



Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

ANTERIEURE OVEREENKOMST Beekveld ongenummerd (naast 53)

Ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijk rechtspersoon de gemeente Sint-Michielsgestel, gevestigd aan [redacted] te [redacted] ten deze krachtens het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester [redacted] hierna te noemen: de **Gemeente**;

en

2. [redacted] thans wonende aan [redacted] (geb. [redacted] thans wonende aan [redacted] Berlicum hierna tezamen te noemen: de **Initiatiefnemer**;

hierna gezamenlijk te noemen: **Partijen**

Overwegende (dat):

- de Initiatiefnemer beschikkingsbevoegd is met betrekking tot het perceel kadastraal bekend Berlicum, sectie L nummers 4274, 4282 en 4280, zoals weergegeven op de tekening in de Bijlage 1, hierna te noemen het **Plangebied**;
- de Initiatiefnemer de Gemeente heeft verzocht om planologische medewerking te verlenen aan het wijzigen van de vigerende bestemming van het Plangebied, teneinde de realisatie van de bouw van een vrijstaande Ruimte-voor-Ruimte woning (hierna te noemen het **Bouwplan**, zoals weergegeven op de schets in Bijlage 2), planologisch mogelijk te maken;
- de Initiatiefnemer voor het Bouwplan een principeverzoek heeft ingediend, waarop het college van burgemeester en wethouders op 27 juli 2021 een positief principebesluit heeft genomen;
- de Gemeente in principe bereid is een planologische procedure op te starten en te volgen teneinde het Bouwplan mogelijk te maken via een partiële herziening tezamen met andere plannen, genaamd "[redacted]", hierna te noemen het **Bestemmingsplan**;
- Partijen de nadere voorwaarden en afspraken evenals hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Plangebied in deze overeenkomst wensen vast te leggen en wel op de wijze zoals hieronder is opgenomen;
- onderhevige exploitatieovereenkomst betreft een anterieure overeenkomst zoals bedoeld in art. 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), waarmee de Gemeente haar verplichting tot kostenverhaal regelt en mede in dat perspectief planologische medewerking verleent.

Verklaren als volgt te zijn overeengekomen:

Artikel 1. Ontbinding

Deze overeenkomst wordt geacht te zijn ontbonden indien burgemeester en wethouders hun goedkeuring aan deze overeenkomst onthouden. Burgemeester en wethouders behouden zich het recht voor alvorens te besluiten de gemeenteraad in de gelegenheid te stellen zijn wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

Artikel 2. Verplichtingen van de gemeente

- 2.1 De Gemeente spant zich, voor zover dat in haar macht ligt, ten opzichte van de Initiatiefnemer maximaal in, om het Bestemmingsplan in procedure te brengen, waarna de Gemeente zich maximaal zal blijven inspannen om op zo kort mogelijke termijn te komen tot het onherroepelijk worden het van het Bestemmingsplan.

Artikel 3 Verplichtingen van initiatiefnemer

- 3.1 De Initiatiefnemer is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan, alsmede het bouw- en woonrijp maken van het Plangebied.

Paraaf gemeente

Pagina 1 van 5

Paraaf Initiatiefnemer(s)

