

De gemeente Urk maakt bekend dat de inschrijfprocedure start voor de loting van 27 woningen in Deelgebied 1A van de Zeeheldenwijk. Er worden 12 hoekwoningen en 15 tussenwoningen verloot. De tussen- en hoekwoningen worden in twee verschillende lotingen toegewezen. Op woensdag 29 mei 2024 vinden de lotingsbijeenkomsten plaats voor de rij- en hoekwoningen. Plaats en tijd wordt nog bekendgemaakt.

De procedure

De procedure bij de loting van tussen- en hoekwoningen bestaat uit drie fasen, namelijk:

1. De inschrijvingsfase: in deze fase kunt u zich inschrijven voor een tussenwoning, een rijwoning of allebei.
2. De loting- en toewijzingsfase: in deze fase worden de woningen verloot.
3. De overdrachtsfase: in deze fase worden de koop-/aannemingsovereenkomsten gesloten en worden de woningen geleverd bij de notaris.

In de volgende hoofdstukken wordt uitleg gegeven over de verschillende fasen.

1. De inschrijvingsfase

U kunt u inschrijven via de gemeentelijke website van de Zeeheldenwijk, www.kavelkaartzeeheldenwijk-urk.nl. U kunt u inschrijven voor de loting van de hoekwoningen of de loting van de tussenwoningen. U kunt u ook inschrijven voor allebei de lotingen.

Na inschrijving ontvangt u een bevestiging van uw inschrijving en uitnodiging voor de lotingsbijeenkomst. Bij de inschrijving kunt u uw voorkeuren aangeven. Ook krijgt u een inschrijfnummer bij de bevestiging, dit is het nummer dat de notaris trekt bij de loting.

1.1. Wijze van inschrijven

Voor het inschrijven geldt:

1. U kunt u alleen inschrijven via het "Inschrijfformulier tussen- en hoekwoningen, deelgebied 1A" op de website www.kavelkaartzeeheldenwijk-urk.nl.
2. U kunt zelf geen voorwaarden verbinden aan uw inschrijving.
3. U kunt het Inschrijfformulier tussen- en hoekwoningen, deelgebied 1A uiterlijk indienen op dinsdag 21 mei 2024, 23:59 uur via de website www.kavelkaartzeeheldenwijk-urk.nl.
4. Incomplete of onjuist ingevulde inschrijfformulieren zijn ongeldig. Te laat ingediende inschrijfformulieren tellen niet mee voor een inschrijving.
5. De gemeente controleert of het inschrijfgeld is overgemaakt en of het inschrijfformulier compleet is.
6. Een inschrijving is pas definitief als u het inschrijfgeld aan de gemeente Urk heeft betaald en u een bevestiging van uw inschrijving heeft gekregen via de mail.

1.2. Inschrijfgeld

Om mee te doen aan de loting moet u inschrijfgeld betalen, hiervoor geldt:

1. Het inschrijfgeld is € 250,- per lotingsbijeenkoms. Dit bedrag maakt u via de betaallink bij het invullen van het inschrijfformulier over naar de bankrekening NL83BNGH 028.50.08.528 van de gemeente Urk.
2. Als u naar beide lotingsbijeekomsen gaat, betaalt u € 500,-. Hiervan krijgt u later in ieder geval € 250,- euro terug, omdat u uit één loting een woning toegewezen kunt krijgen.
3. U krijgt uw inschrijfgeld niet terug als u een woning toegewezen krijgt.
4. U krijgt wel uw inschrijfgeld terug als het zeker is dat u geen woning toegewezen kunt krijgen die op uw voorkeurenformulieren staat.
5. U krijgt uw inschrijfgeld ook niet terug als u een woning afwijst die u vanaf de reservelijst krijgt toegewezen.

