

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Uitgifte 31 kavels, Buurtschappen Steenbrugge

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 9-05-2023
Notanummer	: 2023-443
Datum	: 9-05-2023
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 922202AN07_ Steenbrugge_buurtschappen_kaveloverzicht_dd_230405_definitief.pdf, Modelkoopovereenkomst Steenbrugge Buurtschappen.pdf, Prijslijst.pdf, Uitgiftevoorwaarden kavels Steenbrugge Buurtschappen.pdf

Parafering

28-04-2023: Programmamanager Herstructurering en Vastgoedontwikkeling

Agendering

* 01-05-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

10-05-2023

B & W d.d.: 9-05-2023

Besluit

1. De uitgiftevoorwaarden en model-koopovereenkomst voor de 31 kavels in de Buurtschappen in Steenbrugge vast te stellen
2. Op basis van het bepaalde in de Grondprijzenbrief 2023 voor de 31 kavels in de Buurtschappen in Steenbrugge de vierkante meterprijs van € 395,- exclusief BTW per m² te hanteren

De nota en het besluit openbaar te maken nadat verkoopcampagne is gestart op 11 mei 2023

Inleiding

Met de uitspraak van de Raad van State op 22 juni 2022 is het bestemmingsplan, 2de herziening Chw uitwerkingsplan Steenbrugge onherroepelijk. Het bouwrijp maken van de vervolgfase Steenbrugge voor de bouw van in totaal 795 woningen wordt dit jaar afgerond. De verkoop en bouw van de eerste projectbouwoningen is gestart. De gemeente heeft in september 2022 de eerste 60 PO (Particulier Opdrachtgeverschap) uitgegeven voor zelf- en samenbouw in het Zwermddorp Steenbrugge. Al deze kavels zijn in optie en de eerste vergunningen zijn verleend. In de Buurtschappen zijn nog 31 kavels beschikbaar voor zelf- en samenbouw. De gemeente start binnenkort met de uitgifte van deze 31 kavels.

Er is ruimte voor:

- * 17 vrijstaande woningen
- * 6 woningen voor samenbouwers (2-1 kap woningen)
- * 8 woningen voor zelfbouwers (2-1 kap woningen)

Het uitgifteproces is vertaald in de voorgenomen uitgiftevoorwaarden en een model koopovereenkomst. Kort samengevat zijn de uitgiftevoorwaarden als volgt:

- * Inschrijving en loting op basis van aangegeven woningtype: zelfbouw vrijstaand, zelfbouw 2-1 kap, samenbouw 2-1 kap. De loting vindt plaats per categorie.
- * Bij de loting dienen alle inschrijvers (of gevolmachtigde) aanwezig te zijn, zodat direct een kavel wordt gekozen en de kavel in optie kan worden genomen.
- * De kavel in optie nemen gebeurt door ondertekening van de eenmalige machtiging om € 750,- optiegeld te innen.
- * De optietermijn bedraagt 8 maanden.
- * Aan het begin van de optietermijn organiseren we bijeenkomsten. Deze bijeenkomsten zijn bedoeld voor onderlinge kennismaking en wordt er een toelichting gegeven op de interpretatie van het kavelpaspoort met de bouwregels, het beeldkwaliteitsplan en natuur inclusief bouwen.
- * Gedurende de optietermijn hebben optanten de mogelijkheid om maximaal 2 keer hun ontwerp in diverse ontwerpfases voor te leggen aan het supervisieteam (begeleidingsteam) voor toetsing en advies aan het beeldkwaliteitsplan.
- * Na verstrijken van de optietermijn wordt aan de optant de koopovereenkomst ter ondertekening aangeboden. Deze dient binnen een maand ondertekend geretourneerd te worden, waarna een verkoopbesluit wordt genomen. De levering van de kavel dient binnen 3 maanden na het verkoopbesluit plaats te vinden.
- * Bij niet tijdige eigendomsoverdracht wordt er rente over de koopsom in rekening gebracht.
- * Wil men na ondertekening van de koopovereenkomst alsnog afzien van de koop van de kavel dan betaalt de optant 20% boete over de koopsom van de kavel. (ontbinding van de overeenkomst is ook mogelijk indien geen financiering wordt verkregen (boete € 1.000,-).
- * Ingeval een kavel teruggegeven wordt, dan wordt deze via de website www.deventerkoopt.nl aangeboden op basis van 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt'.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het vaststellen van de uitgiftevoorwaarden en de model-koopovereenkomst voor de 31 kavels in de Buurtschappen van Steenbrugge, zodat 11 mei 2023 de verkoopcampagne opgestart kan worden.

Kader

- * Bestemmingsplan 2de herziening Steenbrugge en beeldkwaliteitsplan
- * Vastgestelde grondexploitatie Steenbrugge
- * Woonvisie
- * Artikel 8, lid b van de Regeling tot verlening van bevoegdheden gemeente Deventer.

Betrokken partijen en participatie

De uitgiftevoorwaarden en model-koopovereenkomst zijn met de kavelpaspoorten en kaveltelkening afgestemd met de gemeentemakelaars, stedenbouw, juristen en planeconoom.

Argumenten voor en tegen

Voor:

- * Er worden 31 kavels aangeboden voor zelfbouw en samenbouw
- * Gemeente heeft op dit moment verder bijna geen kavels in verkoop
- * De vraag naar kavels is groot, gelet op de uitgifte van de 60 kavels in het

Tegen:

* Hoewel de vraag groot is, is de vraag of de huidige economische ontwikkelingen en marktomstandigheden van invloed zullen zijn op het aantal inschrijvingen.

Financiële consequenties en dekking

In de grondprijzenbrief 2023 heeft uw college de vierkante meterprijs voor de kavels in de Buurtschappen in Steenbrugge reeds vastgesteld. Hierin is aangegeven dat de grondprijs voor de kavels in Steenbrugge per m2 zal liggen op € 395,- exclusief BTW. Deze grondprijs is gebaseerd op een externe taxatie in november 2022 ten behoeve van de grondprijzenbrief 2023. Deze m2 prijs is gelijk aan de m2 prijs voor de vorig jaar uitgegeven 60 kavels in het Zwermdorp in Steenbrugge.

