

# Uitgifteprotocol 't Suyt

## Inleiding

De gemeente Waddinxveen wenst de realisatie van de woonwijk 't Suyt nabij de Plasweg te Waddinxveen te faciliteren door het vaststellen van het bestemmingsplan "'t Suyt" en door de verkoop en levering van kavels binnen het plangebied voor woonwijk 't Suyt. Het plangebied voor woonwijk 't Suyt is aangegeven op **bijlage 1** bij dit uitgifteprotocol. De gemeenteraad van de gemeente heeft op 26 juni 2013 het bestemmingsplan "'t Suyt" vastgesteld. De gemeente is voornemens om de kavels binnen het plangebied in (deel)fasen te verkopen. Deze fasen zijn indicatief weergegeven op **bijlage 1**. In 't Suyt worden hoofdzakelijk vrije kavels uitgegeven. De gemeente wil hiermee de diversiteit en de kwaliteit binnen de woonwijk stimuleren. Daarnaast is maatwerk mogelijk door de verkoop van vrije kavels: de koper kan in grote mate zijn eigen woning vormgeven.

De kavels in 't Suyt worden grotendeels verkocht aan particulieren of marktpartijen ten behoeve van de particuliere verkoop. De gemeente is voornemens om de op bijlage 1 als fase 2 aangegeven kavel te verkopen aan een nader te selecteren marktpartij. Dit uitgifteprotocol geeft weer hoe de verkoop van kavels in fase 1 en 3 plaatsvindt. Het uitgifteprotocol bestaat uit de volgende onderdelen en bijlagen:

1. een beschrijving van het doel van het uitgifteprotocol;
2. opsomming en beschrijving van de beleidsdocumenten die van toepassing zijn op de uitgifte;
3. een beschrijving van het uitgifteproces;
4. algemene voorwaarden van uitgifte kavels 't Suyt;
5. model optieovereenkomst, model koopovereenkomst en model leveringsakte (bijlagen).

De gemeente is voornemens de kavels niet eerder uit te geven dan nadat het bestemmingsplan "'t Suyt" onherroepelijk is geworden. De exacte datum waarop de uitgifte van de kavels in een (deel)fase start, zal op een later tijdstip bekend worden gemaakt via de projectwebsite [www.tsuyt.nl](http://www.tsuyt.nl), de gemeentelijke website en de plaatselijke krant.

## **1. Doel uitgifteprotocol**

Dit uitgifteprotocol is opgesteld om de uitgifte van kavels in 't Suyt op een transparante en eerlijke wijze te laten plaatsvinden. De gemeente streeft ernaar mede door middel van dit uitgifteprotocol te komen tot een snelle en ordentelijke verkoop van alle beschikbare kavels, tegen marktconforme voorwaarden. Dit uitgifteprotocol is niet van toepassing op het centrale deel van het plan, fase 2 zoals weergegeven op **bijlage 1**. Het centrale deel staat niet open voor inschrijving zoals aangegeven in dit uitgifteprotocol. De gemeente is voornemens het centrale deel uit te geven aan een marktpartij of ontwikkelaar.

## **2. Gemeentelijk beleid**

Uitgifte van kavels binnen 't Suyt vindt plaats op basis van verschillende gemeentelijke beleidsuitgangspunten. In het navolgende treft u een korte opsomming en uiteenzetting van de beleidsdocumenten die van belang zijn voor de uitgifte van kavels in 't Suyt.

### *Bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan "'t Suyt" dat op 26 juni 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld.

### *Welstandsnota en Aanvulling op de welstandsnota*

De gemeente streeft naar een hoogwaardige uitstraling voor 't Suyt. Dit heeft er toe geleid dat de gemeente naast de Welstandsnota een Aanvulling op de Welstandsnota heeft vastgesteld. Ontwerpen moeten voldoen aan de eisen die worden gesteld in de Welstandsnota en de Aanvulling op de welstandsnota.

### 3. Uitgifteproces

De kavels in 't Suyt worden uitgegeven volgens het principe "First come, first served" ("wie het eerst komt, die het eerst maalt"). Dit houdt in dat degene die zich als eerste inschrijft voor een specifieke kavel de mogelijkheid krijgt om een optieovereenkomst te tekenen. De inschrijving opent op een tijdstip dat later bekend zal worden gemaakt via de projectwebsite [www.tsuyt.nl](http://www.tsuyt.nl), de gemeentelijke website en de plaatselijke krant. Inschrijving op een kavel is alleen mogelijk via de projectwebsite. Op de inschrijving zijn de Algemene Voorwaarden uitgifte kavels 't Suyt (hierna: "Algemene Voorwaarden 't Suyt") van toepassing, onderdeel uitmakende van dit uitgifteprotocol en te downloaden van de projectwebsite. Door inschrijving gaat de inschrijver akkoord met de Algemene Voorwaarden 't Suyt.

