

Lotingsreglement twee-onder-een-kapbouwkavels De Tippe

Versie: 5 april 2023 (definitief)

Artikel 1: Definities

In dit lotingsreglement wordt verstaan onder:

<i>bouwkavel:</i>	een nader omschreven perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van één twee-onder-een-kapwoning met bijbehorende aanhorigheden;
<i>college:</i>	het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle;
<i>duo van gegadigden:</i>	een duo van twee particulieren die ieder geïnteresseerd zijn in de reservering van een bouwkavel, waarbij de op die twee bouwkavels te realiseren twee-onder-kapwoningen muur en dak delen, en waarbij die twee particulieren bereid en in staat zijn tot het ontwikkelen van een gezamenlijk bouwvoorstel;
<i>gemeente:</i>	de gemeente Zwolle;
<i>gronduitgifte:</i>	de reserverings- en verkoopprocedure van bouwkavels voor individuele woningbouw;
<i>individuele gegadigde:</i>	Een particulier die geïnteresseerd is in de reservering van een bouwkavel, die niet tot een duo van gegadigden behoort, maar wel bereid en in staat is om samen met een andere, nader te vinden, particulier een gezamenlijk bouwvoorstel te ontwikkelen;
<i>kavelvoorkeur:</i>	De door een duo van gegadigden of een individuele gegadigde op het inschrijfformulier vermelde voorkeursvolgorde van de bouwkavels;
<i>plangebied:</i>	het op tekening nader aangeduide gebied waarbinnen de gronduitgifte plaatsvindt waarop dit lotingsreglement van toepassing is.
<i>reservelijst</i>	De in artikel 8 lid h van dit lotingsreglement bedoelde reservelijst van de niet voor een bouwkavel ingelote gegadigden en medebouwers;
<i>twee-onder-een-kapwoning</i>	het woningtype waarbij één woning een gedeelde muur en een gedeeld dak heeft met één naastgelegen woning;
<i>verbonden bouwkavel</i>	de bouwkavel waarop de twee-onder-een-kapwoning zal worden gerealiseerd die dak en muur deelt met de twee-onder-een-kapwoning

die de individuele gegadigde op zijn bouwka­vel zal realiseren

Artikel 2: Doel

Het doel van dit lotingsreglement is om iedere gegadigde middels een vaste systematiek van loting een gelijke kans te bieden om voor de reservering van een bouwka­vel in plan De Tippe voor de realisatie van een twee-onder-een-kapwoning in aanmerking te komen.

Artikel 3: Kennisgeving van gronduitgifte en wijze van inschrijving

De gemeente geeft op de volgende wijze kennis van het voornemen tot gronduitgifte en de wijze van inschrijving:

- a. De mogelijkheid om zich als gegadigde in te schrijven voor de loting wordt bekendgemaakt middels een kennisgeving op de website van de gemeente Zwolle; op de gemeentelijke website staat de wijze van inschrijving en de uiterste datum daarvoor vermeld; de eventuele criteria voor inschrijving en toewijzing van de bouwka­vels worden daarbij vermeld.
- b. Een inschrijfformulier voor de loting met een brochure van de betrokken bouwka­vels en nadere gegevens zijn te downloaden via de website van de Gemeente Zwolle.

Artikel 4: Op de reservering toepasselijke voorwaarden

De reservering van bouwka­vels voor diegenen die zijn ingeloot zal geschieden overeenkomstig de voorwaarden als vermeld in dit lotingsreglement en de bepalingen in de reserveringsovereenkomst. De (model)reserveringsovereenkomst is op te vragen bij de gemeente Zwolle.

Artikel 5: Kavelprijzen

- a. Voor elke gronduitgifte worden vooraf op een lijst per bouwka­vel de kavelprijs en de oppervlakte vastgesteld. Die lijst wordt opgenomen in de brochure die op de website van de Gemeente Zwolle te raadplegen is.
- b. Alle in de lijst genoemde prijzen zijn inclusief omzetbelasting, tenzij anders staat vermeld.

Artikel 6: Inschrijving

- a. Inschrijving, door indiening van het inschrijfformulier, kan geschieden door:
 - I. Een duo van gegadigden; of
 - II. Een individuele gegadigde.
- b. De gemeente zal zich inspannen om individuele gegadigden middels informatiebijeenkomsten bijeen te brengen, zodat die individuele gegadigden alsnog een andere particulier kunnen vinden om samen een duo van gegadigden mee te vormen, waarna zij zich niet als individuele gegadigden zullen inschrijven.

