

# TE KOOP



**Jan Verfailleweg 620 - Den Helder**

**Verkoop bij inschrijving**



Pieters NVM-makelaars  
Baljuwstraat 3  
1785 SB Den Helder  
Tel: 0223-668181  
Fax: 0223-668166  
E-mail: [info@pieters.nl](mailto:info@pieters.nl)  
Website: [www.pieters.nl](http://www.pieters.nl)

## 1. Inleiding

In opdracht van de gemeente Den Helder, wordt de voormalige boswachterswoning, gelegen aan de Jan Verfaillieweg 620 te Den Helder inclusief onderliggende kavel, aangeboden via verkoop bij inschrijving. De brochure bestaat uit een gebiedsbeschrijving, objectbeschrijving en de verkoopvoorwaarden.

### *Gebiedsbeschrijving*

Op de overgang van het bos de Donkere Duinen en het recreatieknoppunt de Helderse Vallei ligt de boswachterswoning. Het enige echte bos in de wijde omgeving, met daarachter het prachtige duingebied, gecombineerd met de nabijheid van vele recreatieve voorzieningen maakt dit een unieke locatie. De boswachterswoning ligt in de nabijheid van het recreatieknoppunt de Helderse Vallei. Hier bevinden zich verschillende recreatieve functies die gekoppeld zijn aan de beleving van het landschap en de natuur zoals een bezoekerscentrum, een klimvallei, een kinderboerderij, een pannenkoekrestaurant, een uitkijktoren en een openluchttheater (zie afbeelding hieronder). De vormgeving van de gebouwen en de buitenruimte draagt bij aan de natuurlijke beleving van de bezoekers. Zo worden er veel natuurlijke en duurzame materialen gebruikt als hout en sedumdaken en is er veel groen aanwezig dat past bij de binnenduinrand. De locatie van boswachterswoning vormt de verbindende schakel tussen de Helderse Vallei en het bos de Donkere Duinen en biedt daarom een unieke kans om het bos en het recreatieknoppunt beter met elkaar te verbinden. Daarom is het belangrijk dat een nieuwe invulling zowel qua functie als uitstraling past bij het DNA van zowel de Donkere Duinen als de Helderse Vallei en daarmee beide gebieden versterkt en met elkaar verbindt.



Oorspronkelijk bestond het gebied van de Donkere Duinen uit duinen en moerassige gronden. In 1917 werden deze gronden beplant met zwarte dennen als werkgelegenheidsproject van de overheid. Het dennenbos was bedoeld als natuurpark en werd verfraaid met een vijver, een hertenkamp en een uitkijktoren. In de loop der jaren hebben zich steeds meer loofbomen in het dennenbos gevestigd. Na de bouw van de Helderse Vallei aan de overkant van de Jan Verfaillweg werden de recreatieve functies verplaatst naar de locatie en werden de Donkere Duinen bestemd als natuurgebied. De boswachterswoning is omstreeks 1960 gebouwd door de gemeente voor de beheerder van het bosgebied. Na het verdwijnen van de boswachtersfunctie bij de gemeente werd de woning verhuurd (anti-kraak).

## 2. Kaders

In opdracht van de gemeente Den Helder, wordt de voormalige boswachterswoning, gelegen aan de Jan Verfaillweg 620 te Den Helder inclusief onderliggende kavel, verkocht door verkoop bij vrijwillige inschrijving. Inschrijven is enkel mogelijk via bijgevoegd inschrijvingsformulier dat als bijlage is opgenomen en te downloaden via [www.pieters.nl](http://www.pieters.nl). Er kan geboden worden vanaf € 190.000 kosten koper.

De verkoop start op 01-12-2015 bij inschrijving een perceel grond met opstal gelegen aan de Jan Verfaillweg 620 te Den Helder. Het perceel is kadastraal bekend: gemeente DEN HELDER C 13678 , grootte: 9 a 68 ca.

### Kadastrale gegevens

Gemeente : Den Helder  
Sectie : C  
Nummer(s) : 13678  
Grootte : 968 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar : 1960

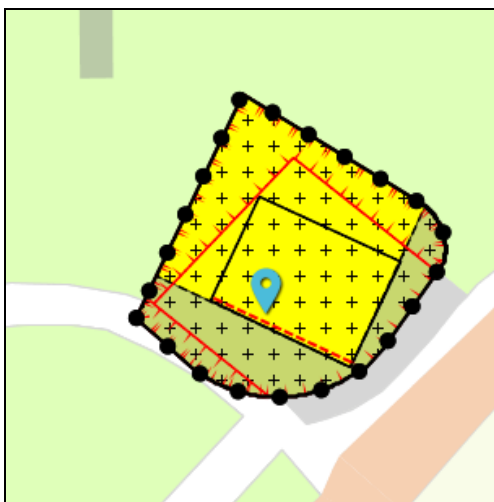
### Afmetingen

Metrages boswachterswoning

Indicatie bruto inhoud : 350 m<sup>3</sup>  
Gebruiksoppervlakten  
Wonen : 110 m<sup>2</sup>  
Overige : 20 m<sup>2</sup>

### Bestemmingsplan

Er is een nieuw bestemmingsplan opgesteld genaamd 'boswachterswoning 2015', waarin de gronden zijn bestemd voor Wonen met een recreatieve aanduiding. Het bouwvlak mag voor 50% bebouwd worden, met een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 en 7 meter. De kavel ligt deels in zogenaamd Natura 2000 gebied, in figuur 2 aangegeven met een rode arcering. In figuur 2 is de verbeelding van het bestemmingsplan gepresenteerd. Voor de meest actuele situatie kunt u [www.ruimteliijkeplannen.nl](http://www.ruimteliijkeplannen.nl) raadplegen.