De kavels waarop ingeschreven kan worden zijn weergegeven op **bijlage 2**. Iedere kavel heeft een eigen nummer. Bij de inschrijving is het belangrijk dat de inschrijver het juiste nummer invoert; het nummer dat door de inschrijver is ingevoerd is leidend voor de optieovereenkomst. Naderhand wijzigen van het nummer is slechts mogelijk indien de kavel met het andere nummer nog vrij is. Dit geldt ook indien de optieovereenkomst voor de kavel waar de inschrijver naartoe wil ruilen, later tot stand is gekomen dan de optieovereenkomst met hemzelf.

De kavels worden zowel aan particulieren als marktpartijen verkocht. Onder een marktpartij wordt verstaan een ontwikkelaar, aannemer of bouwbedrijf die de kavels koopt met de bedoeling deze met de daarop te realiseren woning te verkopen aan de eindgebruiker. Er gelden voorwaarden ten aanzien van het aantal kavels dat door één particulier of marktpartij mag worden gekocht. Bij de uitgifte gelden de volgende regels:

- er mogen maximaal twee kavels samengevoegd worden ten behoeve van de bouw van één woning;
- kavels langs het *Waterlint* worden verkocht aan zowel particulieren als marktpartijen, waarbij geldt dat marktpartijen geen twee kavels mogen kopen die aaneengesloten liggen;
- kavels langs de *Waterplas* worden verkocht aan zowel particulieren als marktpartijen, waarbij geen restricties gelden voor het aantal kavels dat door een particulier of marktpartij mag worden gekocht;
- kavels langs de *Florijnlaan* worden verkocht aan zowel particulieren als marktpartijen, waarbij geen restricties gelden voor het aantal kavels dat door een particulier of marktpartij mag worden gekocht;
- kavels langs de *Dukaatlaan* en de *Caroluslaan* worden verkocht aan zowel particulieren als marktpartijen, waarbij geldt dat er maximaal drie aaneengesloten kavels gekocht kunnen worden door één particulier dan wel marktpartij.

Het is niet toegestaan om door het aangaan van een combinatie/samenwerking voorgaande regels te doorbreken. De gemeente behoudt zich het recht voor om bij een dergelijke doorbreking van de regels een inschrijving als ongeldig te beschouwen, ook indien de combinatie/samenwerking pas wordt aangegaan of door de gemeente geconstateerd nadat de optieovereenkomsten reeds zijn gesloten. De gemeente is alsdan gerechtigd de optieovereenkomsten te ontbinden. Onder één particulier wordt mede verstaan één huishouden, bestaand uit meerdere personen.

't Suyt wordt uitgegeven in (deel)fasen. De fasen zijn indicatief weergegeven op **bijlage 1**. De kavels in fasen 3a en 3b worden in beginsel pas uitgegeven wanneer minimaal 60% van de kavels in fase 1 is verkocht. De gemeente kan om haar moverende redenen besluiten af te wijken van het vorenstaande.

Voor particulieren geldt dat inschrijving alleen geldig is voor personen vanaf 18 jaar.

Stapsgewijs ziet de inschrijvingsprocedure er als volgt uit:

1. Een voor de verwerving van een kavel geïnteresseerde schrijft zich voor die kavel in via de projectwebsite. Datum en tijdstip van inschrijving worden geregistreerd en aan de inschrijver bevestigd. Wanneer op de kavel reeds is ingeschreven, verschijnt hiervan bij inschrijving een melding. Inschrijving is dan slechts nog mogelijk op de reservelijst. De inschrijver krijgt hiervan een bevestiging, waarin ook de plaats op de reservelijst wordt vermeld. In het navolgende wordt telkens gesproken van "eerste inschrijver": hiermee wordt bedoeld degene die zich als eerste heeft ingeschreven op een kavel en daardoor de eerst gegadigde is voor de koop van de kavel. Dit kan, met inachtneming van de in het voorgaande gestelde regels, zowel een particulier als een marktpartij zijn.

