoment hun bouwkeuze definitief bekend te maken.
- b. De gegadigden die een lotnummer toegewezen hebben gekregen door de verkopend makelaar krijgen een schriftelijke uitnodiging voor een bijeenkomst. Deze schriftelijke uitnodiging is het toegangsbewijs voor de bijeenkomst.
- c. De gegadigden dienen tijdens de Avond van de definitieve kavelkeuze persoonlijk aanwezig te zijn. Als de gegadigde verhinderd is, kan hij/zij via het door de verkopend makelaar te verstrekken machtingsformulier iemand machtigen om namens hem/haar tijdens dit informatiemoment een bouwkeuze te maken. Het is niet toegestaan dat de gegadigde voor een ander een kavel reserveert. De gegadigde, eventueel via een gemachtigde, kan alleen voor zichzelf een Bouwkavel kiezen.
- d. 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 bouwkeuze. De gegadigde wordt niet alsnog op de reservelijst geplaatst.
- e. Indien een gegadigde tijdens de Avond van de definitieve kavelkeuze als bedoeld in lid a van dit artikel geen keuze maakt, vervalt het Aanbod.
- f. Als de gegadigde een keuze gemaakt heeft, wordt deze keuze schriftelijk (al dan niet digitaal) vastgelegd door het ondertekenen van een reserveringsovereenkomst. Hiermee is de Bouwkavel gereserveerd en vervalt de mogelijkheid voor opvolgende gegadigden om dezelfde Bouwkavel te kiezen. De verschuldigde reserveringskosten moeten, na het maken van een keuze, binnen een termijn van 8 weken worden voldaan. Bij betaling van de koopsom worden de betaalde reserveringskosten op de totale koopsom in mindering gebracht. De reserveringskosten bedragen € 7.000,- euro.
- g. 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.).
- h. Binnen acht weken na de reservering van de Bouwkavel zal de verkopend makelaar een Koopovereenkomst aan de Kandidaat-koper toesturen. In de Koopovereenkomst staan onder meer de koopprijs en de voorwaarden die op de verkoop van toepassing zijn.
- i. Indien de Kandidaat-koper de Bouwkavel wenst te kopen, dient hij/zij de Koopovereenkomst, voor het verstrijken van de reserveringsperiode, ondertekend aan de verkopend makelaar te retourneren en een waarborgsom te storten ter grootte van 5% van de koopprijs exclusief BTW van de Bouwkavel. Bij de notariële levering moet de totale koopsom betaald worden en wordt de reeds betaalde waarborgsom vermeerderd met de betaalde reserveringsvergoeding(en) op de totale koopsom in mindering gebracht.

- j. Indien en zodra de Gemeente de ondertekende Koopovereenkomst en de waarborgsom als bedoeld in lid i binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, zal deze door de Gemeente worden ondertekend. Indiende Koopovereenkomst niet tijdig wordt geretourneerd, vervalt het aanbod.
- k. Eerst door het ondertekenen van de overeenkomst door beide partijen komt een Koopovereenkomst tot stand.
- l. De koopovereenkomst wordt ondertekend door de daarvoor gemandateerde dan wel gevolmachtigde ambtenaar, één en ander conform het besluit van het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Waddinxveen. Voordat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend, kunnen geen rechten worden ontleend aan de tussen de gemeente en de inschrijver besproken conceptkoopovereenkomst en/of de concept-leveringsakte.

## **Artikel 6: Reservelijst**

- a. Nadat de Avond van de definitieve kavelkeuze 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. Voor de bouwkavels bestemd voor een vrijstaande woning en de bouwkavels bestemd voor een twee-onder-één-kap- woningen worden twee afzonderlijke reservelijsten gemaakt. Ten aanzien van de reservelijst voor twee-onder-één-kap- woningen geldt dat bouwkoppels voor gaan op individuele kandidaten.
- b. Indien een Bouwkavel overeenkomstig artikel 7 ter beschikking komt, wordt deze Bouwkavel aan de eerstvolgende Reserve-kandidaat aangeboden door de verkopend makelaar.
- 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 verkopend makelaar 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 verkopend makelaar 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. Ten aanzien van de reservelijst voor de twee-onder-één-kap woningen geldt in aanvulling dan wel in afwijking van het hiervoor bepaalde dat indien een bouwkoppel voor een twee-onder-één-kapwoning niet tot overeenstemming kan komen en/of de aanbieding niet accepteert, dan vervalt de aanbieding aan beide kandidaten voor beide kavels en worden de kavels aangeboden aan het volgende bouwkoppel op de reservelijst. Indien alle bouwkoppels voor een twee-onder-één-kapwoning op de reservelijst benaderd zijn en geen interesse hebben, wordt overgegaan naar de lotingslijst van de individuele inschrijvers voor een twee-onder-één-kapwoning. De eerste individuele kandidaat vormt dan samen met de opvolgende individuele kandidaat een nieuw bouwkoppel. Indien bij twee individuele kandidaten voor een twee-onder-één-kapwoning (het nieuwe bouwkoppel) niet tot overeenstemming wordt gekomen, vervalt de aanbieding aan beide ingelote kandidaten, tenzij in gezamenlijkheid wordt medegedeeld dat één van de ingelote kandidaten zich terugtrekt. De eerstvolgende individuele kandidaat voor een twee-onder-één-kapwoning wordt dan in contact gebracht met de overgebleven individuele kandidaat voor een twee-onder-één-kapwoning. Samen krijgen ze twee maanden de tijd om te onderzoeken of ze tot overeenstemming kunnen komen.
- f. 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
  - indien na een periode van 1,5 jaar na het opmaken van het proces-verbaal van de hiervoor bedoelde loting 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 verkopend makelaar doet van het vervallen van de reservelijst geen kennisgeving aan de Reserve-kandidaten.

#### **Artikel 7: Vrijkomen van Bouwkavels**

- a. Indien één of meer Kandidaat-koper(s) na een keuze te hebben gemaakt alsnog afziet van koop dan welke 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 6. 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 vóóordat 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.
- d. Mochten Bouwkavels niet verkocht worden (zie artikel 6) dan kan het College besluiten deze aan te bieden aan marktpartijen.

#### **Artikel 8: 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 't Suyt2 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 't Suyt2 van de Gemeente te kopen. Deze bepaling geldt zowel voor Kandidaat-kopers als Reservekandidaten.

#### **Artikel 9: Levering**

Levering van de Bouwkavel zal uitsluitend geschieden aan degene(n) met wie de Gemeente een Koopovereenkomst heeft gesloten. Kopen voor een nader te noemen meester of overdracht van contractpositie (in welke vorm dan ook) is niet toegestaan.

#### **Artikel 10: Slot bepalingen**

- a. Dit reglement kan worden aangehaald als: "Reglement uitgifte bouwkavels 't Suyt2" of "Reglement 't Suyt2"
- b. Het college van B&W is bevoegd om gemotiveerd af te wijken van de bepalingen opgenomen in de Reglement uitgifte bouwkavels 't Suyt2 dan wel opgenomen in het Uitgifteprotocol en/of het beschreven uitgifteproces.