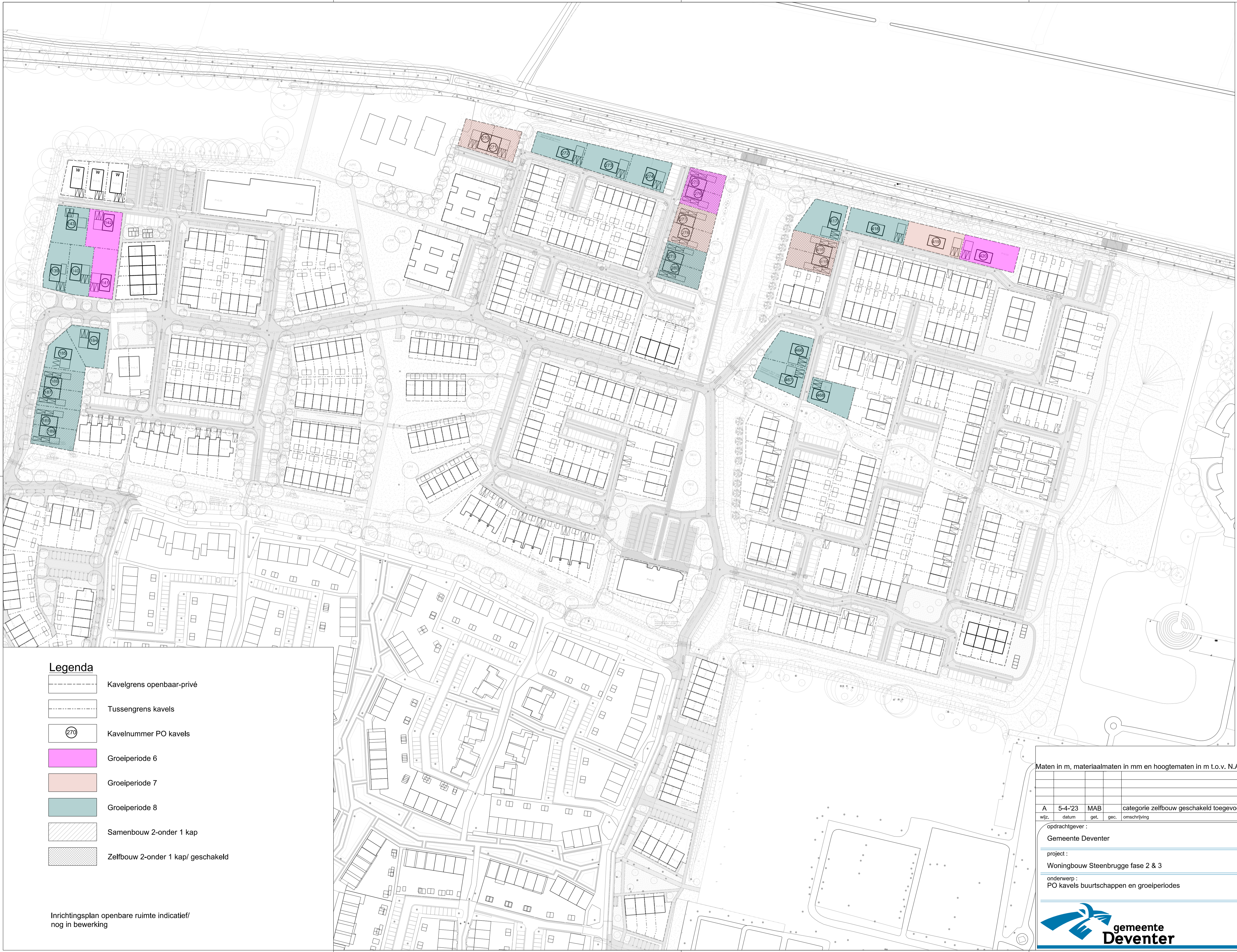
In de grondexploitatie Steenbrugge is bij de jaarrekening 2022 uitgegaan van deze grondprijs.





Openbaarmaking en communicatie

Begin mei worden de kavelpaspoorten definitief gemaakt. Op 11 mei start de verkoopcampagne en op 22 mei 2023 worden de stukken op www.deventerverkoopt.nl geplaatst. Op 25 mei 2023 vindt er een digitale informatiebijeenkomst plaats voor belangstellenden, waarna op 26 mei 2023 de inschrijfperiode start.

Aanpak en uitvoering

Vanaf 11 mei 2023 wordt gestart met de verkoopcampagne. De inschrijfperiode loopt van 26 mei 2023 tot en met 19 juni 2023. De loting staat gepland op 27 juni 2023.



- Legenda**
-  Kavelgrens openbaar-privé
 -  Tussengrens kavels
 -  Kavelnummer PO kavels
 -  Groeiperiode 6
 -  Groeiperiode 7
 -  Groeiperiode 8
 -  Samenbouw 2-onder 1 kap
 -  Zelfbouw 2-onder 1 kap/ geschakeld

Inrichtingsplan openbare ruimte indicatief/
nog in bewerking

Maten in m, materiaalmaten in mm en hoogtematen in m t.o.v. N.A.P.

A	5-4-23	MAB	categorie zelfbouw geschakeld toegevoegd
wjz.	datum	get.	gec. omschrijving

opdrachtgever :		schaal : 1:500	afm. A1
Gemeente Deventer		status : definitief	get. MAB
project :		datum : 26-10-2022	opdr. WB
Woningbouw Steenbrugge fase 2 & 3		projectnummer :	gec.
onderwerp :		C8.31.*	
PO kavels buurtschappen en groeiperiodes		tekeningnummer :	blad :
		92.22.02.AN.07	1 van 1



Grote Kerkhof 1 - 7411 KT Deventer
postbus 5000 - 7400 GC Deventer
tel. (0570) 693911
e-mail: gemeente@deventer.nl

filenaam :

PRO: @@@

MODEL KOOP OVEREENKOMST voor de bouw van één woning in Steenbrugge

Ondergetekenden:

1. De gemeente Deventer, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de teammanager Projecten, Realisatie en Ontwikkeling, ingevolge het besluit van de directeuren van 19 september 2017, tot ondermandatering van de ondertekeningsbevoegdheid, hierna te noemen de gemeente,
2. @@@ hierna (tezamen) te noemen de koper,

zijn overeengekomen als volgt:

- I De gemeente verkoopt en zal in eigendom leveren aan de koper, die koopt en in eigendom zal aannemen van de gemeente:
een perceel grond, kavelnummer @@, gelegen in het plangebied Steenbrugge te Deventer, ter grootte van circa @@m², zoals op aangehechte en bij deze overeenkomst behorende en door beide partijen geparafeerde situatietekening met een groene kleur is aangegeven, welke tekening overigens niet is bestemd voor inschrijving in de openbare registers, hierna te noemen het perceel.
- II Deze overeenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen:

Artikel 1 Koopsom en rentevergoeding

- 1.1. De koopsom bedraagt € @@@ k.k., over de koopsom is omzetbelasting verschuldigd. De koopsom inclusief omzetbelasting bedraagt derhalve € @@ k.k..
- 1.2. De koopsom is verschuldigd uiterlijk 3 maanden na verzending van het verkoopbesluit en dient uiterlijk bij het passeren van de leveringsakte te zijn betaald.
- 1.3. Zolang de leveringsakte nog niet is gepasseerd heeft de koper recht op uitstel van de betaling van de koopsom, waartegenover hij verplicht is aan de gemeente een rente te vergoeden over de koopsom. Deze rente wordt berekend over de periode beginnend op de dag dat de koopsom verschuldigd is (lid 2) en eindigend op de dag dat de leveringsakte gepasseerd wordt.
- 1.4. De in deze overeenkomst bedoelde rente wordt berekend op jaarbasis en is exclusief omzetbelasting. Als rentepercentage wordt de wettelijke rente gehanteerd zoals deze geldt gedurende de periode van bedoeld uitstel van betaling.