Bestemming	Wonen en Tuin
Maximum bebouwingspercentage	50%
Max. bouwhoogte	7 meter
Max. goothoogte	3 meter
Functieaanduiding	Recreatie
Dubbelbestemming	Waarde - Archeologie
Rode belijning	Grens Natura 2000

Figuur 2: verbeelding ontwerp bestemmingsplan boswachterswoning 2015

De gronden zijn bestemd voor *wonen* met een recreatieve aanduiding. Partijen zijn vrij om voor eigen risico plannen in te dienen met alternatieve functies. De hiervoor benodigde onderzoeken en procedures zijn voor risico van de inschrijver. Een aantal functies zijn bij voorbaat uitgesloten, waaronder in ieder geval detailhandel, grootschalige horeca en bedrijven vanaf milieucategorie 2 (VNG Milieuzoneringen).

### Selectiecriteria

Voor de selectieprocedure dienen de kandidaten te voldoen aan de selectiecriteria zoals omschreven in hoofdstuk 3 *Inschrijvingsvoorwaarden* van dit document. Het is zaak dat de inschrijver zelf aantoont te voldoen aan de selectiecriteria en in welke mate.

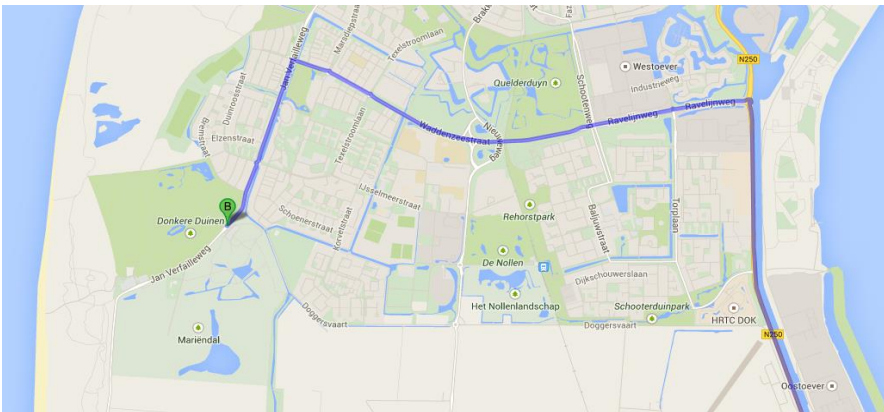
### Bereikbaarheid en omgeving

#### **Openbaar Vervoer**

De locatie is in de zomer bereikbaar met het openbaar vervoer via buslijn 851 (Petten – Callantsoog – Den Helder). In de rest van het jaar is de Jan Verfaillweg 620 te bereiken via lijn 31. Vanaf de halte Duinroosstraat is het nog circa 8 minuten lopen.

#### **Auto**

Vanuit de richting Alkmaar / Den Oever neemt u op de rijksweg (N250) de afslag “Nieuw Den Helder”. U volgt de Ravelijnweg en neemt de afslag naar de Waddenzeestraat. Deze rijdt u helemaal af en gaat aan het einde linksaf naar de Jan Verfaillweg. Na circa 600 – 700 meter treft u aan de rechterzijde de boswachterswoning aan.



Figuur 3: Autoroute vanaf de N250

### Zakelijke lasten

De volgende zakelijke lasten zijn bekend (2014):

Onroerend Zaken Belasting (OZB):	€ 348,10
Rioolheffing:	€ 173,20
Opstalverzekering:	€ 206,70

### Bodem, asbest en bouwkundige onderzoeken

Er is vanuit de gemeente op de locatie geen verontreiniging bekend. Tevens blijkt uit het asbestinventarisatieonderzoek type A (document beschikbaar op [www.pieters.nl](http://www.pieters.nl)) dat geen asbestverdacht materiaal waargenomen is. Wel is bij eventuele sloop een aanvullend asbestonderzoek nodig. In zijn algemeenheid kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object worden omschreven als voldoende tot matig. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek volgt dat geen sprake is van bodemverontreiniging.

### Landschappelijke inpassing

Met betrekking tot de landschappelijke inpassing is hieronder een samenvatting van de belangrijkste randvoorwaarden weergegeven. Voor de volledigheid wordt ook verwezen naar "Landschappelijke inpassing boswachterswoning", waarin de gehele landschappelijke inpassing wordt beschreven. De gemeente zal zelf zorgdragen voor de landschappelijke inpassing van het perceel en de overige inrichtingsmaatregelen (met name infrastructuur). Het is belangrijk dat de nieuwe bestemming goed zichtbaar is vanaf de weg, maar niet vanuit het bos. Hiervoor is een natuurlijke erfafscheiding aan de achterzijde noodzakelijk. De gemeente bepaalt in overleg met de toekomstige eigenaar de exacte invulling. Verder geldt dat de parkeerplaatsen op de kavel zoveel mogelijk aan het zicht dienen te worden ontnomen.

### Welstandscriteria

Hieronder is een deel van de van toepassing zijnde welstandscriteria opgesomd, voor het geheel wordt verwezen naar "Landschappelijke inpassing boswachterswoning" en de welstandsnota.

