



## **Informatie verkoopprocedure bouw kavels 2<sup>e</sup> fase Vinkelse Slagen in Vinkel (info 28 mei 2021)**

De gemeente heeft in het plangebied 2<sup>e</sup> Vinkelse Slagen 15 kavels in de verkoop, waarvan 7 bestemd zijn voor een vrijstaande woning en 8 voor de realisering van vier tweekappers. In dit document vindt u alle informatie over de verkoopprocedure.

Om in aanmerking te komen voor deze kavels dient u zich in te schrijven voor deze kavels.

- Wilt u vrijstaand bouwen? Dan schrijft u zich in voor één van de kavels die bedoeld zijn voor vrijstaande woningen.
- Wilt u in aanmerking komen voor de koop van grond waarop u een twee-onder-een-kapwoning kunt bouwen? Dan schrijft u zich in als duobouwer, dus SAMEN met uw medebouwer.

Onder de inschrijvers wordt geloot. Deze loting wordt verricht door een notaris.

Nadat de loting is verricht worden de inschrijvers op volgorde van de lotingsuitslag uitgenodigd voor een kavelgesprek. In dat gesprek gaat het over de kavelkeuze en het aangaan van een reserveringsovereenkomst.

**De verkoopinformatie is vastgelegd in de documenten die op de [website](#) zijn geplaatst:**

- Kavelpaspoorten 2<sup>e</sup> fase Vinkelse Slagen  
(met vermelding van de koopsom en inzicht in bebouwingmogelijkheden per kavel)
- Informatie verkoopprocedure
- Inschrijfformulier  
(met machtigingsformulier)
- Model reserveringsovereenkomst met toelichting  
(met inzicht in duur van en verplichtingen tijdens de reservering van de grond)
- Model koopovereenkomst met toelichting  
(met inzicht in de voorwaarden waaronder te zijner tijd de grond wordt verkocht)

### **Start verkoop**

De verkoop start op **vrijdag 4 juni 2021**. Inschrijving is mogelijk tot maandag **28 juni 2021 om 12:00 uur**. Is de inschrijftermijn al verstreken? Dan kunt u zich nog aanmelden voor plaatsing op de wachtlijst.

### **Vorbereiden op een inschrijving - informatiebijeenkomst**

Wij begrijpen dat u vragen heeft over de aankoop van een kavel en het bouwen van een woning. Veel van uw vragen proberen wij te beantwoorden met behulp van de informatiedocumenten. We organiseren ook een online informatiebijeenkomst om uw vragen te beantwoorden. Hieronder leest u daar meer over.

### **Informatie bijeenkomst (online)**

De gemeente organiseert een informatiebijeenkomst voor alle belangstellenden. De bijeenkomst vindt plaats op 10 juni van 19.30 uur tot 21.00 uur.

Tijdens de informatiebijeenkomst vertellen wij u graag meer over de bouw mogelijkheden, duurzaam bouwen, verkoopprocedure (reserveringsperiode tot aanlevering c.q. start bouw). Er zijn experts aanwezig ter beantwoording van uw vragen.

U kunt zich hiervoor aanmelden door een mail te sturen naar [bouwkavel@s-hertogenbosch.nl](mailto:bouwkavel@s-hertogenbosch.nl). U ontvangt van ons een bevestigingsmail met een link om deel te kunnen nemen aan de bijeenkomst.

### Vragen?

Heeft u verder nog vragen? Neem dan contact op met mevrouw M. van Griensven, afdeling Wonen en Grondzaken, door te bellen naar 06-31942182 of een mail te sturen naar [bouwkavel@s-hertogenbosch.nl](mailto:bouwkavel@s-hertogenbosch.nl).

### Toekomstige duurzame waterhuishouding

Lange tijd was het gebruikelijk dat al het regenwater, afkomstig van daken, erfverhardingen en openbare wegen via leidingen en straatkolken in het openbare riool verdween. Dit vrijwel schone water werd - samen met het huishoudelijke afvalwater - afgevoerd naar de zuiveringsinstallaties. Dit is niet logisch: schoon water wordt vermengd met vuil water om vervolgens weer schoon gemaakt te worden. Steeds meer overheden voeren daarom een nieuw beleid voor het omgaan met regenwater. Voor het plan Vinkelse Slagen fase 1 en 2 is dit nieuwe beleid verplicht en moet een aantal voorzieningen getroffen worden. Dit geldt zowel voor ons als gemeente in het openbare gebied, als voor u als toekomstige bewoner.