- 3.2 De initiatiefnemer zal voor eigen rekening en risico een ter zake deskundig bureau opdracht verstrekken tot het in overleg met de Gemeente voorbereiden van een ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende toelichting, inclusief eventueel noodzakelijke aanpassingen tijdens de procedure, alsmede (deskundige bureaus opdracht te verstrekken) voor het uitvoeren van de hiervoor benodigde onderzoeken./
- 3.3 De Initiatiefnemer levert uiterlijk 4 weken voordat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gaat een ruimte-voor-ruimte bouwtitel (certificaat) aan bij de Gemeente.
- 3.4 De Initiatiefnemer verplicht zich binnen 6 maanden na het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan, indien van toepassing, de aanwezige bebouwing (inclusief putten, funderingen en overige ondergrondse voorzieningen) en erfverharding, te slopen, af te voeren en egaliseren van het perceel ter plekke van gesloopte ondergrondse voorzieningen. Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de voor deze sloopwerkzaamheden benodigde (aanvraag) omgevingsvergunning dan wel sloopmelding.
- 3.5 De initiatiefnemer zorgt voor de aanleg en instandhouding van minimaal twee parkeerplaatsen binnen het Plangebied overeenkomstig de gemeentelijke beleidsregel parkeren en zoals weergegeven op de tekening Bouwplan in Bijlage 2.
- 3.6 In het kader van de verplichte kwaliteitsverbetering is Initiatiefnemer verplicht zich om uiterlijk 12 maanden na het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan het Plangebied landschappelijk in te passen en deze inpassing te beheren/onderhouden en in stand te houden, conform het landschappelijk inpassingsplan d.d. 14 april 2023 zoals opgenomen in de Bijlage 3.
- 3.7 De initiatiefnemer verplicht zich om conform het Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2020-2024 het hemelwater op eigen terrein op te vangen middels de aanleg van een nieuwe greppel/sloot ter grootte van 33 m³ en deze retentievoorziening in stand te houden, het een en ander zoals weergegeven op het landschappelijk inpassingsplan d.d. 14 april 2023 zoals opgenomen in Bijlage 3.
- 3.8 Bij niet nakoming van de verplichting(en) als genoemd in dit artikel 3 verbeurt de Initiatiefnemer – na ingebrekestelling en na verloop van de gestelde termijn – ten gunste van de Gemeente een boete van € 500,- (zegge: vijfhonderd euro) per dag, per niet nagekomen verplichting.
- 3.9 De verplichtingen als genoemd in dit artikel worden voor zover mogelijk door de Gemeente als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het Bestemmingsplan.
- 3.10 De Initiatiefnemer verplicht zich om, met inachtneming van artikel 10, bij verkoop van het Plangebied het beheren/onderhouden en in stand houden van de parkeerplaatsen (artikel 3.5), de landschappelijke inpassing (artikel 3.6) en retentievoorziening (artikel 3.7), inclusief bijbehorende boete als genoemd in artikel 3.8, aan rechtsopvolger(s) op te leggen als kettingbeding en/of als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW en dit bij notariële akte vast te leggen en inschrijven in de daartoe bestemde openbare registers. Bij niet nakoming van deze verplichting verbeurt Initiatiefnemer ten gunste van de Gemeente een boete van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro).
- 3.11 De Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de benodigde omgevingsvergunning(en) dan wel andere publiekrechtelijke vergunningen, goedkeuringen en/of ontheffingen die noodzakelijk zijn voor de realisatie van het Bouwplan en andere in deze overeenkomst genoemde (bouw)werken.

Artikel 4 Toewijzing en zelfbewoningsplicht

- 4.1 De initiatiefnemer verplicht zich om bij de toewijzing en bewoning van de te realiseren woning(en) te voldoen aan de 'toewijzingsregeling voor nieuwe woningen en zelfbewoningsplicht 2022 Sint-Michielsgestel' zoals opgenomen in Bijlage 4.
- 4.2 Bij niet nakoming van de verplichting als vermeld in 4.1 verbeurt de Initiatiefnemer ten gunste van de Gemeente een boete zoals opgenomen in de regeling als genoemd in 4.1, dan wel indien geen boete voor de niet nagekomen verplichting is opgenomen, een boete van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro) per niet nagekomen verplichting.
- 4.3 De Initiatiefnemer verplicht zich om, met inachtneming van artikel 10, bij verkoop van het Plangebied de verplichting als genoemd in 4.1 en bijbehorende boete als genoemd in 4.2, aan rechtsopvolger(s) op te leggen als kettingbeding dan wel als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW en dit bij notariële akte vast te leggen en in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers. Bij niet nakoming van deze verplichting verbeurt de Initiatiefnemer, dan wel de rechtsopvolger(s), ten gunste van de Gemeente een boete van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro).



Artikel 5 Aansprakelijkheid

- 5.1 De Gemeente is niet aansprakelijk voor een eventuele vertraging in de procedure. Partijen zijn zich er van bewust dat de gemeente gebonden is aan publiekrechtelijke verantwoordelijkheden voortvloeiend uit wet- en regelgeving en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
- 5.2 Het bepaalde in deze overeenkomst kan aan genoemde publiekrechtelijke bevoegdheden geen afbreuk doen. De Gemeente is dan ook niet aansprakelijk voor de gevolgen van bezwaar- en beroepsprocedures, het ontbreken van de vereiste vergunningen en ontheffingen, rechterlijke beslissingen etc.
- 5.3 Indien het hiervoor gestelde er toe leidt dat de uitvoering van het Bouwplan van Initiatiefnemer niet of niet tijdig kan worden gerealiseerd treden Partijen met elkaar in overleg over de wijze waarop de nadelige gevolgen zoveel mogelijk kunnen worden beperkt. Indien hieromtrent geen overeenstemming wordt bereikt heeft elk der partijen het recht deze overeenkomst, door middel van een aangetekende brief aan de andere partij te ontbinden.
- 5.4 Ontbinding geeft Partijen jegens elkaar geen recht op vergoeding van schade, kosten en interesten hoe ook genaamd, met dien verstande dat de reeds in verband met het Bestemmingsplan gemaakte kosten en aangegane verplichtingen voor rekening van de Initiatiefnemer zijn en blijven.