- Bij bouwplannen dient de erfinrichting en de relatie met de omgeving onderdeel uit te maken van het landschap.
- Maximaal één laag met piramidedak, platte daken, zadeldak (helling < 30), schilddak, mansardedak of gebogen kapvormen.
- De individuele gebouwen vormen een architectonische eenheid en staan op zichzelf. Eenheid in vorm en detaillering dient daarom gezocht te worden per individueel gebouw.
- Bij een onvermijdelijke clustering van gebouwen streven naar een eenheid in vormgeving. Hierbij dient rekening te worden gehouden met het ensemble van alle bouwwerken.
- Detaillering van bebouwing beperken. Een eenvoudige horizontale gelede gevelindeling heeft de voorkeur
- Bij nieuwbouw dient gestreefd te worden naar gebruik van hoogwaardige materialen, zoals natuursteen. Gebruik van kunststof (trespa), damwandprofielen en golfplaat zijn niet toegestaan.
- Bij verbouwingen of renovatie dienen de oorspronkelijk gevelopbouw en het materiaal- en kleurgebruik te worden gerespecteerd.

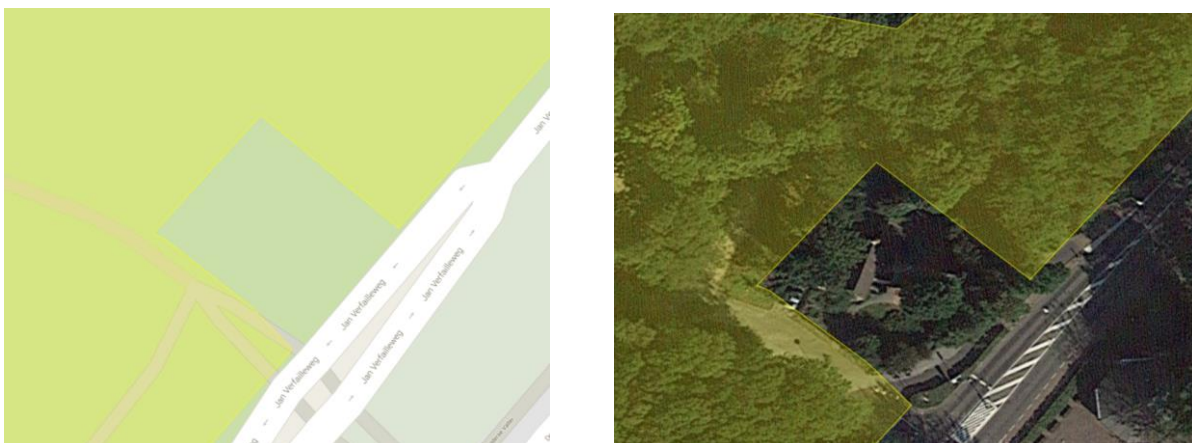
- Kleuren afstemmen op het landschappelijke karakter, dus voornamelijk aardtinten en tinten die voorkomen in het duinlandschap

### Parkeren

Het parkeren dient, conform het gemeentelijk parkeerbeleid, op eigen terrein te geschieden. Dit is een hard uitgangspunt. Verder wordt een maximum van twee auto's op eigen terrein toegestaan. Het kan echter zijn dat een toekomstige functie een creatievere oplossing vraagt, bijvoorbeeld in de directe omgeving.

### Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 willen we deze flora en fauna duurzaam beschermen. In juridische zin komt Natura 2000 voort uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen; in Nederland vertaald in de Natuurbeschermingswet.



Figuur 4: Natura 2000 grenzen

In figuur 4 is aangegeven waar de grenzen van het Natura 2000 gebied liggen. In principe valt niet te tornen aan de buitengrenzen van het Natura 2000 gebied, het gaat er om dat de instandhoudingsdoelstellingen niet aangetast mogen worden. Echter, voor de begrenzing van Natura 2000 gebieden geldt de volgende exclaveringsformule: bestaande bebouwing, erven, tuinen en verhardingen maken geen deel uit van het aangewezen gebied. Concreet betekent dit dat de tuin behorende bij de huidige bebouwing buiten Natura 2000 gebied valt, vanwege de exclaveringsformule.

Door de ligging aangrenzend aan Natura 2000 gebied dienen activiteiten en ontwikkelingen in een gebied getoetst worden, om te onderzoeken of de eventuele nieuwe ontwikkeling invloed heeft op de natuurwaarden van het gebied. De externe werking is namelijk niet in de ruimte begrensd. Per Natura 2000-waarde van een gebied moet bekeken worden of er een oorzakelijk verband kan zijn tussen een activiteit buiten het gebied (waar dan ook) en schade aan een waarde in het

gebied. Ofwel, de toekomstige activiteiten aan de Jan Verfaillieweg 620, mogen het Natura 2000 gebied niet negatief beïnvloeden. Om dit te kunnen bepalen is het nodig om een verkennende natuurtoets uit te voeren, indien niet conform bestemmingsplan wordt gebouwd.

In een verkennende natuurtoets wordt een inventarisatie gedaan van de huidige natuurwaarden. Ook wordt er getoetst op de aanwezige habitats en het voorkomen van beschermde planten- en diersoorten. Toetsing vindt plaats binnen het kader van de Flora- en faunawet en de hieraan gekoppelde Europese Habitat- en Vogelrichtlijn en de Natura 2000 gebieden. Een vast onderdeel van een natuurtoets is de analyse van de mogelijke effecten van de ingreep.

### Planning inschrijving

De planning is als volgt samengesteld:

- 1 december 2015: start inschrijving;
- 12 december 2015: eerste kijkdag van 11:00 uur tot 13:00 uur;
- 19 december 2015: tweede kijkdag van 11:00 uur tot 13:00 uur;
- 31 maart 2016 om 12:00 einde inschrijving;
- 1 april 2016: ontvangstbevestiging van de gemeente;
- 19 april 2016: voorlopige datum van de bekendmaking van de gunning;
- 29 april 2016: koopakte bespreken en ondertekenen;
- 30 juni 2016: leveringsdatum.