### Duurzaam bouwen

De gemeente heeft een ambitieus doel: klimaatneutraal in 2050. Voor de gebouwde omgeving hebben we dat streven al in 2035. Daarom vinden we het belangrijk dat kopers van bouwgrond een toekomstgerichte woning realiseren, in het bijzonder als het gaat om energie en duurzaamheid. Voor deze kavels geldt de ambitie 'energieneutraal'. Om kopers te helpen deze ambitie te halen biedt de gemeente ondersteuning aan van een externe energiecoach. Er wordt er een gezamenlijke informatiebijeenkomst (eventueel online) door de energiecoach georganiseerd voor de kopers. Onderlinge kennisuitwisseling en samenwerking op dit vlak wordt daarbij gestimuleerd. Meer informatie hierover volgt nadat de reservering van de grond heeft plaatsgevonden. Ook tijdens de informatiebijeenkomst wordt hier verder op ingegaan.

### Procedure inschrijving, loting, kavelgesprekken en reservering kavel

#### Stap 1: Aanmelden

Als u interesse heeft in een van de kavels kunt u zich inschrijven. Doe dit vóór **maandag 28 juni 2021 12.00** uur op de volgende manier:

- Gebruik het inschrijfformulier en het machtigingsformulier<sup>1</sup> welke als download is opgenomen op de [website](#).
- Lever het inschrijfformulier samen met het machtigingsformulier\* in bij Huijbregts Notarissen & Adviseurs, Zuiderparkweg 280, 5216 HE 's-Hertogenbosch **EN**
- Stuur een mail aan [bouwkavel@s-hertogenbosch.nl](mailto:bouwkavel@s-hertogenbosch.nl) met een kopie van uw inschrijfformulier en het machtigingsformulier.

---

<sup>1</sup> *Machtigingsformulier: Met het machtigingsformulier geeft u de gemeente toestemming om - voordat de loting plaatsvindt - een bedrag ter hoogte van 500 euro af te schrijven van uw rekening. Onder bepaalde omstandigheden krijgt u dit bedrag terug (zie vragen in het vervolg van dit document).*

Het is belangrijk dat u dit **allebei** doet. Alleen dan is uw aanmelding geldig. Dit is om de volgende redenen:

- Inlevering bij de notaris is een voorwaarde om met uw inschrijving mee te kunnen doen aan de loting.
- Het verzenden van de mail aan de gemeente is nodig om geregistreerd te kunnen worden in de gemeentelijke administratie.

Aanmelding op deze manier kan tot uiterlijk **maandag 28 juni 2021, 12:00 uur**. Na dit tijdstip kunt u zich nog steeds aanmelden. U meldt zich dan aan voor de wachtlijst.

U hoeft dan alleen een e-mail te sturen naar [bouwkavel@s-hertogenbosch.nl](mailto:bouwkavel@s-hertogenbosch.nl). De gemeente informeert u dan over de stand van zaken en de wachtlijst.

#### **Bijzondere aandachtspunten bij duobouwers:**

- Bent u duobouwer (twee-onder-één kap)? Meldt u dan samen aan (op één inschrijfformulier)!
- Duobouwers nemen, net als solobouwers, met één lot deel aan de loting. Wanneer de medebouwer gedurende het proces afhaakt dan kunt u, in overleg met de gemeente, op zoek naar een andere medebouwer. In de reserveringsovereenkomst worden hierover nadere afspraken gemaakt.

#### **Stap 2: Loting**

Op vrijdag 2 juli 2021 van 09.00 tot 11.00 uur verricht de notaris de loting onder alle inschrijvingen. Er is een loting voor de kavels voor de vrijstaande woningen én een loting voor de kavels voor een twee-onder-één-kap-woning.

Als u zich heeft ingeschreven voor een bouwkavel kunt u bij deze loting (online) aanwezig zijn.

Na ontvangst van uw inschrijfformulier per mail ontvangt u van de gemeente een bevestigingsmail van uw inschrijving. Hierin staat aangegeven waar en hoe de loting plaatsvindt.

In het machtigingsformulier is opgenomen, dat ook de incasso van de waarborgsom plaatsvindt op 30 juni 2021.