Artikel 6. Aanleg openbare werken en voorzieningen

- 6.1 De Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor aansluiting op benodigde nutsvoorzieningen.
- 6.2 Initiatiefnemer zorgt voor de aanleg en instandhouding van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.
- 6.3 De Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de aanleg van riolering op het Plangebied ten behoeve van het Bouwplan. De aansluiting(en) op het hoofdriool zullen door de Gemeente, maar voor rekening van de Initiatiefnemer en op verzoek van Initiatiefnemer, worden gerealiseerd. Dit kan zijn een nieuw huisaansluiting op een bestaand drukriool, dan wel een pompput/minigemaal en in uitzonderlijke gevallen een vergroting van de bestaande riolering. De werkelijke kosten voor het realiseren van de aansluiting(en) op het hoofdriool worden door de Gemeente, voor aanvang van de werkzaamheden, in rekening gebracht bij de Initiatiefnemer middels een factuur. Voor een indicatie van de kosten kan initiatiefnemer voor eigen rekening en risico een ter zake deskundig ingenieursbureau onderzoek laten verrichten.
- 6.4 Het openbaar gebied zal ten behoeve van het Bouwplan en bijbehorend toekomstige gebruik van het Plangebied geen aanpassing behoeven.
- 6.5 Betaling van het bedrag als genoemd in 6.3 dient plaats te vinden binnen 4 weken na factuurdatum.

Artikel 7 Bijdragen Initiatiefnemer

- 7.1 De ten laste van de Initiatiefnemer komende bijdrage voor de gemeentelijke planbegeleidings- en procedurekosten bedraagt € 15.000,- (zegge: vijftienduizend euro). De reeds betaalde legeskosten voor het principebesluit met betrekking tot het Bouwplan van € 1.218,- worden hierop in mindering gebracht, zodat een betaling resteert van € 13.782,- (zegge: dertienduizend zevenhonderd tweeëntachtig euro).
- 7.2 Over de in dit artikel vermelde bijdragen is geen btw verschuldigd.
- 7.3 Betaling van het bedrag als bedoeld in 7.1 dient plaats te vinden uiterlijk 4 weken na ondertekening van onderhavige overeenkomst. De Gemeente zal hiervoor een factuur sturen.
- 7.4 Bij te late betaling van het bedrag als bedoeld in dit artikel verbeurt de Initiatiefnemer tevens een rente van 5% over het verschuldigde bedrag over de periode van nalatigheid.
- 7.5 De leges verbonden aan de benodigde omgevingsvergunning(en) dan wel andere publiekrechtelijke vergunningen, goedkeuringen en/of ontheffingen die noodzakelijk zijn voor de realisatie van het Bouwplan zijn voor rekening en risico van Initiatiefnemer en niet opgenomen in de bijdrage als bedoeld in 7.1.

Artikel 8 Grondoverdracht

Is in dit plan niet van toepassing.



Artikel 9. Planschade

- 9.1 De Initiatiefnemer of zijn rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel verbindt zich om aan de gemeente te vergoeden het totale bedrag aan planschade die voortvloeit uit de onderhavige planologische maatregel, bestaande uit de tegemoetkoming in de schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening die onherroepelijk voor vergoeding door de Gemeente in aanmerking komt, tezamen met de daarmee samenhangende kosten, zijnde de wettelijke rente en alle advies- en onderzoekskosten.
- 9.2 De initiatiefnemer zal volgens de rechtelijke bepaling hiertoe (artikel 6.4a, lid 2, van de Wet Ruimtelijke Ordening) als belanghebbende geheel bij de besluitvorming over mogelijke aanvragen om tegemoetkoming in planschade worden betrokken.
- 9.3 De Gemeente zal Initiatiefnemer zo spoedig mogelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van Planschade.
- 9.4 De planschade zal steeds binnen 4 weken na elke onherroepelijke vaststelling door de initiatiefnemer aan de Gemeente moeten worden betaald.

Artikel 10 Overdracht rechten en plichten

Het is de Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden weigeren. De Gemeente is bevoegd aan de eventueel te verlenen toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 11 Grondexploitatiewet

Partijen onderkennen dat het kostenverhaal als opgenomen in deze overeenkomst moet worden gezien als volledig kostenverhaal ingevolge de grondexploitatiewet en dat er derhalve geen ruimte meer is voor kostenverhaal door middel van een voorwaarde aan de omgevingsvergunning. De onderhavige overeenkomst moet worden gezien als een anterieure overeenkomst als bedoeld in de Grondexploitatiewet.

Artikel 12 Publicatie

Partijen zijn ermee bekend dat het feit dat deze overeenkomst is gesloten moet worden gepubliceerd en dat de zakelijke inhoud van de overeenkomst ter inzage moet worden gelegd.

Artikel 13 Geldigheid overeenkomst, partiële vernietiging

Mocht enig deel van deze overeenkomst door de rechter nietig of onverbindend worden verklaard, dan blijft het overige deel van deze overeenkomst onverkort van toepassing. Indien en voor zover mogelijk vindt conversie als bedoeld in artikel 3:42 van het Burgerlijk Wetboek plaats.