### Open dag

Er is gelegenheid tot bezichtiging op 12 december 2015 van 11:00 uur tot 13:00 uur en op 19 december 2015 van 11:00 uur tot 13:00 uur. Nadere informatie kan op de bezichtigingsdag verstrekt worden door de ter plaatse aanwezige makelaar of via [info@pieters.nl](mailto:info@pieters.nl).

### Notariskantoor

Glas en Mulder Notariaat

Middenweg 113

1782 BC Den Helder

0223-525252

Website: [www.glas-mulder.nl](http://www.glas-mulder.nl)





Bij de notaris kunt u een volledig voorstel indienen van uw plan alsmede het bod dat u wenst uit te brengen op dit object.

#### Tot slot

De levering zal niet eerder plaatsvinden, dan het tijdstip waarop verkoper (Gemeente Den Helder) de koopsom heeft ontvangen en de akte is verleden.

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de versterkte informatie in deze prospectus. De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om een onvoorwaardelijk bod uit te brengen. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend. De informatieverschaffing, bemiddeling, verkoop en verdere afwikkeling geschieden onder verantwoordelijkheid van Gemeente Den Helder.

De bieding vindt onvoorwaardelijk plaats terwijl de bieder zich vooraf ervan moet hebben vergewist dat de financiering zal worden verkregen. Dit geldt ook indien de bieder eventueel een Nationale Hypotheekgarantie wenst te verkrijgen.

### 3. Beoordelingsmatrix

In hoofdstuk 2 zijn de kaders en randvoorwaarden uiteengezet waaraan voldaan moet worden. In dit hoofdstuk worden de toetsingscriteria nader uiteengezet.

#### Ontvankelijkheid

De inschrijving dient minimaal voorzien te zijn van de volgende documenten om als ontvankelijk te worden verklaard:

- **Bewijs van financiële gezondheid.**
- **Inrichtingsplan.** De inschrijving dient te worden voorzien van een inrichtingsplan van de locatie, met daarop onder andere de situering voor parkeren en (eventuele) bouwkundige aanpassingen. Het is toegestaan om in de plannen de huidige bebouwing te slopen en nieuwbouw te plegen.
- **Bedrijfsplan / exploitatieplan.** De kandidaat toont de financiële haalbaarheid aan in een bedrijfsplan / exploitatieplan. Dit bedrijfsplan / exploitatieplan dient inzicht te geven in de inkomsten en uitgaven (rentabiliteit) voor een periode van in ieder geval tien jaren. Kandidaten krijgen eenmaal de mogelijkheid om het bedrijfsplan aan te vullen, indien dit wordt gewenst door de verkoper. Indien het initiatief betrekking heeft op een woning, dan kan worden volstaan met een taxatierapport en hypotheekberekening of bewijs van eigen middelen.

Indien niet conform bestemmingsplan wordt gebouwd, dient een verkennende natuurtoets te worden uitgevoerd, waaruit blijkt dat de natuurwaarden in het gebied niet worden geschaad. Dit om te bepalen of eventuele problemen in het vervolgtraject worden verwacht met betrekking tot het vergunningstraject voor Natura 2000.

Selectiecriteria

Hieronder zijn de criteria vermeld waarop de initiatieven worden getoetst.

- **Biedprijs.** Er geldt een minimale biedprijs van € 190.000 kosten koper. Boven op deze minimale biedprijs is het mogelijk een hogere prijs te bieden voor de Jan Verfaillieweg 620 te Den Helder. Alle biedprijzen worden ten opzichte van elkaar beoordeeld (relatief).
- **Complementariteit.** Bewust wordt gezocht naar functies die een meerwaarde vormen voor de omgeving en de gemeente Den Helder als geheel. Meer specifiek, functies die een aanvulling zijn op andere functies. In het bedrijfsplan dient specifiek aandacht aan de doelgroepen besteed worden.
- **Creativiteit.** De boswachterswoning is gesitueerd op een bijzondere locatie in de nabijheid van de Donkere Duinen en de Helderse Vallei. Deze bijzondere locatie verdient een bijzondere invulling. Iets nieuws en / of unieks dat nuttig is én verassend. Een functie die qua gebouw, functie, vormgeving en gebruik optimaal gebruik maakt van deze unieke locatie.
- **Verwachte gebruiksduur.** Eveneens wordt op de gebruiksintensiteit gelet. Wordt de functie jaarrond of enkel in de zomermaanden uitgevoerd? Hoeveel dagen per week wordt de locatie geëxploiteerd?
- **Verzorgingsgebied.** Van belang is de reikwijdte van het verzorgingsgebied. Het gebied waar de gebruikers van de beoogde functie vandaan komen.
- **Lokale betrokkenheid.** In hoeverre is sprake van lokale betrokkenheid? Is er in de plannen sprake van samenwerking met andere lokale partijen? Is dit in de directe omgeving? De eventuele samenhang of samenwerking met lokale partijen moet blijken uit het bedrijfsplan.
- **Ruimtelijke inpassing.** In de verkoopbrochure zijn een aantal kaders gesteld waaraan minimaal dient te worden voldaan. Daarnaast worden extra maatregelen (vormgeving, situering, kleuren, hoogwaardig materiaalgebruik) om de inpasbaarheid te vergroten gewaardeerd. Met andere woorden, in hoeverre wordt gehoor gegeven aan de aanbevelingen en voorkeuren blijken uit de brochure "Landschappelijke inpassing boswachterswoning".
- **Functionele flexibiliteit.** De te realiseren bouwwerken dan wel de huidige bebouwing worden / wordt beoordeeld op aanpassingsvermogen en flexibiliteit voor eventuele toekomstige alternatieve functies. Hoewel het de bedoeling is dat de gewenste functie voor lange tijd op de locatie wordt uitgeoefend, biedt een alternatieve aanwending extra zekerheid.
- **Materiaalgebruik en EPC.** De verkoper hecht een grote waarde aan duurzaamheid en energiezuinigheid. Bij duurzaamheid kan gedacht worden aan materialen welke een lange levensduur hebben, weinig onderhoud behoeven, duurzaam zijn geproduceerd en leiden tot een lager energieverbruik. Behoud van de huidige bebouwing is ook een vorm van duurzaamheid.
- **Maatschappelijk verantwoord ondernemen.** Voor de verkoper is het van belang dat maatschappelijk verantwoord wordt ondernomen. We spreken van maatschappelijk