Hiervoor organiseert de gemeente een informatieavond.

- c. Uiterlijk op een nader op de website van de Gemeente Zwolle aan te geven datum en tijdstip moet het inschrijfformulier door het duo van gegadigden dan wel door de individuele gegadigde bij de notaris zijn ingediend.
- d. De kavelvoorkeuren die door het duo van gegadigden op hun inschrijfformulier worden opgegeven, dienen met elkaar overeen te komen. Als de ene tot het duo behorende Gegadigde bij zijn of haar eerste kavelvoorkeur het kavelnummer opgeeft van de bouwkaavel aan de linkerkant van een twee-onder-een-kapwoning, dient de andere tot het duo behorende Gegadigde het kavelnummer van de bouwkaavel aan de rechterkant van diezelfde twee-onder-een-kapwoning als eerste voorkeur op te geven.
- e. Slechts volledig en juist ingevulde, ondertekende en tijdig ingediende inschrijfformulieren worden in behandeling genomen.
- f. De door het duo van gegadigden dan wel door de individuele gegadigde op het inschrijfformulier aangegeven kavelvoorkeuren zijn bindend en onherroepelijk.
- g. Reservering van bouwkaavels vindt slechts plaats voor natuurlijke personen. Rechtspersonen zijn van reservering uitgesloten, tenzij voorafgaand uitdrukkelijke schriftelijke toestemming daarvoor van het afdelingshoofd van de afdeling Vastgoed van de gemeente is verkregen.
- h. Het inschrijfformulier is persoonsgebonden en elk duo van gegadigden dan wel iedere individuele gegadigde mag slechts één inschrijfformulier indienen. Een particulier mag onderdeel uitmaken van niet meer dan één duo van gegadigden.
- i. Per duo van gegadigden, 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 bouwkaavel te bouwen twee-onder-een-kapwoning willen gaan wonen, mogen gezamenlijk dus slechts één inschrijfformulier indienen.
- j. Met het indienen van het inschrijfformulier verklaart het duo van gegadigden dan wel de individuele gegadigde de inhoud van de (model)reserveringsovereenkomst en de (model)koopovereenkomst zoals die zijn geplaatst op www.zwolle.nl/kavels te hebben gelezen, begrepen en te aanvaarden.

Artikel 8: Loting en toewijzing bouwkaavel

- a. Er vindt slechts een loting plaats indien er per bouwkevel meerdere inschrijfformulieren zijn ontvangen. Indien voor een bouwkevel slechts één inschrijfformulier is ontvangen, dan wordt die bouwkevel aan de indiener van dat ene inschrijfformulier toegewezen.
- b. Na ontvangst van de inschrijfformulieren bij de notaris, is deze door de gemeente aangewezen notaris belast met de procedure van de kaveltoewijzing. De kaveltoewijzing vindt plaats ten kantore van deze aangewezen notaris.
- c. De inschrijfformulieren van uitsluitend de duo's van gegadigden, dat wil zeggen met uitsluiting van de inschrijfformulieren van de individuele gegadigden, worden door de notaris in blanco enveloppen gestoken. De enveloppen worden voorzien van een nummer. De corresponderende nummers worden in een bus gedaan.
- d. De notaris zorgt dat de nummers in de bus goed worden geschud en verricht de eerste trekking. De notaris opent de envelop met het gelijke nummer en maakt de namen en de kavelvoorkeuren bekend van het duo van gegadigden dat op het getrokken inschrijfformulier staat vermeld.
- e. De eerste nog beschikbare bouwkevel wordt aan het betreffende duo van gegadigden toegewezen. Bij de toewijzing zijn de aangegeven kavelvoorkeuren op het inschrijfformulier bindend.
- f. Indien geen van de aangegeven kavelvoorkeuren op het inschrijfformulier van het duo van gegadigden met medebouwer correspondeert met nog beschikbare bouwkevels, dan zal geen toewijzing aan dit duo van gegadigden kunnen plaatsvinden en valt dit duo van gegadigden af. Dat duo van gegadigden zal in dat geval door de notaris conform lid i van dit artikel op de reservelijst worden geplaatst.
- g. De toewijzingshandelingen onder lid d tot en met f van dit artikel worden herhaald totdat alle beschikbare bouwkevels zijn toegewezen.
- h. Indien er na de in lid g bedoelde handeling nog bouwkevels beschikbaar zijn, houdt de notaris een tweede loting uitsluitend met de inschrijfformulieren van de individuele gegadigden, dat wil zeggen met uitsluiting van de inschrijfformulieren van de duo's van gegadigden. Daartoe voert de notaris de handelingen onder lid c tot en met g van dit artikel uit, maar dan met de inschrijfformulieren van de individuele gegadigden.
- i. Zodra alle beschikbare bouwkevels door middel van voorgaande stappen door de notaris zijn toegewezen, legt de notaris aansluitend – eveneens via loting – een reservelijst aan van de niet voor een bouwkevel ingelote duo's van gegadigden en individuele gegadigden. Daarbij rangschikt de notaris de individuele gegadigden onder het op de reservelijst laagst genoteerde duo van gegadigden.