1.3. Eisen aan de inschrijving en de inschrijvers, rij- en hoekwoningen

De gemeente stelt eisen aan de inschrijving en aan de inschrijvers. Deze eisen zijn:

1. U moet 18 jaar zijn op het moment dat u zich inschrijft. Als u nog geen 18 jaar bent, kunt u niet meedoen met de loting.
2. U kunt u alleen inschrijven als natuurlijk persoon, dus niet als bedrijf, stichting of vereniging. Beleggers, projectontwikkelaars en klusbedrijven mogen zich niet inschrijven.
3. U schrijft zich in als toekomstig huishouden (de mensen die samen in het huis zullen gaan wonen). Twee personen in een toekomstig huishouden mogen zich niet apart van elkaar inschrijven. Als u dat wel doet, mag u allebei niet meedoen met de loting.
4. Als u bij of na de loting een woning toegewezen krijgt, kunt u alleen de woning kopen als uw naam op het inschrijfformulier staat.
5. Als u met zijn tweeën koopt, moeten beide namen op het inschrijfformulier staan. U kunt later geen namen meer toevoegen of aanpassen zonder schriftelijke goedkeuring van de gemeente.
6. Met het insturen van het inschrijfformulier gaat u akkoord met alle voorwaarden en regels die in deze lotingsregels staan.
7. Als de gemeente vermoedt dat u expres verkeerde informatie indient of fraude pleegt, kan de gemeente besluiten dat u niet mee mag doen met de loting.

1.4. Dringend advies aan de inschrijvers, rij- en hoekwoningen

Het is belangrijk om voor de loting te weten welke woningen u zou willen, hoeveel u kunt lenen bij de bank en hoeveel u kunt betalen voor een woning. Daarom adviseert de gemeente u het volgende:

Om voor de loting door een financieel adviseur een financiële toets te laten doen om er zeker van te zijn welke woningen u wel en niet kunt kopen.

1.5 Betekenis vrij op naam prijs

Bij uw inschrijving is de vrij op naam prijs van de woning zichtbaar. De volgende kosten kunnen nog bovenop de vrij op naam prijs komen. Dit is afhankelijk van de aannemer, een eventuele grondprijsverhoging en uw eigen wensen.

1. De aannemer mag de bouwkosten verhogen met de BDB-index. De BDB-index wordt gebaseerd op de kostenontwikkeling in de bouw.
2. De gemeente indexeert elk jaar haar grondprijzen. Of de grondprijs wordt geïndexeerd hangt af van het moment van tekenen van de koopovereenkomst tussen de aannemer en de gemeente.
3. Uw eigen wensen bepalen voor een groot deel de bijkomende kosten. Denk hierbij aan de keuken, het sanitair en de afwerking van uw woning.

2. De loting- en toewijzingsfase

De lotingsbijeenkomsten worden gehouden op woensdag 29 mei 2024. In de uitnodiging wordt de plaats en tijd bekend gemaakt. De notaris zal ook bij de loting zijn om er zeker van de zijn dat de loting eerlijk en goed verloopt.

2.1. Loting

Zo gaat de loting in zijn werk:

1. U komt binnen en u weet wat uw lotingsnummer is.
2. U mag met maximaal 2 personen naar de loting komen.
3. De gemeente wijst een plek aan waar u kunt gaan zitten.
4. De notaris trekt één voor één de lotingsnummers.
5. Wanneer uw lotingsnummer wordt getrokken kiest u de woning die u als eerste voorkeur heeft aangegeven. Als deze al vergeven is, dan kiest u uw tweede voorkeur etc.
6. Als er bij de lotingsbijeenkomst geen woning meer beschikbaar is van uw voorkeuren kunt u op de reservelijst worden geplaatst.
7. Als u een woning toegewezen hebt gekregen, blijft u zitten tot de volgende pauze. In die pauze kunt u de zaal verlaten om daar eventuele vragen te stellen aan de gemeente/aannemer. Ook wordt er een vervolgspraak met de aannemer ingepland..
8. Als u zich ingeschreven heeft voor beide lotingen en een woning toegewezen heeft gekregen bij de loting van de hoekwoningen, wordt u uitgeschreven voor de tweede loting.