Artikel 2 Eigendomsoverdracht en aflevering

- 2.1a. De eigendomsoverdracht van het perceel zal geschieden uiterlijk **3** maanden nadat de gemeente het besluit van het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente betreffende de verkoop van het perceel aan koper heeft verzonden; de datum van verzending van het besluit is beslissend. De akte van levering van het perceel wordt verleden ten overstaan van een notaris van Notariskantoor te Deventer.

- 2.1b. De koper kan het perceel in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom is betaald en de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden, behoudens het bepaalde in lid 4 van dit artikel.
- 2.2. Indien het perceel uiterlijk op de datum van de eigendomsoverdracht niet voldoet aan de omschrijving zoals bedoeld in artikel 3 lid 2, behoudt de gemeente zich het recht voor de levering uit te stellen. Gedurende deze periode van uitstel door de gemeente is de koper niet verplicht de in artikel 1 lid 3 bedoelde rente te vergoeden, behoudens het gestelde in lid 4 van dit artikel.
- 2.3. De aflevering van het perceel wordt geacht te hebben plaatsgevonden op de dag van het verlijden van de notariële akte van levering.
- 2.4a. De koper kan de grond alleen met schriftelijke toestemming van de gemeente vervroegd in gebruik nemen; de gemeente kan daarbij voorwaarden stellen. Ingeval de koper het perceel vervroegd in gebruik neemt is vanaf dat moment de koopsom verschuldigd; de koper kan uitstel van betaling krijgen zoals bedoeld in artikel 1 lid 3.
- De aflevering wordt in ieder geval geacht te hebben plaatsgevonden op de dag der vervroegde ingebruikneming.
- 2.4b. Bij overtreding door koper van het bepaalde in sub a van dit artikellid is koper verplicht tot vergoeding van de hierdoor door de gemeente te lijden schade, naast de verplichting tot het betalen van de in artikel 11 van deze overeenkomst bepaalde boete.
- 2.5. Vanaf de aflevering is het perceel voor rekening en risico van de koper.

Artikel 3 Omschrijving leveringsverplichting

- 3.1a. Het perceel zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het zich op het moment van koop bevindt – behoudens het bepaalde in lid 2 - met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, erfdienstbaarheden, andere zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 3.1b. Koper verklaart te kennen en uitdrukkelijk te aanvaarden alle rechten en aanspraken, erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, andere zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijvend en/of voortvloeiend uit de aankomsttitel. Koper verklaart voor zover van toepassing kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akte.
- Koper aanvaardt voor het overige uitdrukkelijk de partijen -onbekende- lasten en beperkingen betreffende het perceel.
- 3.2. Het perceel wordt geleverd in de staat waarin het zich bevindt zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, met dien verstande dat op het moment van levering:
- het perceel is geëgaliseerd en ongeveer 10 à 25 cm beneden de hoogteligging van de aangrenzende openbare weg zal zijn gelegen.
 - het perceel tenminste aan één zijde bereikbaar en ontsloten zal zijn door een (nood)weg;
 - in de nabijheid van het perceel op één plaats een aansluiting op het elektriciteit- en waterleidingnet mogelijk zal zijn;
 - zich in het perceel tot een diepte van 1 meter beneden de opleveringshoogte van het perceel geen obstakels bevinden.

Koper dient, in verband met de bouwplannen, er zelf voor zorg te dragen dat het perceel over voldoende draagvermogen zal beschikken.
Koper is zelf verantwoordelijk voor het laten aansluiten van de huisaansluitingen door de nutsbedrijven.

- 3.3a. Elke garantie of vrijwaring voor verborgen gebreken, waaronder eventueel aanwezige voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, wordt uitgesloten.
- 3.3b. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het te verkopen perceel, is een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een bij de koopovereenkomst behorend rapport van Greenhouse Advies B.V., d.d. 21 december 2021, "Verkennend bodemonderzoek Steenbrugge te Deventer", projectcode P02838, in welk rapport de milieuhygiënische toestand van het perceel wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in het perceel dergelijke stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of die anderszins onaanvaardbaar zijn gelet op de bestemming.
- Koper heeft genoemd bodemonderzoekrapport digitaal ontvangen. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud hiervan.
- 3.3c. Onder voor het milieu gevaarlijke stoffen wordt in ieder geval niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
- 3.4. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor onder I opgegeven maat of grootte van het perceel, hoe groot het verschil ook is, geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering hoe ook genaamd.
- 3.5. De koper is verplicht zich voor de levering van het perceel te overtuigen van de grenzen van het perceel en van de door de gemeente in het terrein op de hoekpunten van het perceel geplaatste ijzeren buizen.
- 3.6. Indien de koper de gemeente verzoekt de grenzen van het perceel nogmaals aan te geven, dan komen de kosten hiervan voor rekening van de koper.

Artikel 4 Kosten van overdracht

- 4.1. Alle kosten, belastingen en rechten aan de koop en verkoop en (af)levering, waartoe onder meer gerekend de notariskosten, de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, de omzetbelasting over die kosten en rechten, zijn voor rekening van de koper.
- 4.2. Alle lasten en belastingen, welke van het perceel worden geheven, komen vanaf de datum van eigendomsoverdracht of de datum van eerdere ingebruikneming voor rekening van de koper.

Artikel 5 Bebouwing / inrichting / gebruik

- 5.1. Het perceel is ingevolge het daarvoor geldend bestemmings-of omgevingsplan bestemd en moet ook bestemd blijven voor de bouw van één woning. Koper verplicht zich derhalve:
- het perceel te bebouwen overeenkomstig de bestemming en met inachtneming van de voorschriften van het voor het perceel geldend bestemmings-of omgevingsplan (of opvolgend plan), beeldkwaliteitplan, kavelpaspoorten en indien van toepassing de regels voor wachtgevels (*eventuele bijlage in geval van de bouw van een woning uit de categorie zelfbouw 2 onder 1 kap*). Het betreft de kavelnummers 275,276,277,278,279,280,415 en 416.
 - uiterlijk 6 maanden ná de datum waarop de leveringsakte van het perceel is gepasseerd een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning bij het College van Burgemeester en Wethouders in te dienen;
 - uiterlijk 6 maanden nadat koper naar aanleiding van de onder b. bedoelde vraag onherroepelijk omgevingsvergunning heeft verkregen een aanvang te maken met de bouw;
 - de uitvoering van dat bouwplan vervolgens in een continu bouwproces voort te zetten en binnen 250 werkbare dagen volledig af te ronden.