verantwoord ondernemen wanneer de onderneming bij het uitvoeren van de kerntaken ook rekening houdt met het milieu en de sociale context. Dat betekent dat rekening wordt gehouden met de effecten van de bedrijfsvoering op mens, milieu en maatschappij.

- **Versterkt het van toepassing zijnde beleid.** Van belang zijn de van toepassing zijnde beleidsdocumenten zoals in de brochure beschreven. Het betreft hier onder andere de volgende beleidsterreinen (niet limitatief): Cultuurhistorische waarden, Toerisme, Wonen, Groen, Welstand enzovoort.

#### Verunningen en procedures

Kandidaten dienen voor eigen rekening en risico de benodigde vergunningen / ontheffingen aan te vragen voor het door hen gekozen plan. Ook eventuele onderzoeken voor sloop, natuurtoetsing of andere aspecten zijn voor rekening en risico van de inschrijver.

#### **Bankgarantie/waarborgsom**

Koper is verplicht om na het tot stand komen van de overeenkomst een bankgarantie op te stellen voor een bedrag van 10% van de koopsom. Deze dient binnen 6 weken, na de gunning, bij de notaris te zijn. Voor een bankgarantie berekent de bank een vergoeding. Het is ook mogelijk om binnen 6 weken een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris. Deze waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom en wordt ten tijde van de eigendomsoverdracht in mindering op de koopsom gebracht.

#### **Schriftelijke vastlegging**

Uit deze overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze akte hebben ondertekend.

#### **Ouderdom- en asbestclausule**

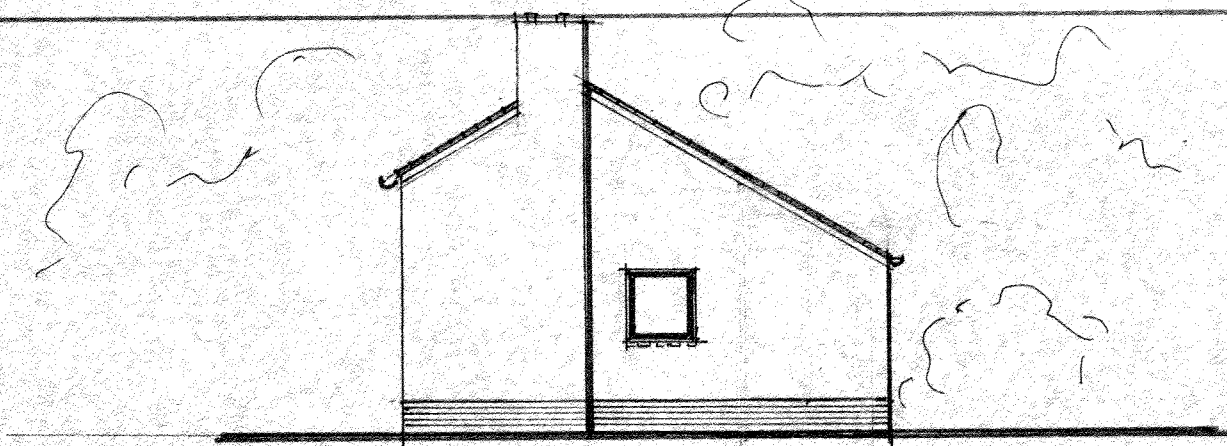
Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak ouderdomsrisico heeft, hetgeen betekent, dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit mogen worden gesteld lager liggen dan bij nieuwbouw woningen.

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sedert 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal dan ook bij deze woningen een clausule worden opgenomen waarin koper verklaart bekend te zijn met de mogelijke aanwezigheid van asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden.