2.2. Reservelijst

Als er bij de lotingsbijeenkomst geen woningen meer beschikbaar zijn van uw voorkeuren, kunt u op de reservelijst geplaatst worden voor de woningen die op uw voorkeurenformulier staan. Voor de reservelijst geldt:

1. U komt op de reservelijst te staan op volgorde van de loting. Als iemand een toegewezen woning teruggeeft, biedt de gemeente deze woning aan de eerstvolgende op de reservelijst aan.
2. Als u op de reservelijst staat en een woning toegewezen krijgt, vervalt uw plek op de reservelijst(en). Uw plek vervalt ook als u deze woning toch niet wilt of toch niet kunt betalen. Denk goed na welke woningen u op uw voorkeurenlijst zet.
3. Als u zich ingeschreven heeft voor beide lotingen en in beide lotingen geen woning toegewezen heeft gekregen, mag u voor beide lotingen op de reservelijst. Per loting krijgt u dan een plek op basis van die loting.
4. Als u zich ingeschreven heeft voor beide lotingen vervalt uw inschrijving op beide reservelijsten als u een woning vanaf de reservelijst toegewezen krijgt, of een andere overgebleven woning kiest.
5. Wanneer er woningen overblijven na de lotingen, wijst de gemeente deze toe volgens het principe "wie het eerst komt, wie het eerst maalt". Nieuwe inschrijvers betalen ook inschrijfgeld.

3. Overdrachtsfase

Na de toewijzing heeft u een aantal verplichtingen. Hieronder leest u wat de voorwaarden voor de koop van de woning zijn en wat u moet doen als u een woning toegewezen heeft gekregen.

3.1. Bedenktijd en koop-/aannemingsovereenkomst

Voor de bedenktijd en de koop-/aannemingsovereenkomst geldt:

1. Als u een woning toegewezen heeft gekregen stuurt de gemeente uw persoonsgegevens door naar de bouwer van die woning. Ook het door de notaris opgemaakte procesverbaal van de lotingsbijeekkomsten wordt meegestuurd.
2. Optieperiode en koop-/aannemingsovereenkomst
 - a. De aannemer/ontwikkelaar neemt contact met u op om afspraken te maken over de optieperiode/financieringsvoorbehoud en de koop-/aannemingsovereenkomst;
 - b. In de koop/aannemingsovereenkomst staat een wettelijke bedenktijd van 5 dagen.
 - c. De overeenkomst geldt pas als u en de aannemer/ontwikkelaar de koop-aannemingsovereenkomst rechtsgeldig hebben ondertekend;
3. Als de aannemer en u niet komen tot een getekende koop-/aannemingsovereenkomst, moet u beiden de gemeente hierover informeren. De gemeente mag de woning dan aan de volgende op de reservelijst toewijzen.
4. Uw inschrijving vervalt als u een toegewezen woning niet accepteert. U kunt dan niet meer op een reservelijst geplaatst worden of blijven staan.
5. De leveringsakte moet zo snel mogelijk en uiterlijk binnen drie maanden na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst worden gepasseerd bij de notaris.
6. Als u hier geen bezwaar tegen hebt passeert de leveringsakte bij een door de aannemer/ontwikkelaar gekozen notaris. Als u liever zelf een notaris wil kiezen, kunt u dit aangeven bij de aannemer/ontwikkelaar. Aan de keuze voor een eigen notaris, zijn extra kosten verbonden.
7. U kunt de toewijzing van een woning niet aan iemand anders geven of verkopen. De gemeente zal hierop controleren.

3.2. Verplichtingen na tekenen koop-/aannemingsovereenkomst

U moet een aantal dingen doen nadat u de koop-/aannemingsovereenkomst hebt getekend, namelijk:

1. U moet u houden aan de bepalingen in de koop-/aannemingsovereenkomst en de bijlagen die daarbij horen, zoals de verkooptekening.
2. U moet de woning minstens drie jaar lang zelf bewonen. Verhuur van de woning is in die tijd niet toegestaan. Als u deze verplichting niet nakomt krijg u een boete. De boete is een percentage van de koopprijs. Ook wordt u dan voor drie jaar uitgesloten voor volgende lotingen.
3. De periode van drie jaar bewonen gaat pas in op het moment dat u bent ingeschreven op het nieuwe adres in de basisregistratie van de gemeente.