Artikel 14 Geschillen

Partijen zullen zich inspannen te voorkomen dat er zich geschillen voordoen waar partijen in goed overleg geen oplossing voor kunnen vinden. Indien zich toch een geschil voordoet zal dat worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te 's-Hertogenbosch, tenzij partijen in een concreet geval unaniem kiezen voor arbitrage of mediation.

Artikel 15 Hoofdelijkheid

Indien meerder (rechts-)personen tezamen Initiatiefnemer zijn, zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen ondertekend te Berlicum op 23 april 2023

De Gemeente,

De Initiatiefnemer,

Erven

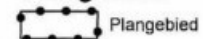
Bijlage 1: Plangebied
Bijlage 2: Schets Bouwplan
Bijlage 3: Landschappelijk inpassingsplan d.d. 14 april 2023
Bijlage 4: Toewijzingsregeling voor nieuwe woningen en de zelfbewoningsplicht 2022





LEGENDA

Plangebied

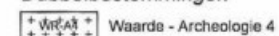


Bestemmingen

Enkelbestemmingen



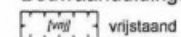
Dubbelbestemmingen



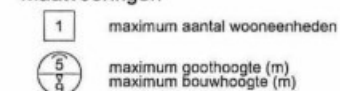
Bouwvlakken



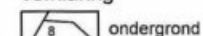
Bouwaanduidingen



Maatvoeringen



verklaring



Bestemmingsplan "Beekveld ong. Berlicum" Gemeente Sint-Michielsgestel



idn: NL.IMRO.0845.abodef-ON01

datum: 19-10-2022

schaal: 1:1000

kaartblad: 1 van 1

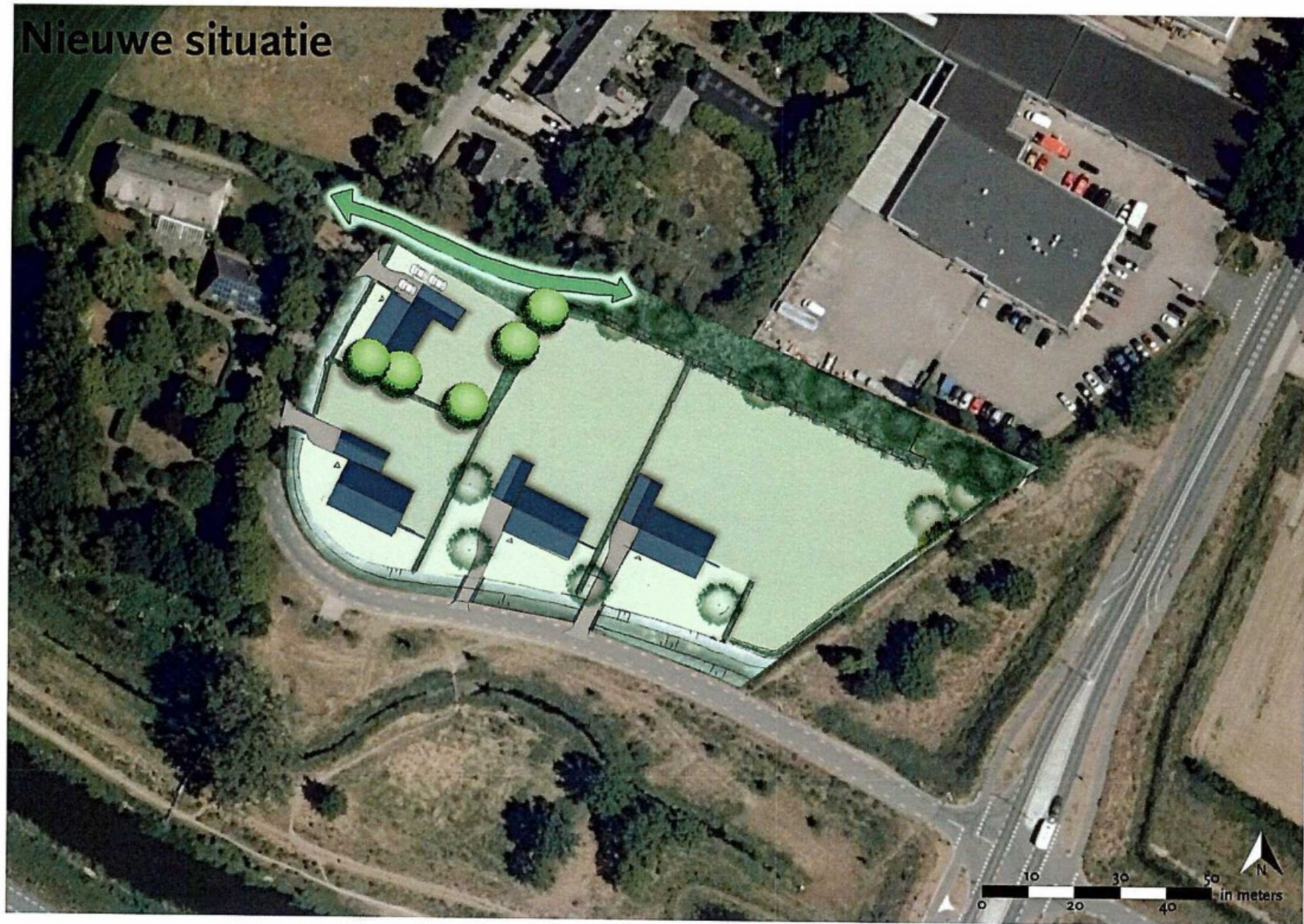
formaat: A3

status: ontwerp



RELAND
locatieontwikkeling

Nieuwe situatie



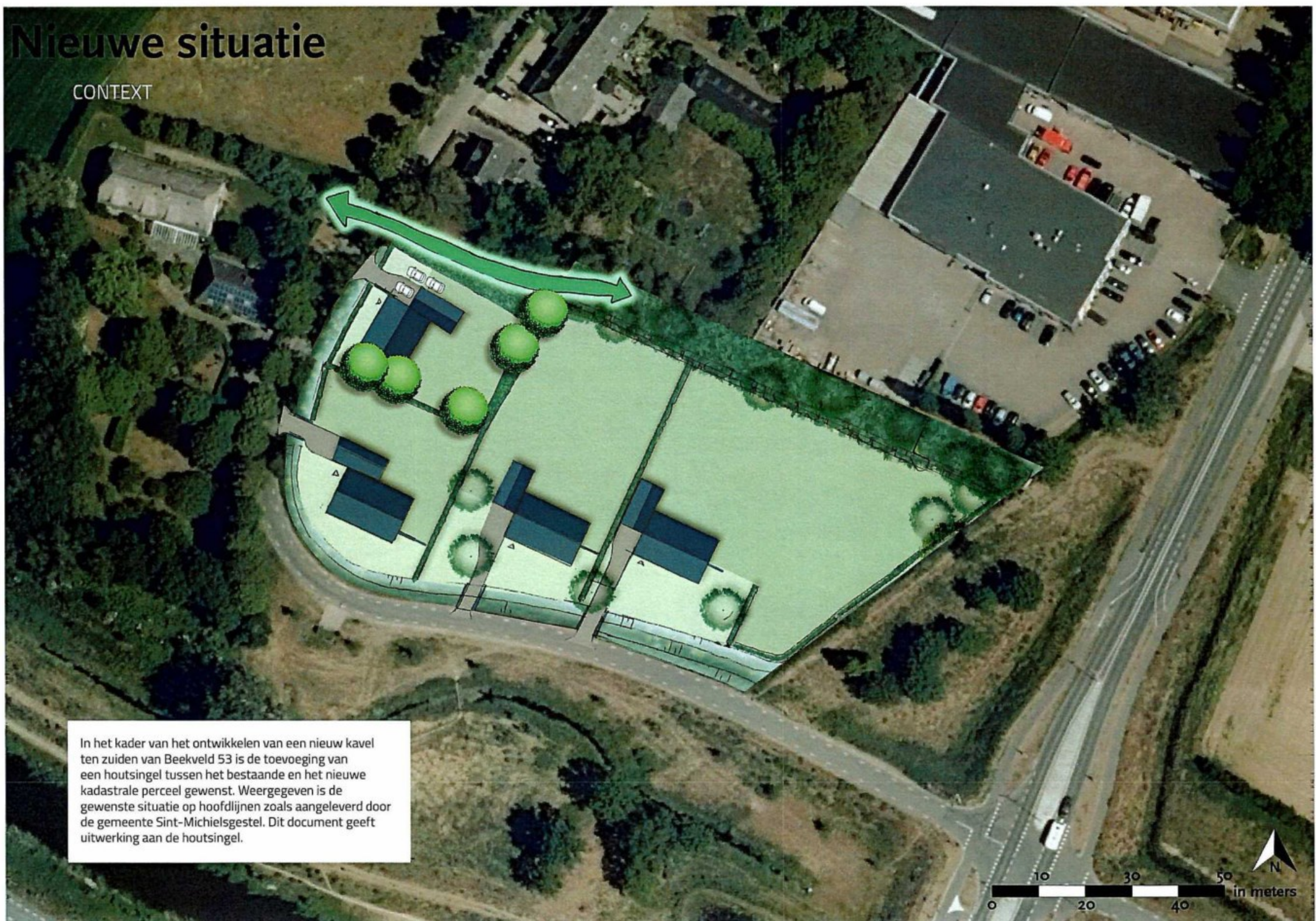
BEPLANTINGSPLAN BEEKVELD 53



14-04-2023
van Schaijk | Landschapsarchitect
In opdracht van

Nieuwe situatie

CONTEXT



In het kader van het ontwikkelen van een nieuw kavel ten zuiden van Beekveld 53 is de toevoeging van een houtsingel tussen het bestaande en het nieuwe kadastrale perceel gewenst. Weergegeven is de gewenste situatie op hoofdlijnen zoals aangeleverd door de gemeente Sint-Michielsgestel. Dit document geeft uitwerking aan de houtsingel.



