



Eendragtshof

Leidraad Verkoopprocedure

Verkoop 11 vrije kavels

Eendragtshof Hellevoetsluis

2^e fase

Eendragtshof
Stijlvol en
duurzaam
wonen



Inhoudsopgave

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | Definities..... | 3 |
| 2. | Algemene informatie..... | 4 |
| 2.1 | Algemeen..... | 4 |
| 2.2 | Gemeentelijke organisatie..... | 4 |
| 2.3 | Doel en ambitie project Eendragtshof..... | 4 |
| 2.4 | Scope van de uitgifteprocedure..... | 5 |
| 2.5 | Kavels..... | 6 |
| 2.6 | Bestemmingsplan..... | 6 |
| 3. | Uitgifteproces..... | 7 |
| 3.1 | Procedure..... | 7 |
| 3.2 | Planning..... | 7 |
| 3.3 | Publicatie..... | 8 |
| 3.4 | Communicatie en vragen..... | 8 |
| 3.5 | Proactieve houding..... | 8 |
| 4. | Loting..... | 9 |
| 4.1 | Wie kan zich aanmelden?..... | 9 |
| 4.2 | Akkoordverklaring..... | 9 |
| 4.3 | Wijze van aanmelden..... | 9 |
| 4.4 | Voorwaarden..... | 9 |
| 4.5 | Lotingsprocedure..... | 10 |
| 4.6 | Reservelijst..... | 10 |
| 5. | Van Optieovereenkomst naar levering..... | 12 |
| 5.1 | Optieovereenkomst en optievergoeding..... | 12 |
| 5.2 | Koopovereenkomst en Schetsontwerp..... | 12 |
| 5.3 | Levering..... | 14 |
| 6. | Diversen..... | 14 |
| 6.1 | Verificatie gegevens..... | 14 |
| 6.2 | Procedure stopzetting en (tussentijdse beëindiging)..... | 14 |
| 6.3 | Integriteit..... | 14 |
| 6.4 | Toepasselijk recht..... | 14 |
| 7. | Bijlagen..... | 14 |

1. Definities

| | |
|--------------------------|---|
| Bouwkavel | een nader omschreven perceel bouwgrond, bestemd voor het bouwen van een Woning; |
| College | het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Voorne aan Zee; |
| Gegadigde | Een geïnteresseerde die zich heeft aangemeld voor de notariële loting en bij de uitslag van de loting een Bouwkavel heeft toegewezen gekregen; |
| Gemeente | de gemeente Voorne aan Zee; |
| Gronduitgifte | verkoopprocedure van Bouwkavels voor particuliere woningbouw in het Plangebied; |
| Optieovereenkomst | een schriftelijke overeenkomst die aan gegadigde de optie geeft om een Bouwkavel te kopen indien aan de in de optieovereenkomst vermelde voorwaarden wordt voldaan. De optieovereenkomst wordt gesloten conform het model dat als bijlage 3 is bijgevoegd. |
| Koopovereenkomst | een schriftelijke en tot levering verplichtende overeenkomst tot Verkoop volgens het model dat als Bijlage 4 is bijgevoegd; |
| Loting | De loting die wordt uitgevoerd door de notaris, zoals verderop in dit document uitgewerkt. |
| Plangebied | het gebied waarbinnen de Gronduitgifte van Bouwkavels plaatsvindt en waarop deze procedure van toepassing is; |
| Reserve-kandidaat | Een geïnteresseerde die op de reservelijst is geplaatst omdat hij bij de loting geen kavel toegewezen heeft gekregen. |
| Woning | een op de Bouwkavel te bouwen woning met aanhorigheden voor eigen gebruik en eigen bewoning door de Gegadigde met bijbehorende voorzieningen op eigen terrein. |

2. Algemene informatie

2.1 Algemeen

In deze Leidraad Verkoopprocedure staat de wijze beschreven waarop de Gemeente de gegadigden wil selecteren voor 11 Bouwkavels in de tweede fase van Eendragtshof gelegen te Hellevoetsluis in de gemeente Voorne aan Zee.

