

Lotingsreglement

Verkoop vrije kavels Drostlaan, Sluiskil · fase 1 (kavel 1 t/m 5)

Versie 26 oktober 2026 · geaccordeerd door de gemeente Terneuzen

Dit reglement beschrijft hoe de vijf kavels van fase 1 aan de Drostlaan in Sluiskil worden toegewezen. Het doel is een eerlijke en transparante verdeling, waarbij iedereen die aan de voorwaarden voldoet een gelijke kans krijgt. Het moment waarop je je inschrijving indient, maakt daarbij niet uit.

Artikel 1 · Begrippen

- 1.1 Gemeente: de gemeente Terneuzen, verkoper van de kavels.
- 1.2 Makelaar: M2 Makelaars, Weststraat 69 te Axel, die de verkoop namens de gemeente begeleidt.
- 1.3 Notaris: de projectnotaris, Peijnenburg & Van Damme notarissen te Terneuzen.
- 1.4 Kavel: een van de kavels 1 tot en met 5 van fase 1, zoals aangegeven op de kavelkaart.
- 1.5 Inschrijver: de persoon die zich met het inschrijfformulier aanmeldt, eventueel samen met één mede-inschrijver uit hetzelfde huishouden. Inschrijver en mede-inschrijver vormen samen één inschrijving.
- 1.6 Inschrijvingsperiode: dinsdag 27 oktober 2026 tot en met maandag 30 november 2026, 23.59 uur.

Artikel 2 · Wie kan inschrijven

- 2.1 Inschrijven kan iedere natuurlijke persoon van 18 jaar of ouder die de woning na de bouw zelf, met zijn huishouden, gaat bewonen. Rechtspersonen, zoals een bv, kunnen niet inschrijven.
- 2.2 Per huishouden is één inschrijving per kavel toegestaan. Je geeft al je voorkeuren op in één inschrijfformulier (artikel 3.2). Een huishouden kan maximaal één kavel toegewezen krijgen. Dient een huishouden meer dan één inschrijfformulier in, dan zijn alle inschrijvingen van dat huishouden ongeldig.
- 2.3 Niet kunnen inschrijven: medewerkers van M2 Makelaars, van de gemeente Terneuzen en van het notariskantoor die bij deze verkoop betrokken zijn, en hun huisgenoten.
- 2.4 Er gelden geen voorrangsregels. De volgorde van toewijzing wordt bepaald door de opgegeven voorkeuren, zoals beschreven in artikel 5. Binnen dezelfde voorkeursronde heeft iedere deelnemer voor een kavel een gelijke kans.

Artikel 3 · Inschrijven

- 3.1 Inschrijven doe je met het inschrijfformulier voor dit project. Je stuurt het volledig ingevulde en ondertekende formulier, met de bijlagen uit artikel 4, binnen de inschrijvingsperiode naar axel@m2makelaars.nl, of je levert het af bij M2 Makelaars, Weststraat 69 in Axel.
- 3.2 Op het formulier geef je minimaal één en maximaal vijf kavels op, in volgorde van voorkeur. Hoe meer kavels je opgeeft, hoe groter de kans dat je een kavel krijgt toegewezen. Geef alleen kavels op die je ook echt zou willen kopen.
- 3.3 Je ontvangt binnen twee werkdagen een ontvangstbevestiging. Is je inschrijving niet volledig, dan laat de makelaar je dat weten. Je kunt je inschrijving dan tot het einde van de inschrijvingsperiode aanvullen. Ontvangen we een onvolledige inschrijving in de laatste drie werkdagen van de periode, dan kun je deze nog aanvullen tot uiterlijk woensdag 2 december 2026, 12.00 uur. Is je inschrijving dan nog niet volledig, dan doe je niet mee aan de loting. Zo is de beoordeling van alle inschrijvingen afgerond vóór de loting.
- 3.4 Tot het einde van de inschrijvingsperiode kun je je inschrijving kosteloos wijzigen of intrekken.
- 3.5 Een inschrijving is persoonlijk en niet overdraagbaar. Aan een inschrijving kun je geen rechten ontleen, anders dan de deelname aan de loting volgens dit reglement.