- 5.2. Zolang nog niet substantieel met de bouw is aangevangen mag het perceel niet geheel of gedeeltelijk worden vervreemd, met zakelijke gebruiksrechten worden bezwaard, worden verhuurd, of in erfpacht worden uitgegeven, tenzij hiervoor door het bevoegde orgaan van de gemeente Deventer toestemming is gegeven; aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
- 5.3. Het bepaalde in lid 2 van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder ex artikel 3:268 BW of door een andere schuldeiser en ingeval van verkoop op grond van rechterlijke machtiging ingevolge artikel 3:174 BW.
- 5.4. Aan de zijden waar de tuin grenst aan van gemeentewege aan te leggen openbare groenstroken, mag de tuin geen uitweg hebben, behoudens te verlenen ontheffing/vergunning door Burgemeester en Wethouders.
- 5.5. Koper dient op eigen kosten, zelf zorg te dragen voor het afvoeren van eventuele overtollige grond van het perceel.
- 5.6a. Indien het perceel grenst aan een waterpartij / waterloop dient de koper rekening te houden met de bepalingen omtrent oever- en tuininrichting en het gebruik hiervan zoals is vastgelegd in de keur van het betreffende waterschap c.q. zoals wordt aangegeven door de onderhoudsplichtige.
- 5.6b. Het talud van de in lid 5.6a van dit artikel bedoelde watergang mag niet worden bebouwd. Onder bebouwing wordt ook begrepen het plaatsen van vlanders.
- 5.7. De koper dient het hemelwater (van o.a. dakoppervlakken en tuin/terras) op eigen perceel te infiltreren, een en ander zoals aangegeven de Verordening fysieke leefomgeving gemeente Deventer. Alleen bij extreme buien mag het hemelwater van het perceel vanuit de infiltratievoorziening via het oppervlak overstorten naar openbaar gebied. Deze overstort dient zodanig gerealiseerd te worden dat er geen uitspoeling van grond op en in openbaar gebied kan plaatsvinden. Koper dient na realisatie van de infiltratievoorziening bewijsstukken hiervan te overleggen aan de gemeente (foto's/tekeningen).

Artikel 6 Verplichting tot teruglevering bij niet nakoming bouwplicht

- 6.1. Indien de koper niet binnen de in artikel 5 lid 1c genoemde termijnen een aanvang heeft gemaakt met de bouw is de koper verplicht om het gekochte perceel op eerste vordering van het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente terug te leveren aan de gemeente, tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopsom, die gelijk is aan de in deze overeenkomst gehanteerde koopsom. Op deze koopsom zal in plaats van vergoeding van schade en rente door de gemeente een gedeelte ter grootte van 10% worden ingehouden en aan de gemeente vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken en werkzaamheden aan het perceel en het eventueel daarop gestichte generlei vergoeding van de gemeente gevorderd kan worden. De uit de teruglevering eventueel voortvloeiende belastingschade is volledig voor rekening van koper.
- 6.2. De koper die teruglevert is verplicht op verzoek van en binnen een door het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente te bepalen termijn na de teruglevering op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van het gekochte perceel, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de koper, die teruglevert, zal geschieden. Indien het bevoegde bestuursorgaan hiervoor toestemming geeft, behoeft het perceel niet in de oorspronkelijke staat te worden teruggebracht en kan het worden teruggeleverd in de staat waarin het zich bevindt.
- 6.3. Alle kosten zoals vermeld in artikel 4 lid 1 van of in verband met de teruglevering van het perceel komen geheel voor rekening van de koper die teruglevert.

Artikel 7 Verplichting tot zelfbewoning en verbod doorverkoop

- 7.1. Koper verplicht zich de op het perceel te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om zelf (met zijn eventuele gezinsleden) daadwerkelijk te bewonen.

Het is koper niet toegestaan het perceel en/of de daarop gebouwde woning geheel of gedeeltelijk aan derden in eigendom of economische eigendom over te dragen, te verhuren of in gebruik te geven, in erfpacht of opstal uit te geven, noch anderszins met beperkte genotsrechten te bezwaren. Het vestigen van het recht van hypotheek is toegestaan.

- 7.2. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
- Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
 - Executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 BW);
 - Schriftelijke ontheffing door Burgemeester en Wethouders als bedoeld in lid 4.
- 7.3. Het bepaalde in lid 1 vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende vijf jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
- 7.4a. Burgemeester en Wethouders kunnen op grond van zwaarwegende omstandigheden schriftelijke ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel.
- 7.4b. Ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
- Verandering van werkring van koper of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - Overlijden van koper of een van zijn gezinsleden;
 - Ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding, beëindiging van het geregistreerde partnerschap of ontbinding van het samenlevingscontract.

Artikel 8 Kwalitatieve verplichtingen

- 8.1a. Partijen komen overeen dat de hierna onder de leden 2 en volgende genoemde verplichtingen als kwalitatieve verplichting rusten op het perceel en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het perceel in eigendom zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
- 8.1b. Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichting in de notariële akte worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.
- 8.2. Koper dient te dulden dat ten laste van het perceel en ten behoeve van de daaraan grenzende of in de nabijheid daarvan gelegen percelen van de gemeente op de minst bezwarende wijze voorzieningen bestemd voor de uitoefening van nutsdiensten door de gemeente en openbare nutsbedrijven belast met de elektrische- en gasvoorzieningen, zoals kabels, (water)leidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, een en ander met bijbehorende kastjes en installaties, worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen boven, op of in het perceel onder de door gemeente en/of de betreffende nutsbedrijven te stellen voorwaarden. Indien de werken worden aangebracht of hersteld is de eigenaar verplicht de daarmee belaste personen te allen tijde onbelemmerd toe te laten.
- 8.3. De inrichting van het gebied waar het perceel zich bevindt, kenmerkt zich door de aanwezigheid van hagen. De koper dient te dulden dat op het perceel, grenzend aan het openbare gebied (circa 30 cm achter de erfgrans), door en voor rekening van de gemeente hagen worden geplant. Koper dient deze hagen in stand te houden en te onderhouden.

Artikel 9 Erfdienstbaarheden/opstalrechten

In de akte van levering zullen, voorzover daaromtrent in deze overeenkomst niet anders is bepaald, partijen laten opnemen:

- a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering;
- b. alle mandeligheden, erfdiensbaarheden en opstalrechten ten behoeve en ten laste van het perceel.

Artikel 10 Kettingbedingen

- 10.1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het hierna onder de leden 2 en volgende bepaalde bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het perceel, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het hierna bepaalde in de akte van levering of vestiging van een beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 25.000,- zegge vijf en twintigduizend Euro, ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 10.2. Op gelijke wijze en onder gelijke boete als hierboven in artikel 10 lid 1 bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het hierna bepaalde als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/ beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.
- 10.3. De koper is verplicht de door de gemeente aangeplante hagen na aanplant in stand te houden, te onderhouden en te houden. Het onderhoud en de instandhouding van de hagen dienen door de koper deugdelijk en regelmatig te geschieden. De gemeente zal na de aanleg van de hagen deze nog één keer controleren op eventueel niet aangeslagen struiken. De gemeente zorgt slechts eenmaal voor de eventueel noodzakelijke inboet. Deze eventuele vervanging vindt uitsluitend plaats mits is voldaan aan de onderhoudsplicht, dit ter beoordeling door de gemeente.
- 10.4. De koper is verplicht op eigen terrein en voor zijn rekening 2 parkeerplaatsen naast elkaar aan te leggen en in stand te houden. Bij kavels waarbij het op basis van het bouwplan van koper niet mogelijk is om 2 parkeerplaatsen naast elkaar te realiseren, is koper verplicht op eigen terrein en voor zijn rekening 2 parkeerplaatsen achter elkaar aan te leggen en in stand te houden.

