



Uitgiftesysteem bouwgrond gemeente Dalfsen



Uitgiftesysteem bouwgrond Gemeente Dalfsen

Ontwikkeling en Grondzaken
Augustus 2014

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
2	Bebouwingscategorieën	2
2.1	Huurwoningen	2
2.2	Sociale koopwoningen	2
2.3	Vrije sector koopwoningen	2
2.4	Uitgiftesysteem buiten toepassing	2
3	Groepsindeling	2
3.1	Groepsindeling A t/m D	2
3.2	Kavelverdeling	3
3.3	Starters	3
3.4	Senioren	3
3.5	Doorstarters	3
3.6	Eigenaren	3
4	Inschrijving en toewijzing	4
4.1	Leeftijd	4
4.2	Inschrijven	4
4.3	Hardheidsclausule	5
4.4	Toewijzing	5
4.5	Eénmaal kiezen	6
4.6	Terugkomende en resterende kavels	6
4.7	Nieuwe inschrijving	6
4.8	Verantwoording	6
4.9	Onvoorzien	6
4.10	Informatiebrochure	6
	Schema groepsindeling	7

1 Inleiding

De verkoop van woningbouwkavels of nieuwbouwwoningen in de sociale en vrije sector vindt plaats volgens het uitgiftesysteem. Hierbij worden de bouwkavels of woningen toegewezen aan belangstellenden die zich hebben ingeschreven en op basis van hun inschrijving voor een kavel of woning in aanmerking kunnen komen. Om een goede verdeling te maken bij de verkoop van woningen en/of kavels, worden deze verdeeld over vier groepen: Starters, Senioren, Doorstarters en Eigenaren.

Iedereen die geïnteresseerd is, heeft de mogelijkheid om zich in te schrijven voor de uitgifte van bouwgrond of een woning uit een nieuwbouwproject. Er wordt geen wachtlijst bijgehouden. Bij iedere uitgifteronde kan men zich (opnieuw) inschrijven.

Het uitgiftesysteem bouwgrond Gemeente Dalfsen wordt hier verder toegelicht.

2 Bebouwingscategorieën

Bij de uitgifte van bouwgrond wordt onderscheid gemaakt in drie bebouwingscategorieën:

- huurwoningen
- sociale koopwoningen
- vrije sector koopwoningen.

2.1 Huurwoningen

Deze woningen worden gerealiseerd door de woningcorporaties en de toewijzing vindt plaats via het systeem van de woningcorporaties. Deze woningen zijn met name bestemd voor de doelgroep minder draagkrachtigen en vallen buiten het uitgiftesysteem van de gemeente.

2.2 Sociale koopwoningen

Deze woningen (rijenwoningen of appartementen) worden gerealiseerd via de woningcorporaties of de gemeente Dalfsen. De uitgifte vindt plaats volgens het uitgiftesysteem van de gemeente. Deze projectwoningen zijn bestemd voor de doelgroep minder draagkrachtige Starters.

Om hiervoor in aanmerking te komen moet de inschrijver Starter zijn en mag het (gezamenlijk) fiscaal jaarinkomen niet hoger zijn dan € 40.000,00. Om dit te controleren wordt gevraagd bij de inschrijving een IB60-formulier in te leveren. Bij de uitgifte van deze woningen wordt vermeld dat het om woningbouw in de sociale sector gaat.

2.3 Vrije sector koopwoningen

Deze woningen vallen in het duurdere segment en worden met name via de particuliere uitgifte gerealiseerd. In sommige gevallen worden vrije sector woningen via projectmatige bouw gerealiseerd. De toewijzing van deze bouwkavels of woningen vindt plaats via het uitgiftesysteem van de gemeente.

2.4 Uitgiftesysteem buiten toepassing

Burgemeester en wethouders kunnen besluiten het uitgiftesysteem buiten toepassing te laten wanneer dit leidt tot problemen bij de praktische uitvoerbaarheid.

3 Groepsindeling

Om het doelgroepenbeleid uit de Woonvisie gemeente Dalfsen 2011-2016 vorm te geven, is een rangorde aangebracht tussen de verschillende groepen. Op deze manier vindt er een evenwichtige verdeling van bouwgrond/woningen plaats.

3.1 Groepsindeling A t/m D

Gekozen is voor de volgende groepsindeling:

- A. starters
- B. senioren
- C. doorstarters
- D. eigenaren

De doelgroep minder draagkrachtigen¹ wordt hierin niet onderscheiden, omdat deze groep via het stellen van een inkomenseis bij de uitgifte van sociale koopwoningen er al uitgefilterd wordt. Voor de huisvesting van gehandicapten kan via de toepassing van de hardheidsclausule passend maatwerk worden geboden (zie 4.3).