LOCATIE HOUTSINGEL

290

1055

4274

5 meter

ca. 40 meter

Kadastrale grens

Houtsingel

4280

4282

De locatie van de houtsingel, groen geprojecteerd op de luchtfoto (schaal 1:250), aan de zuidgrens van het erf van Beekveld 53. Rood gestippeld de kavelgrens van Beekveld 53. De houtsingel wordt ca. 40 meter lang en 5 meter breed. Ook het resterende deel van perceel 4280 wordt ingeplant.

4192

BEPLANTINGSPLAN HOUTSINGEL

Een houtsingel is een lijnvormige beplanting van verschillende soorten inheemse bomen en struiken. Als basis voor deze houtsingel wordt het 'Infoblad Houtsingels en vogelbosjes' van Brabants Landschap gebruikt om te komen tot een passend sortiment, plantwijze en beheer.

Ondergrond

De bodem ter plekke bestaat uit een hoge zwarte enkeerdgrond met leemarm tot zwak lemig fijn zand. Soorten moeten passend zijn bij deze bodemsoort.

Sortiment en aanplant

40x5 meter, ca 180 stuks.

Voor de aanplant wordt gekozen voor 2 tot 3 jarig bosplantsoen van 60 tot 100 cm hoogte. Er wordt aangeplant in een plantverband van 1,5 x 1,5 meter. In verhouding zullen 60% boomvormers en 40% struikvormers aangeplant worden. Aanplant vindt plaats in groepen van 5 tot 7 stuks per soort om concurrentie en overgroeiing te voorkomen. Boomvormers zullen zoveel mogelijk in het midden van het plantvak een plek vinden; de struikvormers worden aan de randen geplant.

Boomvormers (ca. 110 stuks)

- Quercus robur - Zomereik (50%)
- Sorbus aucuparia - Gewone lijsterbes (30%)
- Prunus avium - Zoete kers (20%)

Struikvormers (ca. 70 stuks)

- Rhamnus frangula - Vuilboom (30%)
- Corylus avellana - Hazelaar (20%)
- Viburnum opulus - Gelderse roos (20%)
- Sambucus nigra - Gewone vlier (20%)

Beheer

Na 5 tot 7 jaar wordt de singel gedund. De helft van de boomvormers wordt tot de grond afgezet. Na 10 tot 15 jaar zal opnieuw dunning plaatsvinden, met wederom afzetting van 50% van de resterende boomvormers. Struikvormers zullen in elke dunningscyclus ook deels afgezet worden voor verjonging. Na deze tijd zal elke 10 tot 15 jaar onderbegroeiing van struikvormers teruggezet worden en kunnen overhangende takken verwijderd worden.



Sint-Michielsgestel

TOEWIJZINGSREGELING VOOR NIEUWE WONINGEN EN DE ZELFBEWONINGSPLICHT 2022.

De toewijzingsregeling voor nieuwe woningen en de zelfbewoningsplicht 2022 is van toepassing voor bouw kavels en nieuwbouwwoningen.

Daarnaast ook voor nieuwe woningen die mogelijk worden gemaakt door binnenplanse- en kruimelgevalafwijkingen met een omgevingsvergunning waarbij er sprake is van het vermeerderen van het aantal woningen waarvoor een anterieure overeenkomst of andere overeenkomst met de gemeente wordt afgesloten.

Loting

Om de verdeling van nieuwe woningen en bouw kavels zo eerlijk mogelijk te laten verlopen gebruikt de gemeente Sint-Michielsgestel een lotingsysteem.

Uitzonderingen:

Bij kleinschalige particuliere initiatieven als de bouw kavels of koopwoningen worden gerealiseerd ten behoeve van familie in de 1^{ste} graad.

Bij een gemeentelijk belang heeft het college de mogelijkheid om in incidentele situaties te besluiten om af te zien van loting.

Indien de vraag naar de betreffende nieuwbouwwoningen/bouw kavels kleiner is dan het aanbod en er niet meer dan één gegadigde is voor een betreffende woning/kavel.

Stappenplan loting:

Fase A

Het publiceren van het aanbod.

Het gaat hierbij om een plaatselijke vooraankondiging. Als er nieuwe woningen of kavels in de verkoop komen informeert de ontwikkelaar/verkoper en de gemeente burgers via een publicatie in het plaatselijke huis-aan-huisblad (de Brug). Deze publicatie verschijnt als vooraankondiging minimaal één maand voordat het project in fase B belandt en breder in de verkoop gaat. In de publicatie moet duidelijk omschreven staan om welke woningen of bouw kavels het gaat en in welke prijsklassen deze woningen vallen. De kosten voor een korte omschrijving van het verkoopproject op de gemeentepagina van De Brug en op sociale media van de gemeente Sint-Michielsgestel komen voor kosten van de gemeente Sint-Michielsgestel.