Artikel 9: Toetsing van de inschrijvings- en toewijzingscriteria; aanbieden van de reserveringsovereenkomst; uitsluiting van A-B-C-leveringen

- a. Binnen twee weken nadat de loting en toewijzing van de bouwkevels als bedoeld in artikel 8 heeft plaatsgehad wordt onderzoek gedaan of het voor een bouwkevel ingelote duo van gegadigden dan wel de individuele gegadigde daadwerkelijk voldoet aan de eventuele criteria die voor inschrijving en toewijzing van de betrokken bouwkevels gelden. Het duo van gegadigden dan wel de

individuele gegadigde dient zijn medewerking te verlenen aan het verstrekken van alle door de gemeente verlangde gegevens.

- b. Zodra uit het onderzoek als bedoeld in lid a van dit artikel blijkt dat het duo van gegadigden voldoet aan de criteria krijgen de beide particulieren die behoren tot het duo van gegadigden een reserveringsovereenkomst voor de bouwkvael aangeboden. In deze reserveringsovereenkomst wordt onder andere het volgende opgenomen en geregeld: naam, adres en woonplaats van de beide particulieren die behoren tot het duo van gegadigden, kavelnummer, prijs en oppervlakte van de gereserveerde bouwkvael en de voorwaarden waaronder de bouwkvael voor de beide particulieren die behoren tot het duo van gegadigden gereserveerd wordt. De beide particulieren die behoren tot het duo van gegadigden dienen de ondertekende reserveringsovereenkomsten **binnen twee weken** na verzenddatum van de reserveringsovereenkomsten te retourneren aan de gemeente. Door ondertekening van de reserveringsovereenkomsten verklaren de beide particulieren die behoren tot het duo van gegadigden de door hen gekozen en aan hen toegewezen twee bouwkvaelen te willen reserveren onder de in de reserveringsovereenkomst genoemde voorwaarden. Indien de reserveringsovereenkomsten van de beide particulieren die behoren tot het duo van gegadigden niet binnen twee weken na verzenddatum van de reserveringsovereenkomsten zijn ontvangen door de gemeente, vervallen de reserveringen van de bouwkvaelen en alle verdere rechten van de beide particulieren die behoren tot het duo van gegadigden. De gemeente is daarna vrij om de bouwkvaelen op een later tijdstip aan een duo van gegadigden dan wel aan een individuele gegadigde die op de reservelijst staat aan te bieden.
- c. Zodra uit het onderzoek als bedoeld in lid a van dit artikel blijkt dat de individuele gegadigde voldoet aan de criteria krijgt de individuele gegadigde een reserveringsovereenkomst voor de bouwkvael aangeboden. In deze reserveringsovereenkomst wordt onder andere het volgende opgenomen en geregeld: naam, adres en woonplaats van de individuele gegadigde, kavelnummer, prijs en oppervlakte van de gereserveerde bouwkvael en de voorwaarden waaronder de bouwkvael voor de individuele gegadigde gereserveerd wordt. De individuele gegadigde dient de ondertekende reserveringsovereenkomst **binnen twee weken** na verzenddatum van de reserveringsovereenkomst te retourneren aan de gemeente. Door ondertekening van de reserveringsovereenkomst verklaart de individuele gegadigde de door hem of haar gekozen en aan hem of haar toegewezen bouwkvael te willen reserveren onder de in de reserveringsovereenkomst genoemde voorwaarden. Indien de reserveringsovereenkomst van de individuele gegadigde niet binnen twee weken na verzenddatum van de reserveringsovereenkomst is ontvangen door de gemeente, vervalt de reservering van de bouwkvael en vervallen alle verdere rechten van de individuele gegadigde. De gemeente is daarna vrij om de bouwkvael op een later tijdstip aan een duo van gegadigden dat op de reservelijst staat dan wel aan een individuele gegadigde die op de reservelijst staat aan te bieden. Indien 90 kalenderdagen na de datum van verzending van de reserveringsovereenkomst door de gemeente naar de individuele gegadigde, de verbonden bouwkvael niet aan een particulier is toegewezen, dan vervalt de reservering van de bouwkvael van de individuele gegadigde en vervallen alle verdere rechten van de individuele gegadigde. De gemeente is daarna vrij om de bouwkvael op een later tijdstip aan een duo van gegadigden dat op de reservelijst staat dan wel aan een individuele gegadigde die op de reservelijst staat, aan te bieden. De gemeente zal de reserveringsovereenkomst van de individuele gegadigde niet eerder ondertekenen dan het tijdstip waarop de reserveringsovereenkomst voor de verbonden bouwkvael door de gemeente wordt ondertekend.