Artikel 11 Niet nakoming, boetebedingen

- 11.1. Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit deze overeenkomst kan de gemeente besluiten de koper een boete op te leggen van 10% van de koopsom, met de bevoegdheid van de gemeente om eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 11.2. De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd.
- 11.3. Naast de bedoelde boete kan de gemeente een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van de dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze dagboete zal € 500,- (zegge vijfhonderd Euro) per dag bedragen.
- 11.4. Onverminderd het hiervoor gestelde behoudt de gemeente het recht om bij niet nakoming van enige verplichting uit deze overeenkomst nakoming te vorderen.

Artikel 12 Faillissement en beslag

- 12.1. Indien de koper voor het verlijden van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen of indien op de koper de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen definitief van toepassing is, alsmede wanneer er voor het verlijden van de akte van levering executoriaal beslag op zijn goederen wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- 12.2. Aan een ontbinding op grond van artikel 12 lid 1 van deze overeenkomst zal de koper geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade en interesten kunnen ontlenen, behoudens het bepaalde in artikel 12 lid 3.
- 12.3. Indien het in lid 1 van dit artikel beschrevene ter uitvoering wordt gebracht zullen reeds betaalde gedeelten van de koopsom worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van boeten ingevolge deze overeenkomst en kosten te boven gaan.

Artikel 13 Tot standkomingsvoorbehoud- ontbindende voorwaarden

- 13.1 Deze koopovereenkomst komt niet eerder tot stand dan indien en nadat het bevoegde bestuursorgaan tot de verkoop, zoals in deze overeenkomst is beschreven, heeft besloten.
- 13.2. Deze overeenkomst kan door de gemeente worden ontbonden indien de koper niet meewerkt aan het vestigen van de in artikel 8, 9 en 10 bedoelde verplichtingen.
- 13.2a. Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden, indien koper binnen 3 maanden nadat de gemeente het besluit van het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente Deventer betreffende de verkoop van het perceel aan koper heeft verzonden (de datum van verzending van het besluit is beslissend), geen hypothecaire lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities van een daartoe erkende geldverstrekking bankinstelling heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de aan hem verkochte onroerende zaak, en de in eerste instantie te stichten bebouwing. Koper is verplicht minimaal één offerte aan te leveren waaruit dit blijkt. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.
- 13.2b. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de wederpartij binnen zeven dagen na de bedoelde datum in artikel 13.2a de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven aan het college van burgemeester en wethouders in te roepen en zo aan de gemeente bekend te maken.
- 13.2c. Koper is bij het inroepen van de ontbindende voorwaarde genoemd in artikel 13.2a een vergoeding verschuldigd aan de gemeente van € 1.000,-. De betaling van dit bedrag dient plaats te vinden binnen twee weken na factuurdatum, e.e.a. zoals ook vermeld op de factuur die koper hiervoor wordt toegezonden.
- 13.3a. De koopovereenkomst kan door koper ontbonden worden, wanneer koper er niet binnen 3 maanden nadat de gemeente het verkoopbesluit aan de koper heeft verzonden (de datum van verzending van het besluit is beslissend) in geslaagd is, de huidige koopwoning (indien van toepassing),(adres) te(plaatsnaam) onvoorwaardelijk te verkopen, dit onder algemeen aanvaardbare voorwaarden en tegen een voor de koper acceptabele koopsom.
- 13.3b. Koper verplicht zich al het redelijk mogelijke te doen om tot verkoop van de hierboven vermelde onroerende zaak te komen. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de koper binnen zeven dagen na de bedoelde datum in artikel 13.3a de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven aan het college van burgemeester en wethouders in te roepen en zo aan de gemeente bekend te maken.

13.3c. Koper is bij het inroepen van de ontbindende voorwaarde genoemd in artikel 13.3a een vergoeding verschuldigd aan de gemeente van € 5.000,--. De betaling van dit bedrag dient plaats te vinden binnen twee weken na factuurdatum, e.e.a. zoals ook vermeld op de factuur die koper hiervoor wordt toezonden.

Artikel 14 Bibob

14.1. Op deze overeenkomst is de “Beleidsregel toepassing wet Bibob gemeente Deventer” van toepassing.

Hierin is beschreven dat in geval van een vastgoedtransactie een Bibob onderzoek deel zal uitmaken van de verkoopprocedure. Deze beleidsregel is te vinden en te downloaden op www.overheid.nl.

De gemeente is op grond van artikel 7a, eerste lid van de Wet Bibob bevoegd om eigen onderzoek te verrichten en hanteert hiertoe een bibob-vragenformulier gebaseerd op de regeling als bedoeld in artikel 7a, vijfde lid, van de Wet Bibob. Deze procedure kan enkele dagen tot enkele maanden in beslag nemen.

Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart koper kennis te hebben genomen van deze beleidsregel en in te stemmen met de risico's en gevolgen die de uitvoering van deze beleidsregel met zich mee kan brengen voor koper.

14.2. De gemeente kan de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade hoe ook genaamd en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

- Er sprake is van enige mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
- Er sprake is van enige mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
- Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat koper in relatie staat tot strafbare feiten;
- Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
- Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de gemeente Deventer zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob), volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
- Koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob), volledig en naar waarheid te beantwoorden.

De begrippen, “enige mate van gevaar”, “strafbare feiten”, “in relatie staan tot” en “feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden” hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

14.3. De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob om advies vragen.

14.4. Koper vrijwaart de gemeente voor claims die derden (menen te) hebben wegens vertraging in de uitvoering of wegens ontbinding van deze koopovereenkomst als gevolg van de toepassing door de gemeente van het bepaalde in dit artikel.

Artikel 15 Ondeelbare verbintenissen

15.1. De uit deze overeenkomst voor beide partijen voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

15.2. Alle partijen zijn ieder voor zich hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van deze overeenkomst.

Artikel 16 Domicilie keuze

Deze overeenkomst zal berusten en partijen kiezen ter zake van deze overeenkomst domicilie ten kantore van voornoemde notaris.