De ontwikkelaar plaatst voor eigen rekening een of twee verkoopadvertenties in die eerste maand in De Brug. De initiatiefnemer mag met de publicatie alleen binnen de gemeente Sint-Michielsgestel naar buiten treden. Aanplakborden binnen de gemeente op de plek waar gebouwd gaat worden zijn toegestaan, daarbuiten niet. **Publicaties op websites van derden is niet toegestaan.**

In de publicatie wordt vermeld dat de zelfbewoningsplicht van toepassing is. Iedere koopbelangstellende mag zich melden bij de verkopende makelaar.

Na deze maand worden de woningen toegewezen. Dit vindt als volgt plaats: De initiatiefnemer/makelaar stelt een lijst op van gegadigden. De gegadigden hebben van tevoren aangegeven voor welke woningen of bouw kavels zij in aanmerking willen komen. Op het inschrijfformulier is een maximum aangegeven van het aantal woningen of bouw kavels waarop men kan inschrijven. Zijn er meer gegadigden voor een woning dan wordt er geloot bij het notaris kantoor. De initiatiefnemer/makelaar stuurt de lijst met gegadigden en voorkeuren naar de notaris voor het uitvoeren van de loting. De kosten van loting en het opmaken van het proces-verbaal komen voor rekening van de initiatiefnemer/makelaar. De gemeente is aanwezig bij de loting en/of ontvangt een proces-verbaal van deze loting. Nadat de gemeente heeft ingestemd met de uitgevoerde loting worden de woningen op lotingsvolgorde toegewezen en kunnen de definitieve verkoopgesprekken worden opgestart. Blijven er na loting en toewijzing woningen over dan gaan we over naar fase B.

Fase B: Na een maand volgt wederom een verkooppublicatie in de Brug. Deze verkooppublicatie wordt door de initiatiefnemer geplaatst en betaald. Daarnaast zal de verkooppublicatie ook wel kosteloos op de gemeentelijke website en op de gemeentelijke pagina van De Brug geplaatst worden. Plaatsing op websites van derden en in een breder verkoopnetwerk is vanaf nu toegestaan.

De zelfbewoningsplicht wordt in verkooppublicaties en op websites van derden vermeld.

Geïnteresseerden krijgen na de publicatie in deze fase minimaal twee weken de gelegenheid om zich

bij de initiatiefnemer of diens makelaar te melden. De initiatiefnemer/makelaar stelt een lijst op van gegadigden. De gegadigden hebben van tevoren aangegeven voor welke woningen of bouwkvavels zij in aanmerking willen komen. Op het inschrijfformulier is een maximum aangegeven van het aantal woningen of bouwkvavels waarop men kan inschrijven. Zijn er meerdere gegadigden voor één woning of bouwkvavel dat volgt er loting bij de notaris. De initiatiefnemer/makelaar stuurt de lijst met gegadigden en voorkeuren naar de notaris voor het uitvoeren van de loting. De kosten van loting en het opmaken van het proces-verbaal komen voor rekening van de initiatiefnemer/makelaar. Nadat de gemeente heeft ingestemd met het proces-verbaal van de loting kan de initiatiefnemer/makelaar de definitieve verkoopgesprekken gaan voeren.

Hoe gaat loting, zowel voor fase A als voor fase B in zijn werk.

De initiatiefnemer stuurt de lijst met woningen c.q. bouwkvavels en gegadigden naar de notaris. De notaris voert de loting uit en maakt hiervan een proces-verbaal. Bij de loting krijgen alle gegadigden een volgnummer toegewezen. Op volgorde van het toegewezen volgnummer wordt een optie verleend op de woning of bouwkvavel met de opgegeven hoogste voorkeur waarop nog geen optie is gegeven. Als op alle kvavels waarvoor een gegadigde zich heeft opgegeven een optie is verleend, dan plaatst de notaris de gegadigde op de reservelijst. Voor woningen die speciaal bedoeld zijn voor een bepaalde doelgroep vindt een aparte loting plaats. Na loting stuurt de notaris een afschrift van het proces-verbaal van loting naar zowel de initiatiefnemer als de gemeente. De gemeente controleert het proces-verbaal en brengt verslag uit aan het college van B&W. Na goedkeuring van de verkooplijst door de gemeente kunnen de definitieve verkoopgesprekken door de initiatiefnemer/makelaar pas worden opgestart. Wanneer mensen die zijn ingeloot voor een woning of bouwkvavel, alsnog afzien van de aankoop, dan wordt de reservelijst gebruikt. Op volgorde worden de reservekandidaten benaderd om te kijken of zij een optie willen op een overgebleven woning of bouwkvavel.