#### **Onderzoeksplicht**

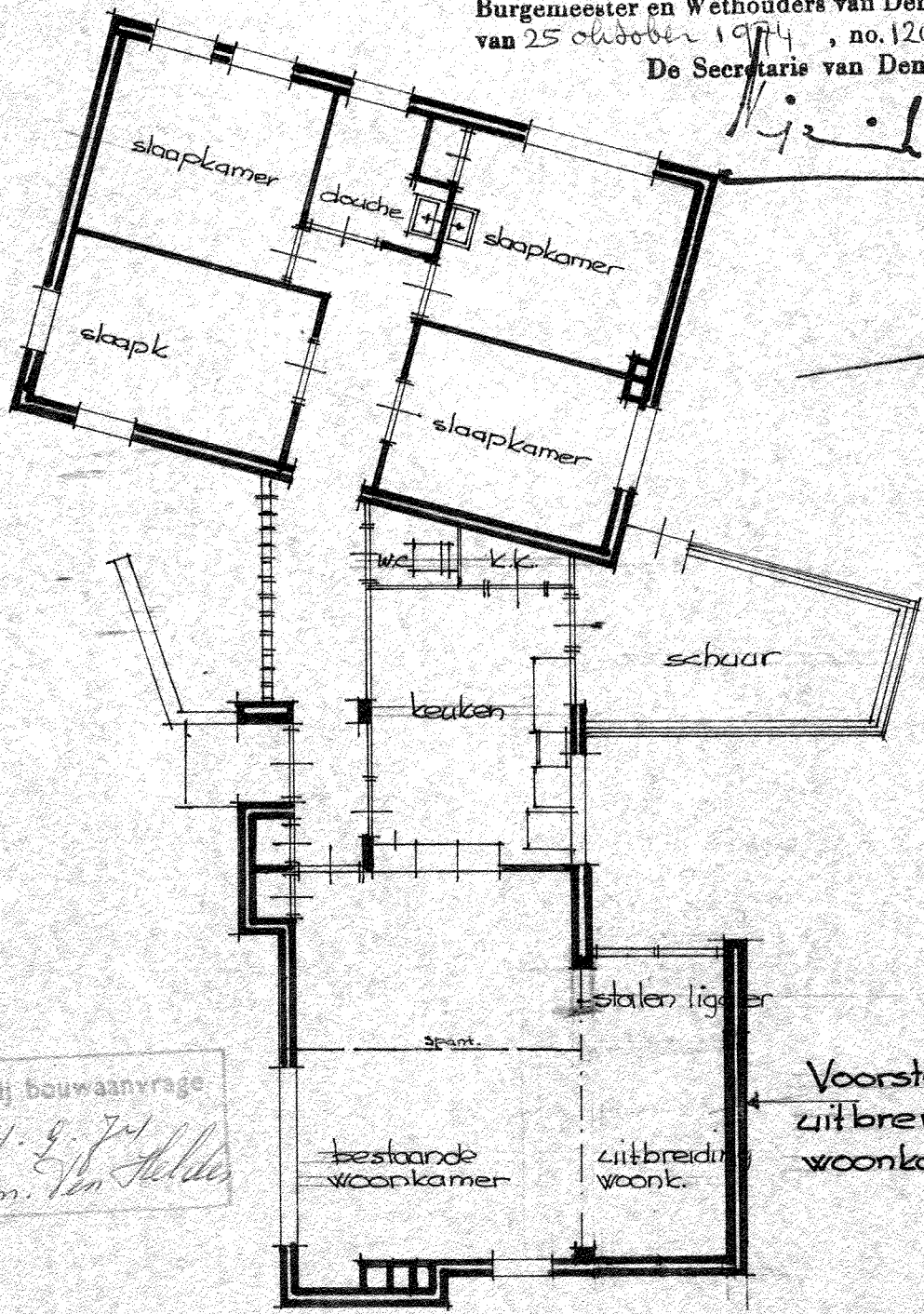
Een koper koopt de onroerende zaak in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst. Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van gebreken. Een koper wordt desgewenst en overeengekomen in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.





Behoort bij *bouwvergunning* van  
 Burgemeester en Wethouders van Den Helder  
 van 25 oktober 1974, no. 12055 B  
 De Secretaris van Den Helder

*lijst*



Voorstel  
 uitbreiding  
 woonkamer.

Behoort bij bouw aanvraag  
 d.d. 24.9.74  
 van: *Cjam. van Helder*

# Verkoop bij inschrijving

Juridische Dienst NVM



## Verkoop bij inschrijving; consumentenfolder

Richtlijn NVM voor een overzichtelijk en zorgvuldig proces

Een woning verkopen en kopen kan op verschillende manieren. Eén daarvan is de inschrijving, een methode waarbij diverse belangstellenden tegelijk een bod uitbrengen. Meestal gaat het om woningen waar veel vraag naar is. Deze brochure legt uit hoe zo'n inschrijving in zijn werk gaat. De Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM heeft een richtlijn opgesteld om de verkoop bij inschrijving overzichtelijk en zorgvuldig te laten verlopen. Zowel een kandidaat koper als de verkoper wil immers weten waar hij of zij aan toe is.

### *Geïnteresseerd in het kopen van een woning?*

Wanneer u op zoek bent naar een woning kunt u in aanraking komen met een woning die via inschrijving in de verkoop is gekomen. U las dit bijvoorbeeld in een advertentie of uw makelaar wees u hierop. Tijdens een normale verkoopprocedure blijkt de belangstelling voor het pand soms zo groot te zijn, dat de verkoper alsnog overgaat tot inschrijving. Lopende onderhandelingen worden dan afgebroken en de geïnteresseerden kunnen via inschrijving een bod uitbrengen.

Wanneer de verkoper de inschrijving laat verzorgen door een (*verkopende*) NVM-makelaar, zal de makelaar de NVM-richtlijn toepassen. Daarbij maakt hij gebruik van een model-inschrijfformulier. Soms wordt op bepaalde punten van de NVM-richtlijn afgeweken. Als dit het geval is, staan deze afwijkingen uitdrukkelijk vermeld in het inschrijfformulier.

### *Wat betekent de NVM-richtlijn voor u?*

Alle geïnteresseerden kunnen gedurende de inschrijftermijn via het NVM-inschrijfformulier een bod uitbrengen. Na het uitbrengen van een bod wordt een geïnteresseerde officieel 'bieder' genoemd.