2. De eerste inschrijver is na inschrijving verplicht om een optieovereenkomst te tekenen. Hiertoe wordt de eerste inschrijver benaderd door de gemeente uiterlijk 10 werkdagen na de datum van diens inschrijving. De eerste inschrijver zal binnen 5 werkdagen na ontvangst van de optieovereenkomst deze getekend retourneren aan de gemeente, bij gebreke waarvan diens inschrijving vervalt.
3. Voor *marktpartijen* geldt: bij ondertekening van de optieovereenkomst verkrijgt de eerste inschrijver (hierna ook "optiehouder") een optie voor 16 weken. Indien deze optie gedurende de eerste 5 weken vanaf de datum van ondertekening van de optieovereenkomst een der partijen wordt opgezegd, is geen optievergoeding verschuldigd. Indien de optiehouder de optieovereenkomst gedurende die periode niet opzegt is de optiehouder vanaf de eerste dag na ommekomst van vorenbedoelde 5 weken, een optievergoeding ter grootte van 10% van de koopprijs exclusief BTW, vermeerderd met de daarover verschuldigde BTW, voor een periode van 11 weken verschuldigd aan de gemeente. Deze optievergoeding kan worden voldaan aan de gemeente door overmaking op een door de gemeente aan te geven bankrekeningnummer. De optievergoeding moet worden voldaan binnen 14 dagen na datum waarop de hiervoor bedoelde periode van 5 weken is verstreken. Indien de optiehouder een verlenging van de optietermijn wenst, gaat de gemeente met een eerste verlengingsverzoek in principe akkoord onder de voorwaarde dat de optiehouder een bedrag ter grootte van 4% op jaarbasis van de koopprijs exclusief BTW, vermeerderd met de daarover verschuldigde BTW, als aanvullende optievergoeding aan de gemeente voldoet. Dit bedrag zal door de gemeente worden gefactureerd. Een verlenging vindt plaats voor een periode van maximaal 8 weken. Voor iedere eventuele verdere verlenging van maximaal 8 weken moet opnieuw de aanvullende optievergoeding worden voldaan. Opzeggen van de optieovereenkomst binnen de optieperiode is mogelijk; indien de optiehouder binnen een lopende optieperiode opzegt, blijft hij de gehele optievergoeding voor die periode verschuldigd.
4. Voor *particulieren* geldt: bij ondertekening van de optieovereenkomst verkrijgt de eerste inschrijver (hierna ook "optiehouder") een optie voor 16 weken. Gedurende 5 weken vanaf de datum van ondertekening van de optieovereenkomst door beide partijen is de optiehouder geen optievergoeding verschuldigd. Indien de optiehouder de optieovereenkomst gedurende die periode niet opzegt is de optiehouder vanaf de eerste dag na ommekomst van vorenbedoelde periode een optievergoeding van € 5.000,- (vijfduizend euro) inclusief BTW verschuldigd aan de gemeente. Deze optievergoeding moet worden voldaan aan de gemeente door overmaking op een door de gemeente aan te geven rekeningnummer. De optievergoeding moet worden voldaan binnen 14 dagen na de datum waarop de hiervoor bedoelde periode van 5 weken is verstreken. De optievergoeding zal aan de optiehouder worden gefactureerd. Indien de optiehouder een verlenging van de optietermijn wenst, gaat de gemeente met een eerste verlengingsverzoek in principe akkoord onder de voorwaarde dat de optiehouder een bedrag ter grootte van 4% op jaarbasis van de koopprijs exclusief BTW voldoet, vermeerderd met de daarover verschuldigde BTW, als aanvullende optievergoeding aan de gemeente voldoet. Dit bedrag zal door de gemeente worden gefactureerd. Een verlenging vindt plaats voor een periode van maximaal 8 weken. Voor iedere eventuele verdere verlenging van maximaal 8 weken moet opnieuw de aanvullende optievergoeding worden voldaan. Opzeggen van de optieovereenkomst binnen de optieperiode is mogelijk; indien de optiehouder binnen een lopende optieperiode opzegt, blijft hij de gehele optievergoeding voor die periode verschuldigd.
5. Binnen de optietermijn van 16 weken (en de eventueel verlengde optietermijn) dient de optiehouder een voorlopig ontwerp op te stellen voor de te bouwen woning en aan de gemeente ter goedkeuring voor te leggen.
6. Indien bij het verstrijken van de (eventueel verlengde) optietermijn geen sprake is van een door de gemeente goedgekeurd voorlopig ontwerp, vervalt de optieovereenkomst en komt de kavel waarop de optieovereenkomst ziet weer tot vrije beschikking van de gemeente. De optievergoeding en de eventueel aanvullende optievergoeding(en) vervallen in dat geval aan de gemeente. Alsdan wordt degene die als eerste op de reservelijst staat ingeschreven voor de betreffende kavel benaderd en wordt diegene beschouwd als de eerste inschrijver c.q. optiehouder. De eerste inschrijver is alsdan gerechtigd zich wederom voor een andere vrije kavel in te schrijven.
7. Indien bij het verstrijken van de (eventueel verlengde) optietermijn wel sprake is van een door de gemeente goedgekeurd voorlopig ontwerp, zal de gemeente een koopovereenkomst gebaseerd op de standaard koopovereenkomst aan de optiehouder ter ondertekening aanbieden.

