

Bijlage A: Algemene toelichting op de inschrijf-, bieding- en toewijzingsprocedure die gelden voor de gemeentelijke zelfbouwkavels voor Particulier Opdrachtgeverschap (de bouw van één woning door één huishouden)

De gemeente stelt in Vogelhorst 19 bouwkavels beschikbaar voor particulieren die zelf een woning willen realiseren. Omdat er de afgelopen uitgiften meer belangstelling is dan beschikbare kavels, hanteren wij een aangepaste maar transparante inschrijf- en toewijzingsprocedure.

Iedere gegadigde kan maximaal 12 voorkeurskavels aangeven en per kavel een individueel bod uitbrengen. Op basis van deze voorkeuren en biedingen worden de kavels toegewezen.

Voorwaarden inschrijving

U mag zich alleen inschrijven als u op het moment van inschrijving geen reserveringsovereenkomst of koopovereenkomst voor een andere kavel bent aangegaan met de gemeente Almere waarvan de kavel nog niet in eigendom aan u is overgedragen. De inschrijving op een zelfbouwkavel is uitsluitend toegestaan voor zelfbewoning.

Voor zelfbouwkavels is inschrijven alleen mogelijk voor één huishouden. Per huishouden, of toekomstig te vormen huishouden, mag niet meer dan één inschrijfformulier worden ingediend. Onder huishouden wordt verstaan een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding (willen) voeren. Dit houdt in dat als u de intentie heeft om een huishouden te voeren op de zelfbouwkavel met een persoon die ten tijde van de inschrijving nog op een ander adres woont, u gezamenlijk slechts één inschrijfformulier kunt indienen.

De personen die het inschrijfformulier invullen (de gegadigde(n)), zijn ook de personen met wie de reserveringsovereenkomst wordt aangegaan. Bedenk dus van tevoren goed wie degene(n) in uw huishouden is (zijn) die de reservering wenst (wensen) te nemen. Tijdens het aangaan van de reserveringsovereenkomst dienen de gegevens overeen te komen met die op het ingevulde inschrijfformulier. Indien u na de inschrijving een extra persoon wilt toevoegen dan wordt dit een medegegadigde. De medegegadigde kan de reserverings- en/of koopovereenkomst niet van de gegadigde(n) overnemen.

Het tijdstip van de inschrijving is niet van belang bij de toewijzingsprocedure. Alle geldige inzendingen hebben gelijke kansen bij de toewijzing op basis van het uitgebrachte bod.

Een inschrijving is geldig als vóór de sluiting van de inschrijftermijn aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1. De notaris heeft een volledig ingevuld en ondertekent inschrijfformulier ontvangen

2. De notaris heeft een kopie van het identiteitsbewijs (paspoort, identiteitskaart, rijbewijs of verblijfsdocument) van de inschrijver(s)
3. De notaris heeft de betaling van de €1.000,- inschrijfvergoeding ontvangen

Inschrijfprocedure

Stap 1: Informatievoorziening

Alle benodigde informatie over de kavels (locatie, afmetingen, minimale grondprijs, etc.) is beschikbaar via <http://kavelwinkel.almere.nl>.

Stap 2: Invullen inschrijfformulier

U vult het bijgeleverde inschrijfformulier in. Hierop geeft u:

- Uw persoonsgegevens;
- Een **voorkeurslijst van maximaal 12 kavels** (1 = hoogste voorkeur);
- Per opgegeven kavel een **bindend bod** (in hele euro's).

Let op: Wij willen u erop wijzen dat uw biedingen **bindend zijn bij toewijzing**. Wij adviseren u om vooraf zorgvuldig te beoordelen of uw financiële situatie het uitgebrachte bod toelaat, en indien nodig advies in te winnen bij een financieel adviseur of hypotheekverstrekker.

Stap 3: Inleveren inschrijfformulier

Uw volledig ingevulde en ondertekende formulier, een kopie van uw identiteitsbewijs (en eventueel van de tweede gegadigde) en het betaalbewijs van de betaalde inschrijfvergoeding van €1.000,-, moeten vóór de sluitingsdatum ontvangen zijn op het volgende e-mailadres:

tbechler@pvmn.nl

Sluiting inschrijftermijn: *donderdag 10 juli 2025 om 09:00 uur*

Wanneer de notaris heeft vastgesteld dat u aan alle voorwaarden heeft voldaan, dan ontvangt u van de notaris een bevestiging via de mail (gemiddeld ontvangt u binnen 2 werkdagen bericht). Vindt de notaris onregelmatigheden of onduidelijkheden in het inschrijfformulier, dan wordt u hierover per mail bericht. U volgt in dat geval de aanwijzingen van de notaris op. De notaris bevestigt u uiteindelijk of uw inschrijfformulier juist is ingevuld. Controleer in deze periode ook goed uw spam box, wellicht dat het mail bericht van de notaris per ongeluk daarin belandt.

U kunt uw inschrijving intrekken tot het moment van sluiting van de inschrijftermijn. Heeft u de inschrijfvergoeding op het moment van uw intrekking betaald, dan wordt dit door de notaris aan u terugbetaald. Het inschrijfformulier en het betaalbewijs en/of de printscreen van de betaalde inschrijfvergoeding worden door de notaris vernietigd.

Inschrijvingen en/of betalingen die door de notaris na sluiting van de inschrijftermijn worden ontvangen, worden niet meegenomen in de toewijzing. U ontvangt hiervan een mail bericht van

de notaris. De inschrijfvergoeding betaalt de notaris aan u terug en het inschrijfformulier, het betaalbewijs van de betaalde inschrijfvergoeding en kopieën van identiteitsbewijzen worden door de notaris vernietigd.

