

Leidraad

TEN BEHOEVE VAN DE VERKOOP VAN:

Een kavel bouwgrond gelegen in het plan voormalig SEW-terrein fase 1, te Nibbixwoud voor de bouw van 5 woningen.

Kenmerk: Z-19-055165

1 Algemene informatie

1.1 Inleiding

Dit document is onderdeel van de “verkoop onder voorwaarden van bouwgrond gelegen in het plan voormalig SEW-terrein fase 1, te Nibbixwoud” met kenmerk Z-18-029979.

1.2 Verkoper

Vestigingsadres:

Naam: Gemeente Medemblik

Adres: Dick Ketlaan 21

Plaats: Wognum

Contactpersonen:

Het Projectenbureau van de gemeente Medemblik is te bereiken via projectenbureau@medemblik.nl, telefoon: 0229-856000 en de heer J.J. de Lange, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en de heer J.Dekker, projectleider zijn te bereiken onder telefoonnummer: 0229-856000.

1.3 Verkoopdocumenten

De volgende documenten zijn als bijlage toegevoegd bij de uitnodiging.

- Inschrijfformulier;
- Tekening afmeting kavel De Vriendschap 4 t/m 10a;
- Overzichtstekening voormalig SEW-Terrein;

2 Informatie over de opdracht

2.1 Opdrachtgeverschap

De opdrachtgever van de opdracht is de gemeente Medemblik.

2.2 Omschrijving van de opdracht

De gemeente Medemblik is eigenaar van de gronden voormalig SEW-terrein. Het plandeel ten Zuiden van de straat Het Woud wordt als eerste ontwikkeld. Op dit plandeel is een kavel De Vriendschap 4 t/m 10a(kadastraal bekend H 1940 ged. groot circa 1063 m²) beschikbaar voor de ontwikkeling van 5 woningen. Er is een geldend bestemmingsplan voor deze locatie.

2.3 Procedure

De procedure betreft een openbare verkoopprocedure.

2.4 Gunningscriterium

Er wordt gegund op basis van hoogste bieding. De door de inschrijver te offereën prijzen moeten in netto bedragen zijn, exclusief BTW.

2.5 Planning

De planning van de verkoop is opgenomen in tabel 2-5a. Bij eventuele tegenstrijdigheden zijn de data in de uitnodiging leidend.

Tabel 2-5a verkoopprocedure

| Onderwerp | Gepland op |
|--|----------------------------|
| Publiceren van de uitnodiging | 18 maart 2019 |
| Uiterlijke ontvangst van inschrijving | 18 april 2019 14.00 uur |
| Voorlopige gunning gemeente | 23 april 2019 |
| Indienen documenten aanvraag omgevingsvergunning | 14 juni 2019 |
| Versturen van de definitieve gunning | 26 juni 2019 |
| Ondertekenen koopovereenkomst | 11 juli 2019 |
| Transport en betalen koopsom | Uiterlijk 11 augustus 2019 |
| Start bouw | Uiterlijk 1 oktober 2019 |

2.6 Eisen aan de bidder

De bidder dient bij het inschrijfformulier aan te leveren:

1. Een schetsplan van het ontwerp ingetekend op de bouwkael.
2. De plattegrond(en) en geveltekeningen van de woningen.
3. Een toelichting op het plan hoe aan de gemeentelijke eis van de EPC-norm van 0,2 wordt voldaan.

Op verzoek van de gemeente moet alleen de inschrijver die de opdracht gegund krijgt de hieronder genoemde bewijsstukken hiervoor aanleveren. De inschrijver levert de documenten binnen 7 kalenderdagen na ons verzoek in. Anders wordt de inschrijver alsnog uitgesloten.

| Bewijsstukken |
|--|
| Een verklaring van inschrijving in het beroeps- of handelsregister van de Kamer van Koophandel, niet ouder dan 6 maanden. Een kopie van de geldende statuten en een kopie van een geldig legitimatiebewijs (paspoort, rijbewijs of gemeentelijke identiteitskaart) van de persoon die namens de rechtspersoon ondertekent; |
| Verklaring Belastingdienst niet ouder dan zes maanden. |

2.7 Eisen aan de bieding

1. De inschrijving (bieding) dient uitsluitend schriftelijk te geschieden door middel van het inschrijfformulier. Het inschrijfformulier dient volledig ingevuld te zijn, voorzien van de benodigde bijlagen en voorzien van een handtekening.
2. De bieding is exclusief belasting. De bieding moet worden uitgedrukt in een bedrag in gehele euro's. Een niet in gehele euro's uitgedrukt bod wordt steeds naar beneden op euro's afgerond. Een bod dat is uitgedrukt in relatie tot een ander bod,

zodanig dat het bod gelijk is aan het andere bod vermeerderd met een bedrag, is ongeldig.

3. Een op het inschrijfformulier uitgebracht bod kan na verzending op geen enkele wijze worden verhoogd.
4. Elk bod dient onvoorwaardelijk, onherroepelijk en zonder enig voorbehoud te zijn. Een bod in strijd hiermee is ongeldig.
5. De bieder is zelf verantwoordelijk voor het tijdig, volledig, leesbaar en correct invullen en inleveren van het formulier met bijlagen. Iemand die als gevolmachtigde of die namens een opdrachtgever inschrijft, is en blijft persoonlijk aansprakelijk voor de door hem gedane bieding.
6. De notariële kosten wegens de levering, de kadasterkosten en de overige kosten welke worden bedoeld met “kosten koper” komen voor rekening van koper.