#### **Stap 3: Het vormen van een lijst na loting**

Iedereen die mee heeft gedaan aan de loting wordt op volgorde van de uitslag op een lijst geplaatst.

Op volgorde van deze lijst worden de kavelgesprekken (zie stap 4) gevoerd. De lijst wordt op volgorde van aanmelding aangevuld met de belangstellenden die niet aan de loting hebben meegedaan.

Bijvoorbeeld omdat zij niet op tijd waren voor de aanmelding.

#### **Stap 4: Data kavelgesprekken**

De inschrijvers worden op volgorde van loting benaderd. Voor een snelle communicatie zullen wij zoveel mogelijk gebruik maken van e-mail.

Heeft u geen e-mail dan is het belangrijk dat wij de beschikking hebben over een telefoonnummer waarop u goed bereikbaar bent.

Zet de volgende data alvast in uw agenda. Op deze data vinden de kavelgesprekken plaats:

maandag 5 juli 2021 (lotnummer 1)	09.00 – 10.30 uur
maandag 5 juli 2021 (lotnummer 2)	10.30 – 12.00 uur
dinsdag 6 juli 2021 (lotnummer 3)	09.00 – 10.30 uur
dinsdag 6 juli 2021 (lotnummer 4)	10.30 – 12.00 uur
dinsdag 6 juli 2021 (lotnummer 5)	13.00 – 14.30 uur
maandag 12 juli 2021 (lotnummer 1 duobouwer)	09.00 – 10.30 uur
maandag 12 juli 2021 (lotnummer 2 duobouwer)	10.30 – 12.00 uur
dinsdag 13 juli 2021 (lotnummer 6)	10.30 – 12.00 uur
dinsdag 13 juli 2021 (lotnummer 7)	13.00 – 14.30 uur
donderdag 15 juli 2021 (lotnummer 3 duobouwer)	09.00 – 10.30 uur
donderdag 15 juli 2021 (lotnummer 4 duobouwer)	10.30 – 12.00 uur

### **Stap 5: Voeren van kavelgesprekken**

Het kavelgesprek kent drie belangrijke onderdelen:

- Mogelijkheid tot stellen van vragen aan experts (contractspecialist en stedenbouwkundige)
- Keuze voor een kavel en tekenen van reserveringsovereenkomst
- Moment van afgifte machtiging voor betaling van waarborgsom

### **Inhoudelijk voorbereiden kavelgesprekken:**

Om u goed voor te bereiden bieden wij u verschillende mogelijkheden:

- Raadpleeg vooraf op de website de model-reserverings- én koopovereenkomst én de kavelpaspoorten.
- Leg voorafgaand aan en tijdens het kavelgesprek uw vragen voor aan een deskundige. Dit kan door uw vragen te mailen naar [bouwkavel@s-hertogenbosch.nl](mailto:bouwkavel@s-hertogenbosch.nl) of informatie in te winnen tijdens de informatiebijeenkomst op 10 juni 2021.

**Wij gaan er vanuit dat u vooraf voldoende informatie heeft om aan het eind van het kavelgesprek uw reserveringsovereenkomst te kunnen ondertekenen en de machtiging af te geven voor betaling van de waarborgsom.**

### **Keuze voor kavel en tekenen van reserveringsovereenkomst**

Het is de bedoeling dat u tijdens het kavelgesprek uw definitieve keuze maakt voor een kavel. Er zijn twee mogelijkheden:

- U reserveert een kavel. Dan beslist u definitief welke kavel u wilt reserveren en gaat over tot ondertekening van de reserveringsovereenkomst en afgifte van de machtiging voor betaling van de waarborgsom ter hoogte van € 2.500,00.
- U besluit alsnog af te zien van het reserveren van een kavel. U bent dan uw inschrijfgeld kwijt. Uw lotnummer vervalt. U kunt vragen om plaatsing achteraan op de wachtlijst.

Na ieder kavelgesprek worden de opvolgende lotnummers op de wachtlijst geïnformeerd over het nummer van de gereserveerde kavel.