3.3. Afwijken van de lotingsregels

De burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bepalingen in deze lotingsregels. Dit zullen zij alleen maar doen onder hele bijzondere gevallen. Ook hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om te beslissen bij situaties waarover nog niets geschreven staat in deze lotingsregels.

Schrijf u in!

De inschrijfprocedure start op vrijdag 26 april 2024 en eindigt op dinsdag 21 mei 2024, 23.59 uur. Als u kunt voldoen aan de eisen uit deze lotingsregels bent u van harte uitgenodigd om u in te schrijven.

Planning

Planning loting	Datum
Inschrijfperiode loting website	26 april tot 21 mei 2024
Controleperiode	22 mei tot 24 mei 2024
Uitnodigingen	Uiterlijk 25 mei 2024
Lotingsbijeenkomst hoekwoningen	Woensdag 29 mei 2024
Lotingsbijeenkomst tussenwoningen	Woensdag 29 mei 2024

Verklaring

Met het indienen van uw inschrijving en de het betalen van het inschrijfgeld geeft u aan dat u de lotingsregels hebt gelezen en met de inhoud akkoord gaat.

Bijlage

U kunt u inschrijven voor de woningen die hieronder in de tabellen staan.

Hoekwoningen

Kavel nr	Bouwer	Gebruikers-oppervlakte	Grootte kavel in m ²	Vrij op naam prijs
045	Van der Steeg	154 m ²	250m ²	€ 380.000,00
047	Van der Steeg	154 m ²	246 m ²	€ 379.000,00
048	Van der Steeg	154 m ²	232 m ²	€ 375.000,00
051	Van der Steeg	155 m ²	287 m ²	€ 397.500,00
052	Van der Steeg	154 m ²	271 m ²	€ 399.000,00
055	Van der Steeg	154 m ²	286 m ²	€ 405.000,00
062	Van der Steeg	92 m ²	231 m ²	€ 350.000,00
068	Van der Steeg	92 m ²	222 m ²	€ 335.000,00
069	Van der Steeg	134 m ²	219 m ²	€ 358.000,00
076	Van der Steeg	134 m ²	224 m ²	€ 358.000,00
077	Van der Steeg	154 m ²	233 m ²	€ 370.000,00
079	Van der Steeg	154 m ²	233 m ²	€ 370.000,00

Tussenwoningen

Kavel nr	Bouwer	Gebruikers-oppervlakte	Grootte kavel in m ²	Vrij op naam prijs
046	Van der Steeg	129 m ²	143 m ²	€ 327.000,00
049	Van der Steeg	129 m ²	146 m ²	€ 327.000,00
050	Van der Steeg	129 m ²	147 m ²	€ 325.000,00
054	Van der Steeg	129 m ²	149 m ²	€ 330.000,00
063	Van der Steeg	103 m ²	226 m ²	€ 318.000,00
064	Van der Steeg	105 m ²	211 m ²	€ 315.000,00
065	Van der Steeg	86 m ²	142 m ²	€ 282.500,00
066	Van der Steeg	87 m ²	143 m ²	€ 282.500,00
067	Van der Steeg	86 m ²	143 m ²	€ 282.500,00
070	Van der Steeg	129 m ²	143 m ²	€ 316.250,00
071	Van der Steeg	129 m ²	142 m ²	€ 316.250,00
073	Van der Steeg	139 m ²	141 m ²	€ 340.000,00
074	Van der Steeg	129 m ²	138 m ²	€ 314.900,00
075	Van der Steeg	129 m ²	138 m ²	€ 314.900,00
078	Van der Steeg	129 m ²	148 m ²	€ 322.500,00