8. In de koopovereenkomst is opgenomen dat bij juridische levering van de betreffende kavel de betaalde optievergoeding en de eventueel betaalde aanvullende optievergoeding(en) in mindering worden gebracht op de koopprijs voor de kavel(s).
9. Uiterlijk 4 weken na de datum waarop de opschortende voorwaarde voor de levering zoals opgenomen in de koopovereenkomst is vervuld, vindt levering aan de koper plaats ten overstaan van de notaris zoals aangewezen in de koopovereenkomst.
10. Indien de optiehouder niet binnen de door de gemeente bij de aanbidding van de koopovereenkomst gestelde termijn overgaat tot ondertekening van de koopovereenkomst, is de gemeente gerechtigd de optieovereenkomst te ontbinden zonder dat zij ter zake een schadevergoeding of anderszins een vergoeding is verschuldigd. De optievergoeding en de eventueel aanvullende optievergoeding(en) vervallen in dat geval aan de gemeente. Alsdan wordt degene die als eerste op de reservelijst staat ingeschreven voor de betreffende kavel benaderd met het verzoek een optieovereenkomst voor de kavel te tekenen; de hiervoor beschreven procedure is van toepassing. Indien diegene niet meer geïnteresseerd is in de verwerving van de kavel, wordt de volgende ingeschreven op de reservelijst benaderd en zo voorts; de hiervoor omschreven procedure is van toepassing. Dit proces wordt steeds herhaald, totdat een koper is gevonden.

#### **4. Algemene Voorwaarden 't Suyt**

Op de inschrijving op een kavel in 't Suyt zijn de Algemene Voorwaarden uitgifte kavels 't Suyt van toepassing. Deze zijn aan inschrijver ter hand gesteld of voor downloaden ter beschikking gesteld op de projectwebsite. Bij inschrijving gaat de inschrijver akkoord met deze Algemene Voorwaarden 't Suyt. Algemene voorwaarden die eventueel door de inschrijver worden gehanteerd worden door de gemeente uitdrukkelijk van de hand gewezen.

In het hierna volgende zijn de Algemene Voorwaarden uitgifte kavels 't Suyt opgenomen:

##### **Artikel 1 First come, First served**

1. Inschrijving op de beschikbare kavels vindt plaats volgens het beginsel "First come, First served". Dit houdt in dat de inschrijver die volgens het digitale registratiesysteem van de gemeente als eerste in tijd heeft ingeschreven op een kavel, het eerste recht heeft om een optieovereenkomst met de gemeente te sluiten.
2. De inschrijver ontvangt van zijn inschrijving een bevestiging.
3. Nadat reeds op een kavel is ingeschreven, is inschrijving voor de betreffende kavel slechts nog mogelijk op de reservelijst. Indien de eerste inschrijver 16 weken na inschrijving, behoudens verlenging van de optie, niet overgaat tot ondertekening van de koopovereenkomst, zal de eerste inschrijver op de reservelijst worden benaderd, één en ander in overeenstemming met het Uitgifteproces 't Suyt. De gemeente biedt aan de optiehouder géén koopovereenkomst aan, indien de optiehouder niet binnen de termijn van 16 weken een voorlopig ontwerp voor de realisatie van een woning op de kavel ter goedkeuring heeft aangeboden aan de gemeente.

##### **Artikel 2 Optieovereenkomst, koopovereenkomst, leveringsakte**

1. Uiterlijk 10 werkdagen na de inschrijving wordt de inschrijver verzocht een optieovereenkomst te tekenen. Deze optieovereenkomst betreft slechts een reservering.
2. De koopovereenkomst wordt gesloten op basis van het bij het uitgifteprotocol gevoegde standaard koopovereenkomst. Op de te sluiten koopovereenkomst zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden Gemeente Waddinxveen 2012 van toepassing.
3. Levering van de kavel(s) vindt plaats conform de bij het uitgifteprotocol gevoegde standaard leveringsakte.
4. 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. Voordat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend, kunnen geen rechten worden ontleend aan de tussen de gemeente en de inschrijver besproken concept-koopovereenkomst en/of de concept-leveringsakte.