Artikel 4 • Financiële toets

- 4.1** Op het inschrijfformulier vul je in wat je verwacht in totaal te investeren: de kavel, de bouw van de woning en de bijkomende kosten, zoals architect, leges en aansluitingen.
- 4.2** Je laat met bewijsstukken zien dat je dit bedrag kunt financieren. Daarvoor voeg je een of meer van de volgende stukken bij:
- een financieringsindicatie op jouw naam (en die van de mede-inschrijver) van een erkend hypotheekadviseur of bank, niet ouder dan drie maanden. Een eventuele overwaarde van je huidige woning kan de adviseur hierin meenemen;
 - een bewijs van eigen geld, zoals een recent bankoverzicht waarop alleen je naam en het saldo zichtbaar hoeven te zijn;
 - een bewijs van overwaarde van je huidige woning: een recente waardebepaling of taxatie, of de laatste WOZ-beschikking, samen met een recent overzicht van je resterende hypotheekschuld.
- 4.3** De bewijsstukken moeten samen ten minste de verwachte totale investering uit artikel 4.1 dekken. De makelaar beoordeelt ook of dat bedrag realistisch is voor een woning binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden.
- 4.4** De makelaar beoordeelt na de inschrijvingsperiode en vóór de loting of je inschrijving aan de financiële toets voldoet. Alleen inschrijvingen die voldoen, doen mee aan de loting. Voldoet je inschrijving niet, dan hoor je dat vóór de loting, met de reden.
- 4.5** Je financiële stukken worden alleen door de makelaar ingezien en vertrouwelijk behandeld. De gemeente en de notaris krijgen alleen te horen of je inschrijving aan de toets voldoet.

Artikel 5 • De loting

- 5.1** De loting vindt uiterlijk vrijdag 4 december 2026 plaats ten kantore van de notaris, onder diens toezicht. De loting is niet openbaar. De notaris legt het verloop en de uitkomst vast in een proces-verbaal.
- 5.2** De loting verloopt per kavel, in rondes die de volgorde van voorkeur volgen:
- Ronde 1: voor elke kavel wordt geloot onder de inschrijvers die deze kavel als eerste voorkeur hebben opgegeven. Is er maar één zo'n inschrijver, dan krijgt die de kavel zonder loting.
 - Ronde 2: voor de kavels die dan nog vrij zijn, wordt geloot onder de inschrijvers die nog geen kavel hebben en deze kavel als tweede voorkeur hebben opgegeven. Ook hier geldt: is er maar één zo'n inschrijver, dan krijgt die de kavel zonder loting.
 - Ronde 3 tot en met 5: op dezelfde manier voor de derde, vierde en vijfde voorkeur.
- 5.3** Wie een kavel krijgt toegewezen, doet in de volgende rondes niet meer mee. Is een opgegeven voorkeurskavel in een ronde al toegewezen, dan sla je die ronde over en doe je mee in de volgende ronde met je volgende voorkeur.
- 5.4** Binnen een ronde worden de kavels in oplopende volgorde van kavelnummer behandeld. Omdat iedere inschrijver per ronde maar één kavel heeft, heeft deze volgorde geen invloed op de uitkomst.
- 5.5** Zijn er voor een kavel minder geldige inschrijvingen dan nodig, dan wordt deze kavel zonder loting toegewezen. Kavels die na de loting nog vrij zijn, worden daarna in vrije verkoop aangeboden, op volgorde van binnenkomst van een volledige inschrijving met financiële toets.

Artikel 6 • Reservelijst

- 6.1** Alle inschrijvers die aan de financiële toets voldoen maar geen kavel krijgen, komen op de reservelijst. Hun volgorde op de lijst wordt bij dezelfde loting door de notaris bepaald.
- 6.2** Komt een kavel opnieuw beschikbaar, bijvoorbeeld omdat een optie vervalt, dan biedt de makelaar die kavel eerst aan aan de hoogst geplaatste kandidaat op de reservelijst die deze kavel op zijn inschrijfformulier als voorkeur heeft opgegeven. Heeft niemand op de reservelijst deze

kavel als voorkeur opgegeven, dan wordt de kavel aangeboden aan de hoogst geplaatste kandidaat op de reservelijst.