De notaris maakt alleen gebruik van uw persoonsgegevens op het inschrijfformulier om de toewijzing uit te voeren. De gemeente gebruikt uw gegevens ook voor uw verdere reservering indien u een kavel krijgt toegewezen.

Toewijzingsprocedure

Na sluiting van de inschrijving vindt de toewijzing plaats op basis van de volgende uitgangspunten:

a. Hoogste bod per kavel

Per kavel wordt gekeken naar het hoogste bod. De bieder met het hoogste bod krijgt de kavel toegewezen, mits diegene nog geen andere kavel toegewezen heeft gekregen.

b. Eén kavel per inschrijver

Een inschrijver kan maximaal één kavel toegewezen krijgen. Indien een inschrijver het hoogste bod heeft op meerdere kavels, krijgt hij/zij de hoogst geprioriteerde kavel toegewezen (volgens opgegeven voorkeur).

c. Gelijke biedingen

Bij gelijke biedingen op eenzelfde kavel geldt de volgende volgorde van voorrang:

1. Inschrijver met hoogste voorkeur voor die kavel;
2. Loting (indien voorkeur gelijk);

d. Overgebleven kavels

Indien kavels na de eerste toewijzingsronde niet zijn toegewezen (bijvoorbeeld door geen of ongeldige inschrijvingen), worden deze opnieuw aangeboden volgens de gebruikelijke werkwijze: op de kavelkaart, met een vaste grondprijs en toewijzing middels 'wie het eerst komt, het eerst maalt'.

Voorbeeld (vereenvoudigd):

Kandidaat	Voorkeuren	Bod kavel 1	Bod kavel 2	Bod kavel 3
Jan	2 → 1 → 3	€220.000	€240.000	€210.000
Lisa	3 → 2 → 1	€230.000	€235.000	€250.000
Karim	1 → 2	€250.000	€245.000	—

Toewijzing:

- Kavel 1 → Karim (€250.000)
- Kavel 2 → Jan (€240.000), want Karim is al toegewezen

- Kavel 3 → Lisa (€250.000)
-

Uitslag & vervolg

- De notaris maakt een proces-verbaal van de winnende biedingen op. Vervolgens stuurt de notaris de persoonsgegevens en het bestand met de winnende biedingen door aan de gemeente. Na ontvangst van deze informatie kan de gemeente de procedure met betrekking tot de toewijzing en reservering van de zelfbouwkavel in gang zetten.
 - Binnen één week na de sluitingsdatum ontvangt iedere inschrijver persoonlijk bericht over de toewijzing.
 - Als u een kavel toegewezen krijgt, ontvangt u vanaf dat moment binnen één week de reserveringsovereenkomst.
 - U heeft vervolgens **1 week de tijd om de reserveringsovereenkomst te tekenen**. Indien u niet tijdig de door u ondertekende reserveringsovereenkomst bij ons aanlevert, vervalt uw toewijzing en komt de kavel te zijner tijd opnieuw beschikbaar via de kavelkaart. De betaalde inschrijfvergoeding van € 1.000,- vervalt volledig aan de gemeente. Ook als u besluit een aan u toegewezen kavel niet te willen reserveren, vervalt de inschrijfvergoeding van € 1.000,- volledig aan de gemeente.
 - Krijgt u geen kavel toegewezen of is uw inschrijving ongeldig, dan betaalt de notaris de inschrijfvergoeding aan u terug. De notaris vernietigt de inschrijfformulieren, de kopie van uw identiteitsbewijs en de betaalbewijzen van de betaalde inschrijfvergoeding uiterlijk 4 weken na de toewijzing.
 - De notaris communiceert niet over het aantal inschrijvingen en de uitslag. Gelieve geen contact op te nemen met de notaris anders dan het toezenden van het ingevulde inschrijfformulier, de kopie van uw identiteitsbewijs en bijbehorend betaalbewijs. U ontvangt vanzelf bericht over uw inschrijving.
 - De gemeente hanteert geen reserve- of belangstellendenlijst.
-

Financiële overwegingen

Wanneer u overweegt een bieding te plaatsen, is het belangrijk om niet alleen naar een bepaalde grondbieding te kijken, maar ook een **realistisch beeld te hebben van de totale kosten** die komen kijken bij het realiseren van een woning.

Wij schatten de bouwkosten voor een vrijstaande woning, op basis van het Bouwkostenkompas, momenteel rond de **€ 700.000 - € 900.000, inclusief btw**. Dit is een zeer grove schatting en is afhankelijk van factoren zoals de grootte van de woning, het gekozen afwerkingsniveau, en eventuele aanvullende wensen zoals duurzaamheid. Deze bouwkosten zijn exclusief inrichtingskosten.

Wij adviseren kopers om deze bedragen nadrukkelijk mee te nemen in hun totale financiële plaatje, zodat er een realistisch budget ontstaat waarin zowel de aankoop van de kavel (met andere woorden: een passende grondbieding), de bouwkosten, en alle bijkomende kosten zijn opgenomen. Zo voorkomt u financiële verrassingen in een later stadium van het traject.

Vragen?

Voor vragen over de procedure, de kavels of de inschrijving kunt u contact opnemen met de Kavelwinkel:

Dinsdag- én donderdagmiddag geopend van 13.00 - 16.30 uur voor vrije inloop.

Stadhuisplein 1, 1315 HR Almere Stad

Kavelwinkel.almere.nl

tel: 14 036