Met deze Leidraad Verkoopprocedure wordt u uitgenodigd een aanmelding in te dienen voor de Bouwkavel(s) waar u interesse in heeft. Per Bouwkavel wordt door loting één Gegadigde geselecteerd. Deze Gegadigde ondertekent een Optieovereenkomst met de Gemeente. Als voldaan wordt aan de voorwaarden in de Optieovereenkomst, kan de Gegadigde het perceel kopen gedurende de in de Optieovereenkomst genoemde termijn. Met de Gegadigde wordt in dat geval een koopovereenkomst gesloten. De levering vindt op een later moment plaats, zoals genoemd in de Koopovereenkomst.

Bij ondertekening van de Optieovereenkomst betaalt de Gegadigde een optievergoeding van EUR 2.000,- aan de Gemeente. Als de Gegadigde daadwerkelijk tot koop overgaat, wordt dit bedrag op het moment van levering in mindering gebracht op de koopsom. In alle andere gevallen komt de optievergoeding ten goede aan de Gemeente.

Deze selectieprocedure betreft nadrukkelijk geen overheidsopdracht in de zin van de Aanbestedingswet 2012, de daarvoor geldende wet- en regelgeving is in deze dan ook nadrukkelijk niet van toepassing.

Deze verkoopprocedure is voor alle kavels in deze 2^e fase dezelfde. Specifieke details voor uw kavel vindt u in de kavelpaspoorten terug.

2.2 Gemeentelijke organisatie

De Gemeente is op 1 januari 2023 ontstaan uit de fusie van de gemeenten Brielle, Hellevoetsluis en Westvoorne. Voorne aan Zee heeft momenteel 73.000 inwoners en landoppervlakte van 350 km² groot. De Gemeente is onderdeel van de Zuid Hollandse eilanden. De Gemeente wordt grotendeels omringd door water en kenmerkt zich in haar duinen, strand, bos en open polders met historische kreken. Naast de natuur heeft de Gemeente een rijke historie met eigentijdse, stadse voorzieningen en kent zij in de dorpen, kernen en woonwijken een gemoedelijke sfeer.

Eendragtshof is binnen de gemeente Voorne aan Zee een van de nieuwe woonbuurten in gebiedsontwikkeling Stadsdorp 3223 in Hellevoetsluis. De locatie Eendragtshof bevindt zich tussen de straten Sportlaan, Wisselslag en Vlinderslag. Het moderne en grote winkelcentrum De Struytse Hoek ligt in de buurt, net als het buurtwinkelcentrum Evertsenplein. Het zwembad en sportcomplex de 'Eendr8' is op loopafstand evenals het kindcentrum 'De Samenstroom', waar kinderopvang en een basisschool deel van uitmaken. Tevens op loopafstand bevindt zich 't Dok Medisch Centrum. Met 15 minuten fietsen sta je op het strand. En voor forenzen ligt Rotterdam op een half uur rijden met de auto. Er is een bushalte vlakbij Eendragtshof, vanwaar je snel met het openbaar vervoer naar omliggende plaatsen reist, zoals Spijkenisse.

2.3 Doel en ambitie project Eendragtshof

Eendragtshof is de volgende ontwikkeling in de gebiedsontwikkeling Stadsdorp 3223 in Hellevoetsluis. Stadsdorp 3223 bestaat uit meerdere woningbouwprojecten. Ook bevinden zich hier een nieuw sportcomplex met zwembad de Eendr8, en Kindcentrum De Samenstroom.

In Eendragtshof komen in het huidige plan (in fasen) 29 vrije kavels te koop om uw droomhuis te kunnen bouwen. Ook zal er volgens het huidige plan een seniorenhof worden ontwikkeld.

2.4 Scope van de uitgifteprocedure

Het doel van de onderhavige procedure is het komen tot een selectie van kopers voor de Bouwkavel. De Gemeente heeft eerder al een selectieprocedure uitgeschreven voor de uitgifte van de eerste zes Bouwkavels op locatie de Eendragtshof (fase 1). Deze procedure ziet op fase 2 waarbij de Gemeente voornemens is om 10 Bouwkavels (de Bouwkavels 14 t/m 23) op deze locatie uit te geven. De overige Bouwkavels in de Eendragtshof zullen op een later moment en op een later te bepalen wijze worden uitgegeven.