De gemeente bepaalt op het moment van inschrijving in welke groep men wordt ingedeeld aan de hand van een aantal vragen op het inschrijfformulier en de beschikbare gegevens. Een volledig en naar waarheid ingevuld inschrijfformulier kan slechts recht geven op indeling in één groep.

3.2 Kavelverdeling

Burgemeester en wethouders bepalen hoeveel woningen/kavels er maximaal uitgegeven worden. Zij hebben bepaald dat van het totaal aantal uit te geven kavels in eerste instantie maximaal:

- 40% bestemd is voor groep A starters
- 10% voor groep B senioren
- 20% voor groep C doorstarters en
- 30% voor groep D eigenaren.

De beschikbare kavels per groep, worden met kleuren aangegeven op een overzichtskaartje in de informatiebrochure. Deze brochure is bij de start van de inschrijftermijn te downloaden op de gemeentelijke website.

3.3 Starters

Een persoon die op de peildatum² 18 jaar of ouder is en die nog niet eerder een kavel of (recreatie-) woning heeft gekocht of in eigendom heeft verkregen is een Starter. In geval van een koppel is het oudste lid op de peildatum 18 jaar of ouder en heeft geen van beide personen eerder een kavel of (recreatie-) woning gekocht of in eigendom verkregen.

3.4 Senioren

Een persoon die op de peildatum 50 jaar of ouder is of een koppel waarvan het oudste lid op de peildatum 50 jaar of ouder is, is Senior.

50-plussers die zich voor een kavel in de seniengroep inschrijven moeten op deze kavel een seniengeschikte woning, ook wel levensloopgeschikte woning, bouwen. Een seniengeschikte woning heeft een zelfstandige woonruimte op de begane grond of een zelfstandige woonruimte die bereikbaar is zonder een trap op te hoeven en is voorzien van keuken, badkamer, woonkamer en minimaal één slaapkamer op dezelfde woonlaag. In de gemeente is een groot tekort aan deze woningen. Door deze maatregel wordt ook in de particuliere sfeer dit aantal vergroot. De verplichting voor de bouw van een seniengeschikte woning wordt opgenomen in de aanvullende verkoopvoorwaarden van de koopovereenkomst.

3.5 Doorstarters

Een persoon of koppel met een rijenwoning (hoek- of tussenwoning) in de gemeente Dalfsen in eigendom, die wil doorstromen naar een twee-onder-één-kap- of vrijstaande woning en bereid is te voldoen aan de volgende voorwaarden van deze doorstartersregeling:

- de te verkopen hoek- of tussenwoning wordt verkocht aan een persoon die voldoet aan de omschrijving van Starters (zie 3.3);
- de verkoopprijs bedraagt niet meer dan 90% van de meest recente WOZ-waarde, met een maximum van € 200.000,- kosten koper.

Ook voor deze groep worden in de koopovereenkomst aanvullende voorwaarden opgenomen.

3.6 Eigenaren

Een persoon of koppel die eigenaar is of is geweest van een (recreatie-)woning of kavel, wordt in de groep Eigenaren ingedeeld. Hieronder wordt ook verstaan een koppel waarvan slechts één persoon een (recreatie-)woning of kavel in eigendom heeft of heeft gehad.

Op pagina 7 is een schema voor de groepsindeling opgenomen.

¹ Huishoudens die een gezamenlijk fiscaal jaarinkomen hebben van minder dan € 40.000,00. Voor deze groep worden sociale koopwoningen gerealiseerd.

² Sluitingsdatum inschrijving

3.7 Belangrijk

50-plusser maar geen seniorenwoning?

Het kan zijn dat een 50-plusser in aanmerking wil komen voor een kavel, maar hierop geen seniorengeschikte woning wil bouwen. Deze 50-plusser is dan net zo goed een starter, doorstarter of eigenaar als iemand van 30 of 40 die datzelfde wil. In dit geval valt de 50-plusser in de groep starters, doorstarters of eigenaren.

Een 50-plusser die ingedeeld wil worden in de groep senioren én in de groep starters, doorstarters of eigenaren moet zich tweemaal inschrijven en tweemaal het inschrijfgeld voldoen. Er kan echter maar voor één kavel gekozen worden.

Tussen nu en vijf jaar geleden een kavel of nieuwbouwwoning gekocht?

Eigenaren die tussen nu en vijf jaar geleden in aanmerking zijn gekomen voor bouwgrond of een woning uit een nieuwbouwproject in de gemeente Dalfsen, kunnen zich in principe (nog) niet inschrijven voor bouwgrond of een project waarop dit systeem van toepassing is. Hiervoor wordt de datum van inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP) gehanteerd. Deze personen vallen buiten iedere groep, aangezien zij kort geleden al bouwgrond of een woning van de gemeente hebben gekocht.