Nadat bekend is gemaakt dat een woning via inschrijving in de verkoop komt, heeft u enige tijd om te beslissen of u wilt gaan bieden. Raadpleeg hiervoor de inschrijvingsvoorwaarden. In de tussenliggende periode heeft u meestal gelegenheid om de woning te bezichtigen. Het kan voorkomen dat dit met meer mensen tegelijk gebeurt. Neem indien mogelijk uw eigen NVM-aankoopmakelaar bij de bezichtiging mee. Uw makelaar kijkt objectief naar de woning, kan het pand eventueel nader onderzoeken en adviseert u over het bod dat u wilt uitbrengen. De makelaar kan ook bepalen tot hoever uw financiële mogelijkheden reiken. Houd er rekening mee dat bij een late reactie niet altijd meer gelegenheid is voor een bezichtiging of nader onderzoek.

U brengt een bod uit door het NVM-inschrijfformulier volledig in te vullen en in een gesloten envelop af te geven op het adres van de verkopende makelaar. Via de fax of e-mail bieden is ook mogelijk, alleen is dan de geheimhouding van uw bod niet gegarandeerd. Als u zelf geen makelaar inschakelt, moet u een kopie van een geldig legitimatiebewijs bij het bod voegen, bijvoorbeeld een paspoort of rijbewijs. Alle biedingen worden uiterlijk op een vastgesteld tijdstip verwacht, het 'sluitingstijdstip' genoemd. U bent er zelf verantwoordelijk voor dat uw bod het makelaarskantoor van de verkoper voor de sluitingstijd ook echt bereikt.

Alle ontvangen enveloppen met biedingen worden tegelijkertijd geopend op het kantoor van de verkopende makelaar. U mag daarbij aanwezig zijn. In verband met de drie

# Verkoop bij inschrijving

Juridische Dienst NVM



dagen bedenktijd, zullen de biedingen niet eerder openbaar gemaakt worden dan na verloop van die bedenktijd.

Overleg vooraf goed met uw eigen NVM-makelaar wat in een situatie een goed bod is. Vergeet daarbij niet dat het tussentijds intrekken van een bod niet mag. Het is daarom van belang de eventuele ontbindende voorwaarden mee te nemen in het bod. Maar let op, stel alleen voorwaarden die voor u van essentieel belang zijn. Teveel ontbindende voorwaarden maken een bod minder aantrekkelijk.

De verkoper kan ook gunnen aan iemand die weliswaar een lagere prijs biedt, maar minder voorwaarden stelt.

Meestal wordt het hoogste bod door de verkopende partij geaccepteerd. Dit hoeft niet altijd het geval te zijn. Er zijn verschillende andere zaken van belang, zoals de ontbindende voorwaarden die u eventueel op uw inschrijfformulier heeft vermeld. De verkoper beslist zelf of hij met een bod akkoord gaat, en zo ja met welk bod. Dit noemen we 'gunnen'.

Binnen één uur na het openen van de enveloppen wordt dit bekend gemaakt en de verkoper onderhandelt ondertussen met niemand meer.

Indien de verkoper uw bod accepteert, dan zal de verkopende makelaar de koopovereenkomst opmaken. Nadat partijen de overeenkomst hebben ondertekend en u een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kunt u alsnog afzien van de aankoop van de woning.

Een bod moet altijd worden uitgedrukt in euro's in een absoluut getal, bijvoorbeeld 150.000 euro of 300.000 euro. Biedingen zoals '1000 euro boven het hoogste bod' zijn niet geldig.

## *Wilt u uw woning verkopen?*

Voor de verkoop van uw woning besluit u een makelaar in te schakelen. Samen met hem bespreekt u hoe de verkoop het best kan worden georganiseerd. De makelaar kan adviseren uw woning via inschrijving in de verkoop te brengen, bijvoorbeeld als hij veel belangstelling verwacht.

De inschrijving geeft u op een vooraf vastgesteld moment een overzicht van alle mogelijke geïnteresseerden. Daaruit kiest u vervolgens het voor u meest aantrekkelijke bod.

## *Uw woning via inschrijving in de verkoop?*

Via de NVM-richtlijn wordt de inschrijving op basis van 'gunning' vormgegeven. Dit betekent dat in principe een goed bod aanvaard wordt. Het beste bod is meestal het hoogste bod. Echter niet altijd, want u kunt als verkoper ook rekening houden met ontbindende voorwaarden die de koper graag in de koop betrokken wil hebben. Overleg daarom vooraf goed met uw NVM-makelaar aan welke voorwaarden een bod minstens moet voldoen en of uw verwachtingen realiseerbaar zijn. Het kan dus voorkomen dat er niet wordt gegund. De beslissing om nog niet te verkopen, hoeft u tegenover de bidders niet te motiveren.

# Verkoop bij inschrijving

Juridische Dienst NVM



Nadat de start van de inschrijving bekend is gemaakt, krijgen de geïnteresseerden de gelegenheid de woning te bezichtigen. Het kan zo zijn dat er meer mensen tegelijkertijd uw woning bezichtigen.

Dat brengt nogal wat onrust met zich mee. Uw NVM-makelaar zorgt voor een goede organisatie.

Alle ontvangen enveloppen met biedingen worden tegelijkertijd geopend op het kantoor van de verkopende makelaar. Binnen één uur na het sluitingstijdstip moet u, in overleg met uw makelaar, bepalen of er gegund wordt en zo ja aan wie. Uw makelaar zal het resultaat van de gunning mededelen aan de kandidaat kopers. De biedingen worden in verband met de wettelijke bedenktijd niet eerder dan na verloop van daarvan openbaar gemaakt.