Kort samengevat verloopt deze procedure als volgt:

1. Aanmelding geïnteresseerden
2. Loting onder geïnteresseerden
3. Sluiten optieovereenkomst en betaling optievergoeding door de Gegadigde.
4. Gegadigde laat binnen 4 weken weten of hij gebruik wil maken van de optie. Als Gegadigde gebruik wil maken van de optie, wordt een koopovereenkomst gesloten
5. Gegadigde laat een schetsontwerp van de woning (inclusief berging en/of schuur/garage) maken en een beplantingsplan met moodboard voor de tuin
6. Indiening schetsontwerp Gegadigde
7. Beoordeling schetsontwerp door de Gemeente
8. Na goedkeuring schetsontwerp: Levering van het perceel

De details van de procedure en de planning zijn verderop in deze Leidraad Verkoopprocedure te vinden.

2.5 Kavels

Deze leidraad betreft de Gronduitgifte van 11 Bouwkavels, weergegeven in onderstaande tekening. Zie voor meer gedetailleerde informatie over de Bouwkavels de kavelpaspoorten.



Eendragtshof

Vrije kavels 



De prijzen van de kavels staan vast. Voor de beschikbare kavels gelden de volgende koopsommen (vrij op naam):

| Kavel | Oppervlakte (circa) (m ²) | Koopsom (v.o.n.) (EUR) |
|-------|---------------------------------------|------------------------|
| 14 | 451 | 316.000 |
| 15 | 451 | 308.000 |
| 16 | 451 | 304.000 |
| 17 | 451 | 304.000 |
| 18 | 451 | 304.000 |
| 19 | 451 | 304.000 |
| 20 | 451 | 304.000 |
| 21 | 451 | 304.000 |
| 22 | 477 | 322.925 |
| 23 | 477 | 324.000 |
| 27 | 435 | 266.925 |

2.6 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan kunt u inzien via [deze link](#) of op de website <https://omgevingswet.overheid.nl/>; zoek daar op plannaam 'Eendragtshof'.

De woningen zullen moeten voldoen aan onder andere het bestemmingsplan 2e herziening Nieuw-Helvoet Eendragtshof.

3. Uitgifteproces

3.1 Procedure

De procedure ziet er als volgt uit. Geïnteresseerden kunnen zich aanmelden voor deelname aan de loting van de Bouwkavels door de notaris. Deze loting is toegankelijk voor aangemelde geïnteresseerden. De notaris selecteert door loting per Bouwkavel één Gegadigde met wie een optieovereenkomst wordt gesloten. De geïnteresseerden die bij de loting geen Bouwkavel hebben toegewezen gekregen, worden als Reserve-kandidaat op de reservelijst gezet. De details van de lotingsprocedure zijn opgenomen in hoofdstuk 4.

De optieovereenkomst houdt kort samengevat in:

- (1) Dat de Gegadigde binnen 5 werkdagen de optievergoeding van EUR 2.000,- aan de Gemeente moet betalen; wordt er niet tijdig betaald, dan vervalt de optieovereenkomst en komt de Gegadigde voor deze fase niet meer in aanmerking voor een Bouwkavel.
- (2) Dat de Gegadigde binnen 4 weken na het sluiten van de optieovereenkomst moet laten weten of hij de Bouwkavel definitief wil kopen.
 - a. Laat de Gegadigde weten dat hij de Bouwkavel wil kopen en heeft hij de optievergoeding betaald? Dan wordt er een Koopovereenkomst gesloten tussen de Gemeente en de Gegadigde.
 - b. Laat de Gegadigde niets horen binnen de termijn van 4 weken? Of laat de Gegadigde weten dat hij de Bouwkavel niet wil kopen? Dan eindigt de optieovereenkomst en is de betaalde optievergoeding voor de Gemeente. De Gegadigde komt dan voor deze fase niet meer in aanmerking voor een Bouwkavel.

Wordt er een Koopovereenkomst gesloten? Dan moet de Gegadigde onder meer een schetsontwerp van de woning en een tekening van de tuin met moodboard indienen. Deze documenten worden door de Gemeente getoetst zoals nader uitgewerkt in hoofdstuk 5. Voldoen de documenten aan de eisen? Dan kan de levering plaatsvinden. Als de documenten niet binnen vier maanden na ondertekening van de Koopovereenkomst aan de eisen voldoen, kan de Gemeente de Koopovereenkomst ontbinden.