2.8 Aansprakelijkheid van de bieder

1. Met het inzenden van het inschrijfformulier, onderwerpt de bieder zich aan de onderhavige bepalingen van de verkoop.
2. De bieder is vanaf het moment waarop hij zijn inschrijfformulier heeft ingediend tot en met het moment van definitieve gunning onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan zijn bod gehouden.
Elke bieder blijft aan zijn bod, ook al is dit niet het hoogste, gebonden, totdat:
 - de gemeente gunt aan een ander; of
 - vaststaat dat niet wordt gegund; of
 - de verkoop wordt afgelast.
3. Indien meer personen gezamenlijk het bod uitbrengen, dan zijn zij allen hoofdelijk aansprakelijk voor de op hen krachtens de verkoop bij inschrijving rustende verplichtingen en voor de daaruit eventueel voortvloeiende koop.

2.9 Eisen

Voor het te bouwen complex gelden de volgende eisen:

1. De minimale grondprijs is € 243.000. Biedingen die daaraan niet voldoen worden terzijde gelegd.
2. De maximale verkoopprijs per woning voor de drie tussenwoningen is € 210.000,- prijspeil 1 april 2019. Dit bedrag wordt niet geïndexeerd en is inclusief een totale stelpost voor badkamer en keuken van € 10.000,-. Voor de eindwoningen hebben wij geen maximum verkoopprijs vastgesteld.

2.10 Eisen aan het ontwerp

Algemeen

- Totaal één rij met maximaal 5 woningen, waarvan 3 tussenwoningen en 2 eindwoningen.
- 2 verdiepingen met zadeldak
- De tussenwoningen hebben een afmeting van 9,9m bij 5,7m, de eindwoningen van 9,9m bij 6 m. De eindwoningen hebben een garage.
- De afstand van de garages tot de zijdelingse erfgrenzen bedraagt 1 meter
- Het bouwplan en de daarvoor in te dienen omgevingsvergunning dient conform de regels van het geldende bestemmingsplan te zijn
- Doelgroep voor de tussenwoningen zijn starters. De maximum VON-prijs om in aanmerking te komen voor een starterslening is €210.000,-. De maximale verkoopprijs van deze drie woningen wordt daarom ook niet geïndexeerd.

Duurzaamheid

- Het gehele SEW-terrein is aardgasvrij, het complex krijgt geen aardgas aansluiting

- EPC maximaal 0,2

2.11 Inschrijven

Tijdstip

Indien u besluit uw bod uit te brengen op de bouwlocatie, dan dient u daartoe gebruik te maken van het bijgevoegde inschrijvingsformulier. Deze mailen naar projectenbureau@medemblik.nl. De inschrijving moet voor 14:00 uur op donderdag 18 april 2019 binnen zijn. Inschrijven uitsluitend via bovengenoemd emailadres. Na ontvangst wordt er een bevestiging gestuurd. Inschrijvingen die op een andere wijze of te laat worden ingediend worden uitgesloten van verdere deelname in de procedure.

3 Procedure

3.1 Voorlopige gunning

De partij die het hoogste bod heeft ingediend en voldoet aan de voorwaarden van deze verkoopleidraad zal een voorlopige gunning krijgen.

3.2 Definitieve gunning

Na het verkrijgen van de voorlopige gunning dient de geselecteerde partij voor 14 juni 2019 de documenten in voor de aanvraag omgevingsvergunning. Na een check van de gemeente op de afmetingen en overige voorwaarden van de woningen en de EPC-norm zal de definitieve gunning worden verleend.

3.3 Ondertekenen koopovereenkomst

Op 11 juli 2019 zal de koopovereenkomst worden ondertekend.

3.4 Levering kavel en betalen koopsom.

Uiterlijk binnen 1 maand na ondertekenen koopovereenkomst vindt het transport van de kavel plaats en de betaling van de koopsom. In de koopsom wordt de maximale verkoopprijs voor de tussenwoningen opgenomen en de verkoopprocedure voor de woningen en het antispeculatiebeding.

3.5 Inschrijvingsvergoeding

Er wordt geen inschrijvingsvergoeding betaald.

3.6 Gelijke stand

Als twee of meer inschrijvers een gelijke hoogste bieding hebben gedaan, beslist het lot aan wie van hen het werk zal worden opgedragen. U wordt op tijd geïnformeerd dat er een loting zal plaatsvinden en waar, wanneer en door wie de loting zal worden gehouden. U kunt daarbij in persoon of bij gemachtigde aanwezig zijn.

3.7 Verkoopprocedure en toewijzing van woningen

De geselecteerde partij biedt de woningen gedurende een termijn van 8 weken aan op internet. Na verloop van deze termijn worden de woningen in deze volgorde toegewezen: Eerst aan inwoners van de kern Nibbixwoud, dan aan inwoners van de gemeente Medemblik. Indien er na deze toewijzing nog woningen over zijn geldt er een vrije verkoop. De geselecteerde partij dient zich te verantwoorden over de gehouden verkoopprocedure.

In geval van meerdere inschrijvers dan beschikbare woningen worden de woningen, onder notarieel toezicht, middels loting toegewezen

3.8 Zelfbewoningsplicht

Voor de 3 tussenwoningen geldt bij wijze van kettingbeding een zelfbewoningsplicht inhoudende dat kopers van de woning gedurende een periode van 2 jaar de woning zelf moeten bewonen. Hierop is door middel van een hardheidsclausule een ontheffing van burgemeester en wethouders mogelijk.

Voor meer informatie kunt u de volgende documenten downloaden van de website van de gemeente Medemblik (www.medemblik.nl/sew):

- Bestemmingsplan voormalig SEW-terrein Nibbixwoud;
- Welstandsnota gemeente Medemblik.