Artikel 17 Bijlagen

De volgende bijlage maakt een onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst:

- Verkooptekening
- Kavelpaspoort
- Evt. wachtgeveldocument (alleen van toepassing bij een kavel uit de *categorie zelfbouw 2 onder 1 kap*)

Aldus overeengekomen, opgemaakt in tweevoud en getekend door (beide) koper(s):

De koper,
@@

@@

.....
(datum + handtekening)

.....
(datum + handtekening)

De gemeente,
de burgemeester,
namens hem,
teammanager Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

.....
(datum + handtekening)

Prijslijst Steenbrugge Buurtschappen 2023

Gebied	Kavel nr.	Type	Groei periode	Oppervlakte circa m2	Kavelprijs 2023 excl btw	Kavelprijs 2023 incl btw
Buurtschap 1	139	Zelfbouw vrijstaand	8	383	€ 151.300,83	€ 183.074,00
Buurtschap 1	140	Zelfbouw vrijstaand	8	434	€ 171.447,93	€ 207.452,00
Buurtschap 1	141	Zelfbouw vrijstaand	8	436	€ 172.238,02	€ 208.408,00
Buurtschap 1	142	Zelfbouw vrijstaand	8	459	€ 181.323,97	€ 219.402,00
Buurtschap 1	143	Zelfbouw vrijstaand	8	460	€ 181.719,01	€ 219.880,00
Buurtschap 2	184	Zelfbouw vrijstaand	8	457	€ 180.533,88	€ 218.446,00
Buurtschap 2	185	Zelfbouw vrijstaand	8	382	€ 150.905,79	€ 182.596,00
Buurtschap 2	186	Samenbouw 2 onder 1 kap	8	301	€ 118.907,44	€ 143.878,00
Buurtschap 2	187	Samenbouw 2 onder 1 kap	8	301	€ 118.907,44	€ 143.878,00
Buurtschap 2	188	Samenbouw 2 onder 1 kap	8	320	€ 126.413,22	€ 152.960,00
Buurtschap 2	189	Samenbouw 2 onder 1 kap	8	322	€ 127.203,31	€ 153.916,00
Buurtschap 3	270	Samenbouw 2 onder 1 kap	7	313	€ 123.647,93	€ 149.614,00
Buurtschap 3	271	Samenbouw 2 onder 1 kap	7	315	€ 124.438,02	€ 150.570,00
Buurtschap 3	272	Zelfbouw vrijstaand	8	442	€ 174.608,26	€ 211.276,00
Buurtschap 3	273	Zelfbouw vrijstaand	8	457	€ 180.533,88	€ 218.446,00
Buurtschap 3	274	Zelfbouw vrijstaand	8	437	€ 172.633,06	€ 208.886,00
Buurtschap 3	275	Zelfbouw 2 onder 1 kap	6	268	€ 105.871,07	€ 128.104,00
Buurtschap 3	276	Zelfbouw 2 onder 1 kap	6	269	€ 106.266,12	€ 128.582,00
Buurtschap 3	277	Zelfbouw 2 onder 1 kap	7	288	€ 113.771,90	€ 137.664,00
Buurtschap 3	278	Zelfbouw 2 onder 1 kap	7	296	€ 116.932,23	€ 141.488,00
Buurtschap 3	279	Zelfbouw 2 onder 1 kap	8	286	€ 112.981,82	€ 136.708,00
Buurtschap 3	280	Zelfbouw 2 onder 1 kap	8	299	€ 118.117,36	€ 142.922,00
Buurtschap 5	415	Zelfbouw 2 onder 1 kap	7	309	€ 122.067,77	€ 147.702,00
Buurtschap 5	416	Zelfbouw 2 onder 1 kap	7	309	€ 122.067,77	€ 147.702,00
Buurtschap 5	417	Zelfbouw vrijstaand	8	525	€ 207.396,69	€ 250.950,00
Buurtschap 5	418	Zelfbouw vrijstaand	8	518	€ 204.631,40	€ 247.604,00
Buurtschap 5	419	Zelfbouw vrijstaand	7	523	€ 206.606,61	€ 249.994,00
Buurtschap 5	420	Zelfbouw vrijstaand	6	525	€ 207.396,69	€ 250.950,00
Buurtschap 5	466	Zelfbouw vrijstaand	8	450	€ 177.768,60	€ 215.100,00
Buurtschap 5	467	Zelfbouw vrijstaand	8	455	€ 179.743,80	€ 217.490,00
Buurtschap 5	468	Zelfbouw vrijstaand	8	460	€ 181.719,01	€ 219.880,00

Uitgiftevoorwaarden kavelverkoop Steenbrugge Buurtschappen

Inleiding

In deze uitgiftevoorwaarden leest u onder welke voorwaarden u in aanmerking kunt komen voor een kavel in Steenbrugge. De vervolgfase Steenbrugge is verkaveld in 31 kavels.

- 17 zelfbouw vrijstaande woningen
- 8 zelfbouw 2 onder 1 kap woningen (inschrijving zonder medebouwer)
- 6 samenbouw 2 onder 1 kap woningen (inschrijving met medebouwer)

Als u interesse heeft in een kavel, is de eerste stap: de oriëntatie. Wat wilt u? Welk type woning, hoe groot? En past deze woning binnen het plan? Wij adviseren u om de voorwaarden goed te lezen en uw financiële mogelijkheden vooraf goed te onderzoeken om teleurstelling achteraf te voorkomen.

Duurzaamheid en Natuurinclusief bouwen

Duurzaamheid is een belangrijk thema. Net als elke nieuwe ontwikkeling moeten ook de kavels aan de Steenbrugge een bijdrage leveren aan een klimaatneutraal Deventer.

Ook is het van belang om een aantrekkelijke toekomstbestendige en gezonde leefomgeving voor mens en dier te creëren. De balans tussen mens en natuur kan ontstaan door op een natuurinclusieve manier te bouwen. Het doel hiervan is om de biodiversiteit (de variatie aan soorten in een leefgebied) te behouden en te versterken. U kunt daaraan meewerken en bijdragen door de natuur een volwaardige plaats te geven bij het ontwerpen van uw woning en tuin. Zie hiervoor de checklist Natuurinclusief bouwen Steenbrugge.

Bibob

De gemeente Deventer vindt het belangrijk om eerlijk en integer zaken te doen. Daarom heeft het college van Burgemeester & Wethouders de "Beleidsregel bijzondere situaties wet Bibob gemeente Deventer" vastgesteld. Op grond van dit beleid screent de gemeente personen op integriteit wanneer deze bijvoorbeeld een vastgoedtransactie aan willen gaan met de gemeente.

Inschrijving algemeen

1. De gemeente geeft de kavels in Steenbrugge uit in twee fasen, een startfase en een vervolgfase. In de startfase wordt er geloot per woningcategorie (op basis van de daarbij bijbehorende kavels). Voordat u zich inschrijft, moet u een keuze maken. Wilt u zelf een vrijstaande woning bouwen? Wilt u zonder medebouwer een geschakelde woning bouwen? Of wilt u samen met een medebouwer een 2 onder 1 kapwoning bouwen? Dit is bepalend voor uw kavelkeuze en uw inschrijving. U mag zich maar één keer inschrijven voor één woningcategorie met de daarbij behorende kavels. Per categorie vindt er een loting plaats. U kunt zich inschrijven voor 1 van de 3 onderstaande woningcategorieën:

1. Zelfbouw vrijstaand
2. Zelfbouw 2 onder 1 kap woning
3. Samenbouw 2 onder 1 kap woning

1. Zelfbouw vrijstaand

Zelfbouw betekent dat u bouwgrond koopt en zelf bepaalt wat u bouwt en met welke partijen (architect, adviseurs, aannemer). Het gaat dan om de individuele zelfbouw van een vrijstaande woning.