De Gemeente behoudt zich het recht voor deze procedure om haar moverende redenen te staken. In dit geval hebben geïnteresseerden, Gegadigden en Reserve-kandidaten geen recht op vergoeding van schade en kosten.

3.2 Planning

De planning voor deze procedure en het daarop volgende traject is als volgt:

| Uiterste datum voor indienen aanmelding voor loting | Uiterlijk 9 maart 2025 |
|--|--|
| 1. Loting onder geïnteresseerden (openbaar) | 12 maart 2025 20:00 |
| 2. Sluiten optieovereenkomst | Uiterlijk 26 maart 2025 |
| 3. Betaling optievergoeding | Uiterlijk binnen 5 werkdagen na ondertekening Optieovereenkomst |
| 4. Gesprek over concept-schetsontwerp (eerste toetsing) | In de week van 14-18 april 2025 |
| 5. Beroep op optie door Gegadigde | Binnen 4 weken na ondertekening Optieovereenkomst. Afhankelijk van het moment van ondertekenen is dit uiterlijk 23 april 2025. |

| | |
|--|--|
| 6. Sluiten koopovereenkomst | Binnen 14 dagen na beroep op optie, in ieder geval voor 7 mei 2025 |
| 7. Uiterlijke datum goedgekeurd schetsontwerp | Binnen 2 maanden na ondertekening koopovereenkomst. Afhankelijk van moment van ondertekenen, uiterlijk 7 juli 2025 Let op! Bij geen goedgekeurd schetsontwerp wordt de koop ontbonden |
| 8. Uitwerken ontwerp/aanvraag omgevingsvergunning | Kwartaal 3 2025 |
| 9. Uiterste datum beroep op financieringsvoorbehoud | 6 maanden na ondertekening koopovereenkomst |
| 10. Stellen bankgarantie c.q. deponeren waarborgsom door koper | 6 maanden na ondertekening koopovereenkomst |
| 11. Uitgifte kavels | Uiterlijk 8 maanden na ondertekening koopovereenkomst, mits het bouwrijp maken dan is voltooid. |
| 12. Oplevering bouwrijp maken (NB: Dit is de verwachting, hier kunnen zich onvoorziene omstandigheden voordoen). | Eind 3 ^e kwartaal / begin 4 ^e kwartaal 2025 |

Indien de datums in deze tabel wijzigen, dan zal de Gemeente deze wijziging zo spoedig mogelijk bekendmaken.

NB: als de Gegadigde geen cataloguswoning, maar een ontwerp onder architectuur laat maken door een architect die is geregistreerd in het architectenregister (<https://www.architectenregister.nl>), worden de termijnen in de bovenstaande tabel op regels 7, 9 en 10 verlengd met twee maanden.

3.3 Publicatie

De Gemeente maakt op diverse manieren publiekelijk kenbaar dat zij overgaat tot het uitgeven van Bouwkavels. Daartoe plaatst de gemeente in ieder geval a) een aankondiging in de weekbladen Groot Hellevoet, Briels Nieuwsland en Weekblad Westvoorne, en b) een aankondiging op de website van de Eendragtshof (www.eendragtshof.nl) en/of de gemeente (www.voorneaanzee.nl).

3.4 Communicatie en vragen

De Gemeente heeft voor deze procedure Kolpa van der Hoek Makelaars en Taxateurs ingeschakeld. Alle communicatie naar aanleiding van deze uitgifteprocedure verloopt per e-mail via oostvoorne@kolpavanderhoek.nl.

3.5 Proactieve houding

De Gemeente verwacht een proactieve houding van Gegadigden. Op het moment dat zij onduidelijkheden, onjuistheden of tegenstrijdigheden in deze verkoopprocedure of de bijbehorende documenten aantreffen, dienen zij dat zo spoedig maar uiterlijk vóór de datum van aanmelding daarover vragen te stellen aan de Gemeente. Indien een Gegadigde dit nalaat, vervalt het recht om zich daarna nog te beroepen op dergelijke onduidelijkheden, onjuistheden of tegenstrijdigheden.

4. Loting

4.1 Wie kan zich aanmelden?

- a. Alleen natuurlijke personen mogen zich aanmelden voor de loting.
- b. De aanmelder moet minimaal 18 jaar oud zijn op het moment van sluiting van de aanmeldtermijn.