- Zijn de kavels die u als voorkeur heeft opgegeven niet meer beschikbaar? U mag zelf beslissen wat u dan doet. U krijgt het inschrijfgeld terug als u zich terugtrekt voor het kavelgesprek of wanneer u tijdens het kavelgesprek besluit af te zien van het reserveren van een kavel.
- Zijn de kavels die u als voorkeur heeft opgegeven nog wel beschikbaar op het moment dat u het kavelgesprek heeft? Dan bent u het inschrijfgeld kwijt als u tijdens het gesprek besluit af te zien van reservering van de grond.

Mocht iemand zich terugtrekken voor het kavelgesprek dan vervalt dat kavelgesprek. De planning van de opvolgende kavelgesprekken wordt dus niet aangepast. Aanvullende kavelgesprekken worden gepland als na deze eerste ronde nog niet alle kavels zijn gereserveerd.

**U ontvangt het inschrijfgeld retour indien u zich 24 uur voor het kavelgesprek per e-mail heeft afgemeld voor het kavelgesprek.**

#### **Mogelijkheid tot stellen van vragen aan experts**

Tijdens het kavelgesprek kunt u zich – als dat nog nodig is – verder laten informeren over:

- De bebouwingmogelijkheden
- De reserverings- en model koopovereenkomst

Om die reden zorgt de gemeente ervoor dat tijdens de gesprekken een stedenbouwkundige en een contractspecialist aanwezig zijn.

#### **Moment van afgifte machtiging voor betaling van waarborgsom**

Bij het ondertekenen van de reserveringsovereenkomst geeft u een machtiging af om een waarborgsom van uw rekening af te schrijven. De waarborgsom bedraagt € 2.500,00.

Als de koop doorgang vindt wordt de waarborgsom verrekend met de koopsom.

Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed. Als om wat voor reden dan ook de reservering wordt beëindigd dan wordt de waarborgsom niet terugbetaald.

### **Antwoord op belangrijke vragen**

#### **Waarom moet ik kavels van mijn voorkeur opgeven?**

U hoeft dat niet te doen! Wel moet u een keuze maken of u zich alleen inschrijft of met een duobouwer. Het opgeven van een kavel van uw voorkeur is eigenlijk alleen maar belangrijk voor uzelf.

- Het opgeven van een kavel of kavels van uw voorkeur wil niet zeggen dat u niet voor andere kavels in aanmerking komt. Op het moment van het kavelgesprek heeft u de keuze uit de dan nog beschikbare kavels. Dat kan ook een kavel zijn die u niet op het voorkeurslijstje heeft vermeld!
- Het opgeven van een kavel of kavels van uw voorkeur biedt voordelen als de kavel(s) van uw voorkeur niet meer beschikbaar zijn op het moment van uw kavelgesprek.

#### **Als ik mij terugtrek, krijg ik dan mijn inschrijfgeld terug?**

- Uw inschrijfgeld wordt teruggestort zodra alle kavels zijn gereserveerd en u door uw plaats op de wachtlijst niet bent uitgenodigd voor een kavelgesprek.
- Uw inschrijfgeld wordt teruggestort indien u zich uiterlijk 24 uur voor aanvang van het kavelgesprek per e-mail heeft afgemeld.

Na ieder kavelgesprek worden de opvolgende lotnummers op de wachtlijst geïnformeerd over het nummer van de gereserveerde kavel.

- Zijn de kavels die u als voorkeur heeft opgegeven niet meer beschikbaar op het moment waarop uw kavelgesprek plaatsvindt? U mag zelf beslissen wat u dan doet. U krijgt het inschrijfgeld terug als u zich terugtrekt voor het kavelgesprek of wanneer u tijdens het kavelgesprek besluit af te zien van het reserveren van een kavel.
- Zijn de kavels die u als voorkeur heeft opgegeven nog wel beschikbaar op het moment dat u het kavelgesprek heeft? Dan bent u het inschrijfgeld kwijt als u het tijdens het gesprek besluit af te zien van reservering van de grond. U bent het inschrijfgeld ook kwijt indien u zich korter dan 24 uur voor aanvang van het kavelgesprek afmeldt.

### **Als ik een kavel koop krijg ik dan mijn eerder gemaakte kosten terug?**

Als de koop doorgaat worden het inschrijfgeld en de waarborgsom in mindering gebracht op de koopsom (op het moment dat de grond bij de notaris wordt overgedragen).