## **Artikel 2**                      **Digitale inschrijving**

1. Inschrijving is enkel mogelijk via de projectwebsite van project 't Suyt: [www.tsuyt.nl](http://www.tsuyt.nl). Een inschrijving via e-mail, post of fax wordt niet als een inschrijving beschouwd en leidt niet tot een aanbieding van de gemeente van een optie. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan een inschrijving via e-mail, post of fax.
2. Bij de inschrijving wordt de datum van de inschrijving bepaald, alsmede het tijdstip. Het tijdstip wordt tot op de seconde nauwkeurig bepaald. De inschrijver die het eerste in tijd heeft ingeschreven wordt beschouwd als eerste inschrijver.
3. Wanneer twee inschrijvingen op exact hetzelfde tijdstip zijn binnengekomen (op de seconde nauwkeurig), zal er een loting ten overstaan van de notaris plaatsvinden. De winnaar van de loting zal gelden als eerste inschrijver.
4. Problemen bij de inschrijving die het gevolg zijn van het niet kunnen inloggen in de digitale omgeving, haperingen in het inschrijvingssysteem en dergelijke, komen uitdrukkelijk niet voor risico van de gemeente. Inschrijver is verantwoordelijk voor correcte ontvangst van zijn inschrijving door de gemeente.
5. De administratie in het computersysteem van de gemeente is leidend. De datum en het tijdstip van registratie dat terug te vinden is in de gemeentelijke database is bepalend.

## **Artikel 3**                      **Financiering**

1. In de koopovereenkomsten, die geldt voor *particulieren* is een financieringsvoorbehoud opgenomen. In de koopovereenkomst, die geldt voor *marktpartijen* is *geen* financieringsvoorbehoud opgenomen.

## **Artikel 4**                      **Kavels**

1. Kavels worden verkocht aan zowel particulieren als marktpartijen. Onder een marktpartij wordt verstaan een ontwikkelaar, aannemer of bouwbedrijf die de kavels koopt met de bedoeling deze met de daarop te realiseren woning te verkopen aan de eindgebruiker.
2. Er mogen maximaal twee kavels samengevoegd worden ten behoeve van de bouw van één woning.
3. Kavels langs het *Waterlint* worden verkocht aan zowel particulieren als marktpartijen, waarbij geldt dat marktpartijen geen twee kavels mogen kopen die aangesloten zijn.
4. Kavels langs de *Waterplas* worden verkocht aan zowel particulieren als marktpartijen, waarbij geen restricties gelden voor het aantal kavels dat door een particulier of marktpartij mag worden gekocht.
5. Kavels langs de *Florijnlaan* worden verkocht aan zowel particulieren als marktpartijen, waarbij geen restricties gelden voor het aantal kavels dat door een particulier of marktpartij mag worden gekocht.
6. Kavels langs de *Dukaatlaan* en de *Caroluslaan* worden verkocht aan zowel particulieren als marktpartijen, waarbij geldt dat er maximaal drie aaneengesloten kavels gekocht kunnen worden door één particulier dan wel marktpartij.

## **Artikel 5**                      **Ontbinding**

1. Indien de inschrijver met wie de gemeente een optieovereenkomst heeft gesloten vóór de ondertekening van de koopovereenkomst
  - a. in staat van faillissement wordt verklaard of;
  - b. surseance van betaling heeft aangevraagd of verkregen of;
  - c. op de koper de schuldsanering natuurlijke personen definitief van toepassing is geworden of;
  - d. op kopers roerende en/of onroerende zaken conservatoir of executoriaal beslag is gelegd of;
  - e. ophoudt te bestaan;

heeft de gemeente het recht zonder rechterlijke tussenkomst of ingebrekestelling de optieovereenkomst door een enkele schriftelijke mededeling aan de inschrijver te laten vervallen.

2. In gevallen als omschreven in lid 1 vervalt de optievergoeding aan de gemeente.

**Artikel 6****Slotbepaling, hardheidsclausule**

1. Deze Algemene Voorwaarden verkoop kavels 't Suyt kunnen worden aangehaald als "Algemene Voorwaarden 't Suyt".
2. Het college van B&W is bevoegd om gemotiveerd af te wijken van de bepalingen opgenomen in de Algemene Voorwaarden 't Suyt, dan wel opgenomen in het Uitgifteprotocol.