Indien er minder gegadigden zijn dan woningen

De initiatiefnemer constateert dat er minder gegadigden zijn dan woningen of bouwkvavels.

De werkwijze is dan als volgt:

Als er voor één bepaalde woning of bouwkvavel maar één gegadigde is legt de notaris dit enkel in een proces-verbaal vast.

De initiatiefnemer vermeldt aan de notaris dat er géén gegadigden zijn voor een bepaalde woning(en) of bouwkvavel(s). De notaris neemt dit op in een proces-verbaal. Vervolgens gaan de woningen of bouwkvavels in de vrije verkoop.

Check vanuit de gemeente

De projectleider van de gemeente kijkt na of het aantal woningen dat is toegewezen door de notaris correspondeert met het aantal woningen of bouwkvavels in het project. Wanneer dat niet het geval is, neemt de projectleider contact op met de betreffende initiatiefnemer. Als blijkt dat er bewust woningen of bouwkvavels zijn achtergehouden, kan niet op een eerlijke manier worden geloot. De gemeente kan dan besluiten dat de notaris de loting opnieuw moet uitvoeren. Deze extra kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Er vinden geen verkoopgesprekken plaats.

Verkoop van gemeentekvavels

Bouwkvavels die voortkomen uit grondeigendom van de gemeente verkoopt de gemeente zelf. Ook dan gelden dezelfde regels voor publicatie en vindt een loting plaats. De kosten van deze loting en het opmaken van het proces-verbaal komen dan voor rekening van de gemeente.

Zelfbewoningsplicht

De zelfbewoningsplicht houdt in dat een huis alleen door de koper bewoond mag worden, waardoor verhuren niet mogelijk is. Indien een nieuwe woning of bouwkvavel aan u is toegewezen is een zelfbewoningsplicht van toepassing.

Gedurende 5 jaren na eerste bewoning van de woning, bent u verplicht zelf (met eventuele gezinsleden) de woning te gaan bewonen en die woning met de daarbij behorende grond niet geheel of gedeeltelijk te vervreemden of te bezwaren met een genotsrecht of aan derden in gebruik te geven. Dit op straffe van betaling van een boete van maximaal € 100.000,00.

Boete

Bij verhuizing tot en met één (1) jaar na start bewoning (inschrijving Basisregistratie personen is bepalend hiervoor) is koper aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 100% van het boetebedrag = € 100.000,-.

Gedurende het tweede (2) jaar van bewoning is koper een vergoeding verschuldigd van € 80.000,-.

Gedurende het derde (3) jaar van bewoning is koper een vergoeding verschuldigd van € 60.000,-.

Gedurende het vierde (4) jaar van bewoning is koper een vergoeding verschuldigd van € 40.000,-.

Gedurende het vijfde (5) jaar van bewoning is koper een vergoeding verschuldigd van € 20.000,-.

Uitzondering hierop is de directe bloedband, d.w.z. dat ouder(s) wel voor hun kind een woning mogen kopen of andersom. (kinderen voor hun ouder(s)). Er kan dan bij de loting slechts één keer worden meegeloot op naam van de toekomstige bewoner en voor deze bewoner geldt dan de bewoningsplicht. Dit kan het kind of de ouder zijn.

De initiatiefnemer/ontwikkelaar is verplicht deze zelfbewoningsclausule met boeteoplegging op te leggen in alle afzonderlijke verkoopovereenkomsten met kopers op straffe van overname van de betreffende boete ad € 100.0000,00 per woningverkoop.

Voor de zelfbewoningsplicht geldt geen kettingbeding.

Ontheffing van bovenstaande zelfbewoningsplicht is mogelijk indien:

verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3: 174 van het Burgerlijk Wetboek plaats vindt;

executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3 : 268 van het Burgerlijk Wetboek) plaatsvindt;

Schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders van de gemeente Sint-Michielsgestel kan worden gegeven in het geval van:

- Verandering van werkring van koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
- Overlijden van koper of diens echtgeno(o)t(e) of geregistreerde partner of degene met wie koper volgens samenlevingscontract samenwoont;
- Echtscheiding, verbreken van een samenlevingscontract of geregistreerd partnerschap;
- Verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of een van zijn gezinsleden;
- Noodzaak tot verhuizing in verband met een gewijzigde samenstelling ten opzichte van de grootte van de woning.

Aan de hierboven bedoelde ontheffingen kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden.

Gemeente Sint-Michielsgestel kan de hardheidsclausule toepassen. Deze is bedoeld voor onbillijkheden van overwegende aard.

burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,
1 februari 2022

Burgemeester en wethouders van de gemeente Sint-Michielsgestel,




G.A.A. van Rijswijk-van Mook
secretaris



H.J. Looijen
burgemeester