Aanmeldingen van personen die hier niet aan voldoen maar zich desondanks aanmelden worden als ongeldige aanmelding gekwalificeerd en terzijde gelegd.

4.2 Akkoordverklaring

Door het indienen van een aanmelding verklaart de aanmelder volledig in te stemmen met de inhoud van deze Leidraad Verkoopprocedure inclusief de bijlagen.

4.3 Wijze van aanmelden

Aanmelding vindt plaats door het indienen van een volledig ingevuld aanmeldformulier (zie **bijlage 2**). Het ingevulde en ondertekende aanmeldformulier kan worden ingediend op één van de volgende manieren:

- a) Bij voorkeur: digitaal via het e-mailadres oostvoorne@kolpavanderhoek.nl, of:
- b) Per post via Kolpa van der Hoek Makelaars en Taxateurs, Voorweg 2, 3233 SK Oostvoorne.

Na aanmelding ontvangt u een ontvangstbevestiging. U draagt zelf het risico voor eventueel te laat of niet aankomen van het aanmeldformulier.

4.4 Voorwaarden

Voor aanmelding gelden de volgende eisen en voorwaarden.

- a. Het aanmeldformulier moet op de aangegeven datum en tijd ingeleverd zijn op de hierboven genoemde manier.
- b. Alleen volledig ingevulde, door de aanmelder ondertekende en op tijd ingeleverde formulieren zijn geldig en worden in behandeling genomen.
- c. Na sluiting van de aanmeldtermijn worden geen wijzigingen, toevoegingen en/of aanpassingen van het aanmeldformulier meer geaccepteerd.
- d. Het aanmeldformulier is persoonsgebonden.
- e. Per (bestaand of in de toekomst te vormen) huishouden, mag maar één aanmeldformulier ingeleverd worden. Onder huishouden wordt in ieder geval verstaan: een of meer volwassenen, al dan niet met kinderen die een gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren, ongeacht de tussen hen gekozen samenlevingsvorm (huwelijk, geregistreerd partnerschap of duurzaam ongehuwd samenleven enzovoorts). Let op: Als blijkt dat meerdere inschrijvingen per (te vormen) huishouden zijn meegenomen in de loting, wordt de loting van deze inschrijvingen nietig verklaard en van de lotings- en reservelijst verwijderd. De desbetreffende Gegadigde zal hiervan door de Gemeente op de hoogte worden gesteld
- f. Door aanmelding verklaart de aanmelder zich onvoorwaardelijk akkoord met alle eisen en voorwaarden van deze selectieprocedure en met de concept Optieovereenkomst en concept Koopovereenkomst.

Aanmeldingen die niet aan deze eisen voldoen, worden niet meegenomen in de lotingsprocedure en als ongeldig terzijde gelegd.

NB: De Koopovereenkomst bevat meerdere verplichtingen voor Kopers, waaronder een zelfbewoningsplicht en een antispeculatiebeding. Het is sterk aanbevolen de Koopovereenkomst goed door te nemen alvorens over te gaan tot aanmelding.

4.5 Lotingsprocedure

Voordat tot loting wordt overgegaan, wordt getoetst of de door de Gegadigden ingediende aanmeldingen aan de daaraan gestelde eisen voldoen. Ongeldige aanmeldingen worden terzijde gelegd.

De loting wordt uitgevoerd door een door de Gemeente aangewezen notaris. De loting vindt plaats door vaststelling van een volgorde van alle aanmeldingen. De wijze van loting wordt door de notaris bepaald.

Loting vindt plaats op **woensdag 12 maart 2025** om 20.00 uur op een nader te bepalen locatie. Informatie over de locatie van de loting zal worden gepubliceerd op de website van de Eendragtshof.

De loting is toegankelijk voor geïnteresseerden die zich hebben aangemeld. Van geïnteresseerden wordt verwacht dat zij bij de loting aanwezig zijn. Is aanwezigheid niet mogelijk, dan kan een volmacht worden gegeven aan een andere persoon om namens de geïnteresseerde bij de loting aanwezig te zijn. Een model volmachtformulier vindt u als **bijlage 5** bij deze leidraad. Is de geïnteresseerde niet aanwezig en is er ook niemand aanwezig met een ondertekend volmachtformulier van de geïnteresseerde, dan wordt de aanmelding terzijde gelegd en niet verder in de loting betrokken.