- 6.3** Wie een aangeboden kavel niet wil, behoudt zijn plaats op de reservelijst. De reservelijst blijft geldig tot alle kavels van fase 1 zijn verkocht.

Artikel 7 • Uitslag

- 7.1** De makelaar laat alle deelnemers binnen twee werkdagen na de loting persoonlijk weten wat de uitslag voor hen is: een toegewezen kavel, of de plaats op de reservelijst.
- 7.2** De uitslag wordt niet openbaar gemaakt. Namen van deelnemers worden niet met andere deelnemers gedeeld.

Artikel 8 • Optie en koop

- 8.1** Krijg je een kavel toegewezen, dan krijg je deze drie maanden kosteloos in optie, volgens de Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Terneuzen 2025. Je kunt de optie één keer met drie maanden verlengen. Daarvoor betaal je € 250 per maand, exclusief btw (€ 302,50 inclusief btw). Koop je de kavel, dan wordt deze optievergoeding in mindering op de koopsom gebracht.
- 8.2** De optieperiode gaat in op de dag nadat de makelaar je de toewijzing per e-mail heeft bevestigd. In die bevestiging staat ook de einddatum van de optieperiode. Wil je de optie verlengen, dan vraag je dat uiterlijk twee weken vóór die einddatum per e-mail aan bij de makelaar.
- 8.3** Binnen de optieperiode teken je de koopovereenkomst, of laat je de makelaar weten dat je afziet van de kavel. Teken je niet binnen de optieperiode, dan vervalt de optie en gaat de kavel naar de reservelijst volgens artikel 6.
- 8.4** De toewijzing en de optie zijn persoonlijk en niet overdraagbaar.
- 8.5** In de koopovereenkomst staan de verdere voorwaarden van de koop. Daarin is onder meer opgenomen dat je uiterlijk vier weken na ondertekening een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom stort of afgeeft, en dat de kosten van de kadastrale inmeting voor jouw rekening komen.

Artikel 9 • Onjuiste gegevens

- 9.1** Blijkt dat je bij je inschrijving onjuiste of onvolledige gegevens hebt verstrekt, of dat je niet aan de voorwaarden voldoet, dan is je inschrijving ongeldig. Een toewijzing of optie vervalt dan, zonder dat je recht hebt op een vergoeding.

Artikel 10 • Privacy

- 10.1** De makelaar gebruikt je gegevens alleen voor de uitgifte van de kavels aan de Drostlaan. Namen, contactgegevens en uitslag worden gedeeld met de gemeente en de notaris, voor zover dat voor de verkoop nodig is. Financiële stukken blijven bij de makelaar (zie artikel 4.5).
- 10.2** Gegevens van inschrijvers die geen kavel kopen, worden uiterlijk zes maanden na de verkoop van de laatste kavel van fase 1 verwijderd. Voor kopers gelden de wettelijke bewaartermijnen. Zie ook de privacyverklaring van M2 Makelaars op www.m2makelaars.nl/documenten.

Artikel 11 • Slotbepalingen

- 11.1** In situaties waarin dit reglement niet voorziet, beslist de gemeente, na overleg met de makelaar. De rol van de notaris beperkt zich tot het onafhankelijke toezicht op de loting en het vastleggen van de uitkomst (artikel 5.1).
- 11.2** Dit reglement is opgesteld door M2 Makelaars en geaccordeerd door de gemeente Terneuzen op 14 oktober 2026 en is te vinden op de projectwebsite en bij de makelaar.
- 11.3** Dit reglement geldt voor fase 1. Voor de verkoop van fase 2 (kavel 6 t/m 8) volgt later een aparte regeling.