2. Zelfbouw 2 onder 1 kap woning

Zelfbouw betekent dat u bouwgrond koopt en zelf bepaalt wat u bouwt en met welke partijen (architect, adviseurs, aannemer). In dit geval betreft het een kavel voor individuele zelfbouw voor de bouw van een 2 onder 1 kap woning. Daarbij moet de hoofdbebouwing geschakeld worden. Hiervoor is het wachtgevel document van toepassing, zie downloads.

3. Samenbouw 2 onder 1 kap woning (gezamenlijke inschrijving met samenbouwer)

Wilt u samen met familie, vrienden of burens een 2-onder 1 kap woning ontwerpen en bouwen? U kunt dan bijvoorbeeld gezamenlijk een architect, bouwbegeleider en aannemer inhuren. U vult hiervoor een gezamenlijk inschrijfformulier in. Samenbouwers moeten vooraf gezamenlijk een keuze maken uit de twee naast elkaar liggende kavels en daarbij per inschrijver de betreffende kavelkeuze op het inschrijfformulier aangeven. Check welke kavels uitsluitend voor samenbouw inschrijvers beschikbaar zijn. Iedere samenbouwer koopt zijn eigen kavel.

U dient zelf een samenbouwer te zoeken om gezamenlijk mee in te schrijven voor deze categorie. Elke inschrijver geeft dan op het inschrijfformulier duidelijk aan voor welke kavel gekozen worden.

Let op!: Er zijn wel enkele consequenties verbonden aan het gezamenlijk inschrijven. Als één van de samenbouwers zich tijdens de procedure terugtrekt, de overeenkomst ontbindt of niet nakomt, dan vervallen beide inschrijvingen/opties. Ook een eventuele gesloten overeenkomst(en) worden dan ontbonden. Het is daarom belangrijk om vóór de inschrijving goede afspraken te maken over diverse onderwerpen (denk daarbij zeker aan financiële afspraken). Als een kavel voor samenbouwers vrijkomt dan wordt deze aangeboden op basis van de methode in van de vervolgfase.

2. Uitsluitend natuurlijke personen met als doel zelfbewoning kunnen zich inschrijven. Makelaars, projectontwikkelaars en/of andere rechtspersonen worden uitgesloten van deelname.
3. Per persoon, per echtpaar of per samenlevingsverband kan maximaal één inschrijfformulier worden ingediend. Dit betekent dus dat u een keuze moet maken uit één woningcategorie. Inschrijvers die van plan zijn een gezamenlijke huishouding te voeren, worden als één inschrijver gezien en kunnen zich niet ieder afzonderlijk inschrijven. Inschrijvers die op het moment van inschrijving nog op verschillende adressen wonen, maar samen in de op de kavel te bouwen woning willen gaan wonen, mogen gezamenlijk dus slechts één inschrijfformulier indienen.

De gemeente behoudt zich het recht voor (een) inschrijving(en) ongeldig te verklaren als niet aan het bovenstaande wordt voldaan.

4. Het verkregen recht op een kavel is strikt persoonlijk en is niet vatbaar voor ruil of overdracht.
5. De uitgifte van de kavels vindt plaats onder de bepalingen vermeldt in deze uitgiftevoorwaarden, modelkoopovereenkomst en overige voorwaarden (waaronder de voorschriften uit het bestemmingsplan/omgevingsplan (of opvolgend plan) en beeldkwaliteit plan). Door in te schrijven geeft u aan kennis te hebben genomen van en in te stemmen/akkoord te gaan met deze voorwaarden. De inschrijving is vrijblijvend en verplicht niet tot het kopen van een kavel. De inschrijving verplicht de gemeente niet tot verkoop. Elk ingediend inschrijfformulier wordt getoetst aan deze voorwaarden. De gemeente behoudt zich het recht voor een inschrijving ongeldig te verklaren als niet aan de uitgiftevoorwaarden wordt voldaan.
6. De gemeente heeft het recht de voorwaarden waaronder deze uitgifte plaatsvindt naderhand te wijzigen, als dit noodzakelijk is en gelet op de omstandigheden voor belangstellenden niet onredelijk bezwarend is. De gemeente heeft ook het recht om van de verkoop van kavel af te zien, de verkoopprocedure te wijzigen, op te schorten of te beëindigen zonder dat een ingeschrevene of aspirant koper een beroep kan doen op enige schadevergoeding.

De gemeente stelt nadrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat er over alle voorwaarden overeenstemming is bereikt en indien en nadat het bevoegde bestuursorgaan tot verkoop van de kavel besluit. De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht van beraad voor, zonder opgaaf van redenen.

Inschrijving startfase

7. In de startfase gaat de toewijzing van de kavel door middel van loting per woningcategorie. We gaan uit van een openbare loting.
8. Om in aanmerking te komen voor een kavel in de startfase kunt u zich alleen via e-mail inschrijven. U kunt slechts 1 inschrijfformulier indienen voor de door u gekozen categorie. U kunt naderhand niet de gekozen woningcategorie aanpassen. Het ingevulde en ondertekende inschrijfformulier en het formulier "inning optiegeld" kan vanaf 26 mei 2023 tot en met uiterlijk 19 juni 2023 17.00 uur gemaild worden naar inschrijvingsb@deventer.nl. Een andere wijze van inschrijving is niet mogelijk.

Formulieren die niet binnen de gestelde termijnen of aangegeven voorwaarden zijn ingediend, zijn niet ontvankelijk en kunnen ook niet meedoen met de loting. Tegen de afwijzing van uw inschrijving kunt u geen bezwaar maken.

Loting

9. De loting vindt plaats op 27 juni 2023 (s' avonds) door trekking door de notaris (of door een vertegenwoordiger van de gemeente). Deze loting is alleen toegankelijk voor diegenen die zich hebben ingeschreven op het inschrijfformulier (of diens gemachtigde).
10. Onder toewijzing door middel van loting wordt verstaan: het geven van een optie op de kavel. Er wordt geen reservelijst bijgehouden.
11. Voor de loting worden alle ontvangen inschrijfformulieren in een gesloten en uiterlijk identieke enveloppen gedaan. De notaris trekt één voor één (per categorie) uit de bak met inschrijvingen een willekeurige envelop. Op basis van de lotingsuitslag kan de inschrijver een keuze uit de (resterende) kavels maken en deze in optie nemen. Mocht(en) de kavelvoorkeur(en) niet meer beschikbaar zijn, dan komt de inschrijving en het recht op een optie te vervallen.
12. Als een inschrijfformulier voor een samenbouwkavel wordt getrokken, worden beide inschrijvers naar voren geroepen en moeten zij gezamenlijk een keuze maken uit de twee naast elkaar liggende kavels bestemd voor de bouw van geschakelde woningen.
13. De kavel wordt alleen toegewezen indien:
 - de inschrijver zelf of een gevolmachtigde bij de loting aanwezig is;
 - de eventuele gevolmachtigde terstond een schriftelijke volmacht kan tonen;
 - de inschrijver of zijn/haar eventuele gevolmachtigde terstond een geldig legitimatiebewijs van de inschrijver kan tonen;
 - de eventuele gevolmachtigde terstond een geldig legitimatiebewijs van hemzelf kan tonen;**Indien de inschrijver of zijn/haar gevolmachtigde hier niet aan voldoet, volgt uitsluiting van verdere deelname aan de loting.**
14. De artikelen 20 tot en met 34 zijn verder van toepassing m.b.t. de optieverlening en verkoop (zowel startfase als bij vervolgfase).