NB: Het is belangrijk dat u een geldig legitimatiebewijs meeneemt naar de loting. De notaris kan uw identiteit controleren. Geeft u een volmacht? Dan moet degene aan wie u een volmacht geeft zijn/haar eigen legitimatiebewijs meenemen én een kopie van het legitimatiebewijs van de geïnteresseerde (de volmachtgever).

De notaris stelt bij de loting in aanwezigheid van de geïnteresseerden een rangorde van alle ingediende aanmeldingen op. Vervolgens zal op volgorde van de rangorde van ingediende aanmeldingen aan de aanwezige geïnteresseerde (of diens volmachthouder) op de bijeenkomst waarop de loting plaatsvindt worden gevraagd voor welke van de op dat moment nog beschikbare kavels de geïnteresseerde kiest.

De gegadigde die als eerste is geloot heeft de keuze uit alle Bouwkavels. De gegadigde die als tweede is geloot heeft de keuze uit alle Bouwkavels behalve de Bouwkavel die door de eerste gegadigde is gekozen, enzovoorts. Als alle bouwkavels op deze manier door een gegadigde gekozen zijn, worden de resterende gegadigden op de reservelijst geplaatst, op dezelfde rangorde van de loting.

Een gegadigde die geloot wordt terwijl er nog Bouwkavels beschikbaar zijn, mag er ook voor kiezen om geen Bouwkavel te kiezen, maar direct op de reservelijst te worden geplaatst. Dat kan bijvoorbeeld aan de orde zijn als de Bouwkavels waarin diegene interesse had al door anderen zijn gekozen. Een gegadigde die deze keuze maakt, behoudt de rangorde van zijn loting op de reservelijst.

4.6 Reservelijst

De geïnteresseerden die bij de loting geen optie op een Bouwkavel gekregen hebben of die bij de loting zelf gekozen hebben voor de reservelijst, worden op de reservelijst geplaatst in de volgorde van de loting. Bij het wegvallen van een Gegadigde voor een Bouwkavel, nodigt de makelaar namens de Gemeente de eerstvolgende geïnteresseerde op de reservelijst uit om binnen 14 dagen na de uitnodiging een Optieovereenkomst te sluiten voor de betreffende Bouwkavel.

Een geïnteresseerde die vanaf de reservelijst wordt uitgenodigd, heeft de mogelijkheid om te bedanken voor een uitnodiging. Bedankt de geïnteresseerde voor de uitnodiging? Of reageert de

geïnteresseerde niet binnen de termijn van 7 dagen na de uitnodiging? Dan wordt de eerstvolgende Reserve-kandidaat op de reservelijst uitgenodigd. Bedankt ook deze Reserve-kandidaat voor de uitnodiging, dan wordt dit proces herhaald op de volgorde van loting tot een Reserve-kandidaat het aanbod accepteert. Bij een niet-tijdige reactie of bedanken voor een Bouwkavel blijft de Reserve-kandidaat op de reservelijst staan met behoud van de rangorde van zijn loting. De gegadigde ontvangt hiervan schriftelijke bevestiging.

Hetzelfde proces geldt als een geïnteresseerde na van de reservelijst een gesloten Optieovereenkomst de optie voor een Bouwkavel niet of niet op tijd inroept of de optievergoeding niet tijdig betaalt. In dit geval wordt de Reserve-kandidaat echter van de reservelijst gehaald en komt deze Reserve-kandidaat niet meer in aanmerking voor een Bouwkavel op grond van deze selectieprocedure.

Als om wat voor reden dan ook geen enkele geïnteresseerde de Bouwkavel accepteert, zal de Gemeente verder besluiten over of, hoe en wanneer die Bouwkavel in de markt wordt gezet.

De reservelijst geldt tot het moment dat alle 11 kavels die op basis van deze leidraad worden uitgegeven zijn verkocht en geleverd.

5. Van Optieovereenkomst naar levering

5.1 Optieovereenkomst en optievergoeding

De makelaar nodigt binnen 14 dagen na de loting de Gegadigde namens de Gemeente uit voor het ondertekenen van de Optieovereenkomst (zie bijlage 3). Deze Optieovereenkomst geeft de Gegadigde het recht om de Bouwkavel waarvoor hij geselecteerd is te kopen, op voorwaarde dat de optievergoeding is voldaan (zie hierna).