## **Richtlijn inschrijvingsvoorwaarden NVM Wonen (april 1999) (aangepast m.b.t. Wet KOZ: januari 2004)(update april 2013)**

- 1 Van deze voorwaarden kan slechts worden afgeweken voor zover dit in het inschrijfformulier nadrukkelijk is vermeld.
- 2 De sluitingsdatum van de inschrijving ligt minimaal tien dagen na de dag waarop het besluit tot het volgen van de inschrijvingsprocedure is bekendgemaakt. Wanneer reeds wordt onderhandeld op het moment dat voor de inschrijvingsprocedure wordt gekozen, bedraagt deze termijn minimaal zes dagen, te rekenen vanaf de dag dat de onderhandelingen zijn beëindigd. De totale termijn zal niet korter zijn dan 10 dagen na de start van de verkoop.
- 3 De verkopende makelaar stelt gegadigden die zich voor deelname aan de inschrijving melden een informatiepakket ter beschikking. Dit informatiepakket bevat minimaal:
  - het NVM-inschrijfformulier;
  - de gegevens die de verkoper in het kader van diens informatieplicht behoort mede te delen;
  - de toelichting voor de consument;
  - een exemplaar van deze voorwaarden.
- 4 Een aanbod komt tot stand door ontvangst van het ingevulde en ondertekende inschrijfformulier op het adres van de verkopende makelaar, voor sluitingsdatum en –tijd. Bedragen worden uitgedrukt in euro's, als absoluut getal vermeld en niet gerelateerd aan een ander aanbod.

Een aanbod dat strijdig is met dit artikel is ongeldig.
- 5 Wanneer zonder bemiddeling van een aankopende makelaar wordt geboden, dient de bieder een kopie van zijn/haar geldig legitimatiebewijs bij te voegen.
- 6 Een aanbod kan niet eenzijdig door een bieder worden ingetrokken en blijft geldig tot de verkoper gunt of vaststaat dat niet aan een van de bidders wordt gegund.
- 7 Direct na afloop van de inschrijvingstermijn worden de inschrijfformulieren geopend door een door de verkoper te kiezen notaris ten kantore van de verkopende makelaar of deze notaris. Iedere bieder (of een door de bieder aangewezen vertegenwoordiger), evenals diens aankopende makelaar, heeft het recht om bij de opening aanwezig te zijn. Nadat de notaris de inschrijfformulieren heeft geopend stelt hij alleen de verkoper in kennis van de hoogte en voorwaarden van de gedane biedingen. Deze beslist met welke bieder hij een overeenkomst sluit.

# Verkoop bij inschrijving

Juridische Dienst NVM



Na verloop van de drie dagen bedenktijd worden de hoogte en de voorwaarden van de gedane biedingen voor degenen die aan de inschrijving hebben meegedaan ter inzage gelegd ten kantore van de verkopende makelaar.

- 8** Binnen één uur na het sluitingstijdstip dient de verkopende makelaar bekend te maken of, en zo ja aan wie, wordt gegund. De verkopende makelaar treedt niet met bieders in nadere onderhandeling.
- 9** Indien meerdere personen gezamenlijk inschrijven, zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor de naleving van hun verplichtingen jegens de verkoper.
- 10** De afspraken worden vastgelegd in een koopovereenkomst, conform het model zoals vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Consumentenbond en de ‘vereniging eigen huis’. Uit deze overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze overeenkomst hebben ondertekend.
- 11** De verkopende makelaar onthoudt zich van medewerking aan transacties en handelingen van de verkoper die strijdig zijn met de inhoud en strekking van deze voorwaarden.

NVM, 23-04-1999

Aangepast voor Wet KOZ: januari 2004

Update april 2013

## NVM Inschrijfformulier

Betreft inschrijving op de onroerende zaak :

**Jan Verfaillweg 620, 1783 BW DEN HELDER**

Ondergetekende(n) :

Naam:

Voornamen:

Geboorteplaats:

Geboortedatum:

Beroep:

Adres:

Woonplaats:

Postcode:

Telefoon werk:

Telefoon mobiel:

Burgerlijke staat: gehuwd \* / ongehuwd\* / geregistreerd partner \*

Huwelijksgoederenrecht: gemeenschap van goederen\* / huwelijksvoorwaarden \* / n.v.t. \*

Samenwonend: ja \* / nee \*

Hierna (samen) te noemen bieder

Vertegenwoordigd door hun makelaar: .....te .....

**A.** Brengt op de bovengenoemde onroerende zaak het volgende bod uit:  
Bedrag (kosten koper) :                      €    zegge:

Datum overdracht:                      circa 30-06-2016

Voorbehoud financiering:              nee\* / ja\*, tot bedrag €    zegge:

Andere voorbehouden:              nee\* / ja\*, te weten:

Bijzonderheden:

**B.** Verklaart een informatiepakket (bestaande uit: de consumentenfolder, een exemplaar van de Richtlijn inschrijvingsvoorwaarden NVM Wonen en de informatie met betrekking tot bovengenoemde onroerende zaak) te hebben ontvangen en van de inhoud kennis te hebben genomen.

**C.** De Richtlijn inschrijvingsvoorwaarden NVM Wonen is van toepassing.

Datum: ..... Plaats: .....

Handtekening(en): .....

NB: Volledig uw plannen indienen met legitimatiebewijs (eventueel kvk-uitreksel) inleveren bij notaris kantoor Glas & Mulder.

\* doorhalen wat niet van toepassing is