Inschrijving vervolgfase

15. Kavels die eventueel na de loting overblijven of eventueel na de loting vrijgekomen kavels, worden te koop aangeboden (via de website www.deventerverkoopt.nl) door middel van de methode: "wie het eerst komt, wie het eerst maalt". Dat wil zeggen dat de optieverlening en koop plaatsvindt in de volgorde waarin de inschrijvingen van gegadigden door de gemeente worden ontvangen. Inschrijving voor deze eventueel overgebleven of teruggekomen kavels Steenbrugge Buurtschappen kan met ingang van 4 juli vanaf 9.00 uur.
16. Voor het in aanmerking komen voor een kavel in de vervolgfase kunt u zich uitsluitend via email inschrijven door middel van het daarvoor bestemde inschrijfformulier met het formulier inning optiegeld. Als deze kavel vrij is, wordt die aan u in optie gegeven. U kunt slechts voor één kavel in aanmerking komen.
Aan het indienen van dit formulier kunt u geen rechten ontlenen tot uiteindelijke optieverlening of koop. Elk ingediend inschrijfformulier wordt getoetst aan de uitgiftevoorwaarden. Door in te schrijven geeft u aan akkoord te gaan met deze uitgiftevoorwaarden.
17. Het inschrijfformulier voor de vervolgfase kunt u mailen aan makelaardij@deventer.nl. Datum en tijdstip van ontvangst bij de gemeente bepalen de volgorde van toekenning.
18. Verzoeken om een kavel in optie te nemen of aan te kopen die anders worden ingediend dan bij deze voorwaarden is bepaald, zijn niet ontvankelijk.
19. De uit te geven kavels worden door de gemeente op volgorde van ontvangst bij de gemeente van het inschrijfformulier in optie uitgegeven. Na het indienen van het inschrijfformulier krijgt u zo spoedig mogelijk een brief waarin de eventueel aan u toegekende kavel wordt vermeld en de voor u geldende optietermijn.

Optie

20. De optietermijn duurt 8 maanden.
21. Voor het in optie nemen van de kavel bent u optiegeld van € 750 inclusief btw verschuldigd. Bij de inschrijving, dient u het volledig ingevulde en getekende formulier "machtiging inning optiegeld" in te dienen. Hiermee geeft u de gemeente toestemming om eenmalig het optiegeld van uw rekening af te schrijven in het geval u op basis van de lotingsuitslag een kavel in optie krijgt toegewezen. Als u hier niet aan voldoet, vervalt uw recht op de kavel en is de gemeente vrij om deze in de vervolfase openbaar te koop aan te bieden aan een derde.
22. Als u bent ingeloot en de kavel in optie wenst te nemen ontvangt u een brief van de gemeente waarin uw optie wordt bevestigd.
23. Binnen de optietermijn dient u per email via makelaardij@deventer.nl aan te geven of u de kavel wenst aan te kopen. Na ontvangst van uw bericht wordt de optie omgezet in koop. U krijgt dan een koopovereenkomst ter ondertekening toegezonden.
24. Uw recht op de kavel vervalt wanneer u niet binnen de optietermijn heeft aangegeven de kavel te willen aankopen. De gemeente is dan vrij om de kavel aan derden uit te geven zonder daartoe een compensatie (hoe ook genaamd) aan u verschuldigd te zijn.
25. Als u uw optie omzet in koop, wordt het optiegeld van € 750 inclusief btw bij de notariële overdracht in mindering gebracht op de koopsom van de kavel.
26. Als naderhand blijkt dat u niet heeft voldaan aan de machtigingsvoorwaarden die vermeld staan op het formulier "machtiging inning optiegeld" vervalt uw optie op de kavel en is de gemeente vrij om deze aan derden aan te bieden.

Woningontwerp

27. De gemeente organiseert zo spoedig mogelijk na de optieverlening een bijeenkomst om alle optanten te informeren over onder andere stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan voor de woning, de bestemmingsplanvoorschriften en duurzaamheidseisen.
28. In overleg met uw architect/aannemer/ontwerper gaat u binnen de optieperiode van 8 maanden uw ontwerp uitwerken tot een definitief ontwerp. In het kavelpaspoort zijn uitgangspunten aangegeven waaraan de ontwerpen van de woningen op de diverse kavels moeten voldoen.
29. Gedurende deze optietermijn heeft u de mogelijkheid om maximaal 2 maal gebruik te maken van het supervisieteam om uw ontwerp tussentijds te laten toetsen aan het beeldkwaliteitsplan. De gemeente zal de dagen waarop het supervisieteam beschikbaar is publiceren. U dient zich hiervoor in te schrijven.
 - Minimaal 1 week voor de afspraakdatum met het supervisieteam dient u het ontwerp dat u wilt laten toetsen in te dienen.
30. De toetsing van het supervisieteam betekent niet automatisch dat uw aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt goedgekeurd en verleend, omdat de aanvraag op meer aspecten wordt getoetst dan louter het ontwerp (denkt u onder meer aan brandveiligheid en bouwtechnische voorschriften). De beoordeling van de omgevingsvergunning wordt uitgevoerd door het Team Ondernemen en Vergunningen. Houdt u er rekening mee dat er voor het aanvragen van een omgevingsvergunning wettelijke termijnen gelden.

Aankoop kavel

31. Als u tijdig (voor het einde van uw optietermijn) heeft aangegeven tot koop van de kavel te willen overgaan krijgt u ter ondertekening een koopovereenkomst toegestuurd. U heeft een maand de tijd om deze te ondertekenen en van alle benodigde parafen te voorzien. Nadat u de ondertekende overeenkomst heeft teruggestuurd, wordt door de gemeente een zogenaamd "verkoopbesluit" genomen. U krijgt een afschrift van dit besluit samen met een medeondertekende koopovereenkomst toegestuurd.
32. De notariële overdracht voor de aankoop van de kavel en betaling van de koopsom dient binnen 3 maanden na de datum van het verkoopbesluit plaats te vinden.

33. Als u afziet van de aankoop van de kavel heeft u geen recht op terugbetaling van het optiegeld. De gemeente Deventer is dan vrij om de kavel aan derden aan te bieden.
34. De koper kan zelf bepalen bij welk notariskantoor de akte passeert. De gemeente heeft voorkeur voor notariële overdracht bij een van de notariskantoren in Deventer. Reden hiervoor is dat deze kantoren al een volmacht van de burgemeester hebben voor de benodigde handelingen.