De Gegadigde dient binnen 5 werkdagen na ondertekening van de Optieovereenkomst een optievergoeding van EUR 2.000,- (inclusief eventueel daarover verschuldigde btw) te voldoen aan de Gemeente op de in de Optieovereenkomst aangegeven manier.

Binnen 4 weken na ondertekening van de Optieovereenkomst heeft de Gegadigde het recht om de koopoptie in te roepen, op voorwaarde dat de optievergoeding is betaald. Als de Gegadigde de koopoptie tijdig inroept, wordt er een Koopovereenkomst voor de betreffende Bouwkavel gesloten met de Gegadigde (zie bijlage 4).

De Optieovereenkomst vervalt van rechtswege in de navolgende gevallen. In die gevallen kan op de koopoptie in de Optieovereenkomst dus geen beroep worden gedaan:

- a) Gegadigde betaalt de optievergoeding niet op tijd; of:
- b) Gegadigde doet niet tijdig een beroep op de koopoptie; of:
- c) Gegadigde laat weten van de koopoptie af te zien.

Als een Koopovereenkomst tot stand komt en er op grond daarvan wordt geleverd, wordt de optievergoeding bij levering verrekend met de koopsom van de Bouwkavel. Doet de Gegadigde geen (tijdig) beroep op de koopoptie of laat de Gegadigde weten van de koopoptie af te zien? Of wordt er een ontbindende voorwaarde uit de Koopovereenkomst ingeroepen? Dan wordt de optievergoeding niet terugbetaald.

Over de optievergoeding wordt geen rente vergoed.

De tekst in deze Leidraad Lotingsprocedure dient ter toelichting, de tekst van de Optieovereenkomst (bijlage 3) is leidend.

5.2 Koopovereenkomst en Schetsontwerp

Als de Gegadigde de optievergoeding heeft betaald en tijdig een beroep op de koopoptie heeft gedaan, wordt binnen 14 dagen na het beroep op de optie een Koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de Bouwkavel. Deze Koopovereenkomst bevat de navolgende ontbindende voorwaarden:

- Aan de zijde van de Gemeente: Koper heeft niet binnen 2 maanden na de datum van ondertekening van de Koopovereenkomst goedkeuring op zijn schetsontwerp van de Gemeente verkregen
- Aan de zijde van de koper: Koper heeft niet binnen 6 maanden na de datum van ondertekening van de Koopovereenkomst financiering voor de koopsom van de kavel en de bouwkosten verkregen.

Daarnaast dient de koper binnen 6 maanden een bankgarantie te stellen of een waarborgsom te betalen ter hoogte van 10% van de koopsom van de Bouwkavel.

Na het sluiten van de Koopovereenkomst vervaardigt de koper een schetsontwerp voor de op de Bouwkavel te realiseren woning.

Het in te dienen schetsontwerp bestaat uit:

1. een tekening van het exterieur van de woning (inclusief eventuele overkapping en schuurtje/garage), en:
2. Een tekening van de tuin met moodboard.

Het schetsontwerp moet voldoen aan:

- het bestemmingsplan Tweede herziening Nieuw-Helvoet Eendragtshof;
- het beeldkwaliteitsplan;
- de handvatten voor de architect;
- het kavelpaspoort voor die kavel;

Voor wat betreft het bestemmingsplan geldt dat aan het bestemmingsplan *zelf* moet worden voldaan. De Gemeente geeft geen ruimte om het schetsplan te laten afwijken van het bestemmingsplan.

De in het bestemmingsplan en het kavelpaspoort genoemde maten en oppervlaktes mogen worden opgeplust met eventuele vergunningsvrije vierkante meters aan uit- en aanbouwen, op voorwaarde dat:

- er niet tot aan de erfgrans worden gebouwd: De in het kavelpaspoort weergegeven haag moet doorlopen en mag niet onderbroken worden door een aan- of uitbouw of door de woning zelf; en:
- Voldaan wordt aan minimum van 50% groen.

De Gemeente beoordeelt het totaalplan zoals dat wordt ingediend; dit plan zal moeten voldoen aan de minimums en maximums die in de bovenstaande documenten (waaronder het kavelpaspoort) worden genoemd.