### **Wat is de gang van zaken als ik mijn woning en kavel niet kan financieren?**

Het is belangrijk dat u in het voortraject goed uitzoekt wat uw financieringsmogelijkheden zijn en of u echt bereid bent om de kavel te reserveren. Er wordt GEEN financieringsvoorbehoud opgenomen. Natuurlijk kunt u besluiten om af te zien van koop van de grond nadat u de reserveringsovereenkomst heeft gesloten. Alleen bent u dan het inschrijfgeld (€500,-) en de waarborgsom (€2.500,00) kwijt.

### **Hoe gaat het verder als na de eerste ronde van de kavelgesprekken nog niet alle kavels zijn gereserveerd? Of als er in de loop van de tijd een reservering wordt beëindigd?**

De gemeente maakt dit bekend op de website, zodat nieuwe gegadigden zich kunnen aanmelden voor de wachtlijst, en de gemeente informeert iedereen die op de wachtlijst staat. Op dat moment wordt ook informatie gegeven over de dan te volgen verkoopprocedure. De volgorde op de wachtlijst blijft bepalend.

### **Wat als ik al een kavel heb gereserveerd en ik wil een andere kavel die vrijkomt graag reserveren?**

1. Door het aangaan van een reserveringsovereenkomst wordt uw naam geschrapt van de wachtlijst. U kunt verzoeken om wel achteraan bijgeschreven te worden.
2. Als u door uw plaats op de wachtlijst in aanmerking komt voor een vrijkomende kavel dan geldt het volgende:
  - a. U kunt alleen een reserveringsovereenkomst sluiten voor een nieuwe kavel als de oorspronkelijke reserveringsovereenkomst wordt ontbonden.
  - b. U krijgt het inschrijfgeld en de waarborgsom voor de oorspronkelijke kavel NIET terug.
  - c. Voor de nieuwe kavel bent u opnieuw een waarborgsom verschuldigd. Ook bent u bij reservering van de nieuwe kavel €500,- administratiekosten verschuldigd.

### **Welke financiële verplichtingen gaat u aan door inschrijving en/of reservering?**

Hieronder zetten we de financiële verplichtingen die er zijn rondom inschrijving en reservering van een bouwkaavel in de 2<sup>e</sup> fase van de Vinkelse Slagen in Vinke nog een keer op voor u op een rij.

#### Inschrijfgeld:

- Kosten kavelgesprek: 500 euro
- Afgeven machtiging met incassodatum 30 juni 2021

#### Terugbetaling inschrijfgeld

- Vindt plaats indien u door uw lotnummer niet voor een kavelgesprek in aanmerking komt of wanneer u zich tijdig heeft afgemeld voor het kavelgesprek.
- Vindt plaats indien op het moment van uw kavelgesprek de vooraf opgegeven kavel(s) van uw voorkeur niet meer beschikbaar zijn (en u om die reden besluit af te zien van koop).
- Verrekening met koopsom indien de koop doorgang vindt.

#### Waarborgsom bij reservering

- €2.500,00
- Afgeven machtiging bij aangaan reserveringsovereenkomst.
- Verrekening met koopsom als koop doorgang vindt.
- Geen terugbetaling indien reserveringsovereenkomst wordt beëindigd en koop om wat voor reden dan ook geen doorgang vindt.



**Met welke kosten moet ik rekening houden als ik als zelfbouwer een woning in de 2<sup>e</sup> fase van de Vinkelse Slagen wil realiseren?**

In het kavelpaspoort ziet u de koopsom voor de kavels. Daarnaast moet u rekening houden met een aantal bijkomende kosten, zoals;

- Ontwerp- en bouwkosten van uw woning en bijbehoren (inrit – tuin etc.);
- Onderzoekskosten, zoals een sonderingsonderzoek (dit is een onderzoek naar de draagkracht van de bodem);
- Leges. Dit zijn wettelijke kosten voor de behandeling van bijvoorbeeld de aanvraag van de benodigde vergunningen (denk hierbij aan omgevings- inritvergunning etc.);
- De kosten voor de aansluiting van nutsvoorzieningen zoals riolering, centrale antenne-inrichting, elektra en water. Deze voorzieningen moet u zelf aanvragen;
- De kosten van de notaris en kadastrale inmeting.

**DISCLAIMER**

De gemeente aanvaardt geen aansprakelijkheid voor onjuiste of onvolledige informatie.