- d. Gemeente Zwolle behoudt zich het recht voor om tot het moment van wederzijdse ondertekening van de reserveringsovereenkomst de bouwkel niet aan de particulieren die behoren tot het duo van gegadigden dan wel aan de individuele gegadigde te gunnen.
- e. De gemeente verleent geen medewerking aan A-B-C-leveringen van bouwkel.

Artikel 10: Reservelijst

- a. Nadat de loting heeft plaatsgevonden en alle beschikbare kavel zijn toegewezen wordt, indien er nog duo's van gegadigden dan wel individuele gegadigden zijn die niet zijn ingeloot, conform artikel 8 lid i een reservelijst aangelegd waarop duo's van gegadigden dan wel individuele gegadigden worden genoteerd. Op deze reservelijst worden de kavelvoorkeuren overgenomen die op het inschrijfformulier zijn genoteerd. Deze duo's van gegadigden dan wel individuele gegadigden komen voor reservering van een kavel in aanmerking, indien een kavel die eerder gedurende de loting is toegewezen, opnieuw ter beschikking van de gemeente komt, en de gemeente besluit om die kavel aan particulieren uit te geven. De reservelijst vervalt indien en voor zover de gemeente besluit om kavel aan anderen dan particulieren, zoals aan (een) projectontwikkelaar(s), uit te geven. De reden van het opnieuw beschikbaar komen van de kavel doet hierbij niet ter zake.
- 2. Indien de kavel overeenkomstig lid a van dit artikel ter beschikking van de gemeente komt, wordt deze kavel op volgorde van plaatsing op de reservelijst via een reserveringsovereenkomst aan het duo van gegadigden dan wel de individuele gegadigde aangeboden, slechts voor zover dat duo van gegadigden dan wel die individuele gegadigde bij de inschrijving een kavelvoorkeur voor de alsdan vrijgekomen kavel heeft opgegeven. Indien geen van de duo's van gegadigden dan wel individuele gegadigden op de reservelijst bij inschrijving een kavelvoorkeur voor de alsdan vrijgekomen kavel heeft opgegeven, wordt die kavel eventueel in een nieuw te doorlopen verkoop- en selectieprocedure aan een derde, zoals aan (een) projectontwikkelaar(s), uitgegeven. Zulks is geheel ter vrije bepaling van de gemeente.
- 3. De particulieren die behoren tot een duo van gegadigden dan wel de individuele gegadigde die een reserveringsovereenkomst voor een kavel krijgen c.q. krijgt aangeboden dienen c.q. dient binnen **twee weken** na verzenddatum van de reserveringsovereenkomst over de reservering te beslissen. Indien de reserveringsovereenkomst niet binnen twee weken na verzenddatum van de reserveringsovereenkomst is ontvangen door de gemeente, vervalt de reservering van de bouwkel en alle verdere rechten om een bouwkel te reserveren. Het dan eerstvolgende duo van gegadigden dan wel de eerstvolgende individuele gegadigde op de reservelijst zal door de gemeente worden benaderd.
- 4. Indien de beide particulieren die behoren tot een duo van gegadigden dan wel de individuele gegadigde besluit te reserveren of geen beslissing neemt of weigert op het aanbod in te gaan, dan wordt de notering van dat duo van gegadigden dan wel die individuele gegadigde van de reservelijst verwijderd.
- 5. De reservelijst vervalt nadat alle kavel in het betreffende plangebied zijn uitgegeven middels wederzijdse ondertekening van een definitieve

verkoopovereenkomst. De gemeente doet hiervan geen kennisgeving aan de duo's van gegadigden dan wel individuele gegadigden op de reservelijst.

Artikel 11: Onvoorziene omstandigheden

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

Artikel 12: Citeertitel

Dit lotingsreglement kan worden aangehaald als "Lotingreglement twee-onder-een-kap bouwkavels plan De Tippe.