

Protocol uitgifte bouwkavels “Lage Heide, wonen”

Algemeen

De gemeente Valkenswaard gaat in het nieuwe woongebied Lage Heide 81 bouwkavels uitgeven aan particulieren. Deze kavels maken onderdeel uit van het plan “Lage Heide, wonen”. Dit ligt planologisch vast in het bestemmingsplan “Lage Heide, wonen”, vastgesteld door de gemeenteraad op 7 juli 2011. De nog te bouwen woningen op deze kavels dienen te voldoen aan de criteria en eisen, zoals verwoord in het beeldkwaliteitplan “Lage Heide, wonen”. Dat plan is door de gemeenteraad van Valkenswaard vastgesteld op 7 juli 2011.

WachtlIJst

Sinds 1985 houdt de gemeente een wachtlIJst bij van gegadigden voor een bouwkavel in Valkenswaard. Op de wachtlIJst staan 700 gegadigden geregistreerd. Alle geregistreerden hebben een inschrijfgeld van €45,38 betaald. In oktober 2010 heeft de raad besloten om de wachtlIJst met ingang van 1 november 2010 te bevriezen en na de laatste grote uitgifte van bouwkavels in Lage Heide de wachtlIJst af te schaffen. Nieuwe inschrijvingen worden niet meer in behandeling genomen. Inschrijving op de wachtlIJst is nodig om in aanmerking te komen voor een bouwkavel in Lage Heide. De datum van inschrijving is bepalend voor de plaats op de wachtlIJst. Op basis van chronologische volgorde (langst ingeschreven eerst) zullen gegadigden worden benaderd. Wel zal er ambtelijk een aparte lijst worden bijgehouden van geïnteresseerden welke niet op de wachtlIJst staan.

Grondprijs

Op dit moment is een grondprijs voor de bouwkavels vastgesteld van €455,00 per m² vrij op naam (deze prijs is inclusief omzetbelasting op basis van 19% en de notaris- en kadasterkosten).

Algemene verkoopvoorwaarden

Op de verkoop van de bouwkavels zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden (AVV 2006) van de gemeente Valkenswaard van toepassing.

Fasering

De 81 bouwkavels zullen vanaf medio 2012 in door de gemeente te bepalen fases worden uitgegeven. Een gegadigde kan een keuze maken uit de kavels, die op dat moment voor uitgifte in aanmerking komen. De gemeente geeft geen garantie voor het tijdstip en beschikbaar komen van kavels in een latere fase. Indien men dat wenst, kan men op de wachtlIJst blijven staan voor de uitgifte van een kavel in een latere fase.

Uitgifteprocedure:

Keuze kavel

Gegadigden op de wachtlijst welke bij de voorafgaande inventarisatie in 2012 hun interesse voor een kavel kenbaar hebben gemaakt worden op chronologische volgorde van inschrijving benaderd. Telkens worden 20 gegadigden tegelijk schriftelijk gevraagd om een afspraak te maken voor een uitgiftegesprek. De gemeente tracht de afspraken zoveel mogelijk op basis van volgorde op de wachtlijst in te plannen. Maar dit hangt ook af hoe snel gegadigden reageren. Wij raden aangeschreven aan om zo snel mogelijk een afspraak in te plannen. Op voorhand krijgen gegadigden kunnen gegadigden in chronologische volgorde op de wachtlijst hun voorkeur en twee opties van de gewenste kavels middels een formulier kenbaar maken. In het uitgiftegesprek kan een definitieve keuze gemaakt worden voor een kavel en kan tevens een optie worden genomen. Er kan slechts één keuze worden gemaakt en wel uit de kavels die nog niet gereserveerd zijn. Indien de kavel waar de eerste voorkeur naar uit gaat al in optie is uitgegeven kan er een tweede en derde keus kenbaar gemaakt worden. Indien de kavel van de eerste voorkeur vrij komt, ontvangt men hierover schriftelijk bericht.

De optieperiode bedraagt maximaal één maand. Gedurende de optieperiode is er geen rente of vergoeding verschuldigd. Vóór het verstrijken van de optieperiode dient besloten te worden tot een definitieve reservering van de bouwkwavel. Indien tijdens de optieperiode geen grondreserveringsovereenkomst wordt ondertekend vervalt de optie en is de gemeente vrij om de kavel aan een andere gegadigde in optie uit te geven en vervalt ieder recht van de gegadigde op deze bouwkwavel en krijgt men geen inschrijfgeld terug. Tevens wordt men van de wachtlijst verwijderd.

Grondreserveringsovereenkomst

Als gegadigde overgaat tot een definitieve reservering dan ondertekent men voor het einde van de optieperiode in tweevoud een grondreserveringsovereenkomst. Vóór het einde van de optieperiode dient de gemeente de getekende reserveringsovereenkomst te hebben ontvangen. De reservering geldt voor een periode van maximaal twee maanden. De gemeente kan deze termijn verlengen indien specifieke persoonlijke omstandigheden, welk ten tijden van de ondertekening van de grondreserveringsovereenkomst niet aan de orde waren, dit naar het oordeel van de gemeente rechtvaardigen. Voor de goede orde dient hierbij opgemerkt te worden dat de stagnerende verkoop van de eigen woning niet wordt aangemerkt als persoonlijke omstandigheid. Indien van toepassing kan hiervoor een schriftelijk en gemotiveerd verzoek aan de gemeente worden gericht. Het college van burgemeester en wethouders beslist over het verlengingsverzoek.