In de Koopovereenkomst is opgenomen wanneer het definitieve schetsplan ingediend moet worden bij de Gemeente. Er bestaat ruimte om voorafgaand daaraan een concept voor te leggen aan de Gemeente en voor te bespreken. Eventueel commentaar van de Gemeente zal verwerkt moeten worden in het definitieve schetsplan.

De Gemeente beoordeelt het definitieve schetsplan en laat aan de Gegadigde weten of het plan wel of niet voldoet aan de eisen genoemd in het hierboven staande kader. Voldoet het plan, dan kan de levering van de Bouwkavel aan de Koper plaatsvinden, mits ook aan de overige voorwaarden genoemd in de Koopovereenkomst is voldaan.

Voldoet het schetsplan niet, dan kan de Gemeente in het geval van kleine fouten of kennelijke vergissingen de Gegadigde de ruimte geven om deze fouten of vergissingen te herstellen. Doet gegadigde dit niet of is sprake van grote fouten of tekortkomingen, dan zal de Gemeente gemotiveerd aangeven waarom het plan niet wordt goedgekeurd. De Gemeente kan in dat geval tot ontbinding van de Koopovereenkomst overgaan en zal de Bouwkavel dan vervolgens aanbieden aan de eerstvolgende kandida(a)t(en) op de reservelijst.

De tekst in dit document dient ter toelichting, de tekst van de Koopovereenkomst (bijlage 4) is leidend.

5.3 Levering

Levering van de Bouwkavel aan de Koper vindt plaats binnen acht maanden na ondertekening van de Koopovereenkomst, mits de Bouwkavel dan bouwrijp is. Er is voor de koper een mogelijkheid om de levering éénmalig uit te stellen met maximaal twee maanden. Over de periode van uitstel is dan een rente van 6% op jaarbasis verschuldigd over de koopsom van de Bouwkavel.

6. Diversen

6.1 Verificatie gegevens

De Gemeente behoudt zich het recht voor om:

- te allen tijde de door de indieners verstrekte gegevens en verklaringen aan een nader onderzoek te onderwerpen en op inhoudelijke juistheid en consistentie te (laten) controleren, en
- na ontvangst en een eerste evaluatie van de verstrekte gegevens nadere verduidelijking c.q. toelichting te verlangen.

6.2 Procedure stopzetting en (tussentijdse beëindiging)

De Gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om deze verkoopprocedure tijdelijk of definitief stop te zetten. De Gemeente vergoedt dan geen kosten van geïnteresseerden.

6.3 Integriteit

De Gemeente kan bij deze procedure gebruik maken van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (Wet Bibob). De Wet Bibob beoogt onder meer te voorkomen dat de overheid onbedoeld mogelijk bepaalde criminele activiteiten faciliteert. De Gegadigde dient aan een Bibob-onderzoek mee te werken.

De Gemeente kan aan het Bureau Bibob inzake deze procedure, die ziet op een bij het Besluit Bibob aangewezen sector, om advies vragen voordat een beslissing wordt genomen inzake het sluiten van een Optieovereenkomst of Koopovereenkomst. De aanwezigheid van een mate van gevaar zoals bedoeld in de Wet Bibob kan aanleiding zijn een Gegadigde uit te sluiten van verdere deelname aan de procedure of voor intrekking van de loting en/of beëindiging van een Optieovereenkomst of Koopovereenkomst.

Het advies dat Bureau Bibob op basis van de uitkomst van haar onderzoek uitbrengt, geeft de Gemeente slechts ondersteuning bij zijn eigen inhoudelijke afweging om de Bouwkavel al dan niet te gunnen dan wel de overeenkomst te ontbinden. De Gemeente zal op verzoek informatie verschaffen omtrent de toepassing van de Wet Bibob.

6.4 Toepasselijk recht

Op deze procedure is Nederlands recht van toepassing. De Rechtbank Rotterdam is bij uitsluiting bevoegd om van geschillen over deze procedure kennis te nemen.

7. Bijlagen

Van dit document maken de volgende bijlagen onderdeel uit:

1. Kavelpaspoorten
2. Aanmeldformulier
3. Concept optieovereenkomst
4. Concept koopovereenkomst
5. Volmachtformulier