Bij de grondreserveringsovereenkomst ontvangt men tevens een informatiepakket bestaande uit:

- protocol uitgifte kavels Lage Heide;
- situatietekening gereserveerde kavel;

- koopovereenkomst;
- algemene verkoopvoorwaarden 2006 (met daarin onder meer opgenomen: het verbod op doorverkoop en de plicht tot zelfbewoning);
- beeldkwaliteitplan “Lage Heide, wonen” (te downloaden via de website);
- planregels bestemmingsplan “Lage Heide, wonen”

Op het moment van de ondertekening van de grondreserveringsovereenkomst is eenmalig een reserveringsvergoeding van €500,00 verschuldigd. De reserveringsvergoeding dient voor het einde van de optietermijn op de bankrekening van de gemeente te zijn gestort. Bij aankoop van de kavel wordt de betaalde reserveringsvergoeding in mindering gebracht op de koopsom. Indien, om wat voor reden dan ook, wordt afgezien van de aankoop vervalt de hele reserveringsvergoeding aan de gemeente. De gemeente vergoedt geen rente over de betaalde reserveringsvergoeding. Ook wordt men verwijderd van de wachtlijst.

Koopovereenkomst

Binnen twee maanden na ondertekening van de grondreserveringsovereenkomst, of voor het aflopen van de door de gemeente besloten verlengingstermijn van de reservering, dient besloten te worden of men overgaat tot aankoop van de bouwka­vel. Belanghebbende ondertekent dan voor het einde van de reserveringsperiode in drievoud een koopovereenkomst. Vóór het einde van de reserveringsperiode dient de gemeente de getekende koopovereenkomst te hebben ontvangen. Indien men niet binnen de reserveringsperiode de koopovereenkomst heeft ondertekend, vervalt de reservering, en is de gemeente vrij om de kavel aan een andere gegadigde uit te geven en vervalt ieder recht dat men had op deze bouwka­vel. Indien de koop niet doorgaat ontvangt gegadigde geen reserveringsvergoeding terug. Vervolgens wordt men ook afgevoerd van de wachtlijst van bouwgrondge­gadigden en wordt er geen inschrijfgeld terugbetaald

Nadat de gemeente een verkoopbesluit heeft genomen, moet de verkoop notarieel passeren bij Potters Notarissen of Willems en Smeets Notarissen in Valkenswaard. Bij de notaris wordt de koopsom vermeerderd met de omzetbelasting, kosten koper en de eventueel verschuldigde rente, verminderd met de betaalde reserveringsvergoeding, betaald.

Omgevingsvergunning, activiteit bouwen (voorheen bouwvergunning)

Gedurende de optie- en reserveringsperiode kunnen de bouwplannen worden uitgewerkt. De bouw van de woning moet voldoen aan de regels van het bestemmingsplan “Lage Heide, wonen”, de uitgangspunten en randvoorwaarden van het beeldkwaliteitplan “Lage Heide, wonen” en de daarin opgenomen welstandseisen. Informatie over het bouwen kan verkregen worden bij het Klantcontactcentrum. Bouwers kunnen een afspraak maken bij het Klantcontactcentrum via de website www.valkenswaard.nl of via de telefoonnummer 040-2083 444. De openingstijden zijn:

- maandag van 08.15 uur tot 20.00 uur
- dinsdag tot en met donderdag van 08.15 uur tot 16.00 uur
- vrijdag van 08.15 uur tot 12.30 uur

Tijdelijke bewoning bouwkaavel

Op grond van de koopovereenkomst dient na ondertekening van de koopovereenkomst uiterlijk binnen 2 jaar de op te richten woning bewoond te worden. Ingevolge de benodigde omgevingsvergunning dient binnen 26 weken na afgifte van deze vergunning gestart te worden met de bouwwerkzaamheden.

Het is toegestaan om tijdens de bouw op de bouwkaavel te wonen. Deze tijdelijke bewoning wordt toegestaan tot uiterlijk één maand na gereedmelding van de woning met een maximum van twee jaar. Voor tijdelijke bewoning is een omgevingsvergunning vereist. Hieraan zijn kosten verbonden in de vorm van leges.

Inwerkingtreding

Dit protocol is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Valkenswaard op 1 mei 2012 en treedt daags na vaststelling in werking.

Bevoegdheid

Daar waar dit protocol niet in voorziet is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om hierover een besluit te nemen.

Belangrijke e-mailadressen:

Grondzaken: e-mail: lageheide@valkenswaard.nl

Aanvraag omgevingsvergunning/indienen schetsplan: hae@valkenswaard.nl