Deze bepaling geldt niet voor eigenaren van sociale koop-/starterswoningen in de gemeente Dalfsen die willen doorstromen naar een twee-onder-één-kap- of een vrijstaande woning, maar deze woning nog geen vijf jaar bewonen, als zij bereid zijn te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- de te verkopen hoek- of tussenwoning wordt verkocht aan een persoon die voldoet aan de omschrijving van Starter (zie 3.3);
- de verkoopprijs bedraagt niet meer dan 90% van de meest recente WOZ-waarde, met een maximum van € 200.000,- kosten koper.

Zij worden toegelaten tot de inschrijving voor de vrije sector kavels, in groep C Doorstarters.

Verkopen vooruitlopend op komende uitgifte?

Voor eigenaren van een rijenwoning (hoek- of tussenwoning) in de gemeente Dalfsen is het mogelijk de woning te verkopen onder de doorstartersregeling, vooruitlopend op komende uitgifterondes.

Hierbij krijgt de verkoper het recht op deelname aan 5 opeenvolgende uitgifterondes onder de doorstartersregeling (zie 3.5). Als men hiervan gebruik wil maken, moet men het college dit schriftelijk verzoeken. Het college zal voorwaarden stellen aan de verkoop van de woning en de deelname aan de uitgifte.

4 Inschrijving en toewijzing

Via de gemeentelijke informatiepagina KernPunten in de huis-aan-huiskrant en op de website wordt bekend gemaakt wanneer en voor welke kavels men zich kan inschrijven. De informatiebrochures zijn vanaf de start van de inschrijfperiode te downloaden op de website. In deze brochure vindt men onder andere informatie over de uit te geven kavels, het bestemmingsplan, de Algemene verkoopvoorwaarden en het inschrijfformulier.

4.1 Leeftijd

Om in te kunnen schrijven voor een kavel of nieuwbouwwoning moet men, op de peildatum 18 jaar of ouder zijn. In het geval van een koppel, dient het oudste lid op de peildatum 18 jaar of ouder te zijn.

4.2 Inschrijven

Om in aanmerking te komen voor een kavel, moet het inschrijfformulier worden ingevuld en ingeleverd. Een volledig en naar waarheid ingevuld inschrijfformulier bepaalt vervolgens in welke groep men wordt ingedeeld. Naast het inleveren van het inschrijfformulier moet er inschrijfgeld worden betaald.

Wanneer men zich als koppel inschrijft, wordt men ook gezamenlijk eigenaar van de kavel. Wanneer men zich alleen inschrijft, wordt men ook alleen eigenaar.

Na de sluitingsdatum worden de inschrijvingen gecontroleerd. Alle inschrijvers ontvangen vervolgens bericht (per mail of brief) over het aantal inschrijvingen en de groepsindeling en het lotingsnummer. Daarnaast ontvangt men bericht over de toewijzingsbijeenkomenst.

Voorkeurkavels

Op het inschrijfformulier moet worden aangegeven welke kavel(s) de voorkeur geniet(en). Alleen voor deze kavels kan men in aanmerking komen. In eerste instantie moet men deze voorkeuren baseren op de groep waartoe men behoort. Er kan ook voor worden gekozen om voorkeurkavels op te geven, die niet zijn bedoeld voor de groep waartoe men behoort. Het kan voorkomen dat deze kavels na het doorlopen van beoogde groep overblijven.

De eventueel resterende kavels worden in de tweede ronde, na samenvoeging van alle inschrijvers die niet aan de beurt kwamen of die geen keuze maakten, op basis van de volgorde bepaald door de loting toegewezen.

Men is dus vrij in het aantal voorkeurkavels die men opgeeft.

Inschrijfgeld

Voor het in behandeling nemen van het inschrijfformulier moet een bedrag van € 250,00 worden betaald. Het inschrijfgeld kan uitsluitend op bankrekening NL88 BNGH 0285 0927 31 bij de Bank Nederlandse Gemeenten ten name van de gemeente Dalfsen worden overgemaakt en moet uiterlijk op de sluitingsdatum zijn bijgeschreven.

Het inschrijfgeld wordt terugbetaald als:

- tijdens de toewijzing een keuze wordt gemaakt uit de opgegeven voorkeurkavels en daadwerkelijk tot aankoop wordt overgegaan. Terugbetaling vindt plaats nadat de notariële akte tot levering van de grond is gepasseerd;
- geen keuze meer kan worden gemaakt uit één van de opgegeven voorkeurkavels doordat deze niet meer beschikbaar zijn.

Het inschrijfgeld vervalt aan de gemeente wanneer:

- tijdens de toewijzing niet wordt overgegaan tot het maken van een keuze uit de dan nog aanwezige opgegeven voorkeurkavels;
- alsnog, na een keuze te hebben gemaakt uit de nog beschikbare voorkeurkavels, van aankoop wordt afgezien.

Is het formulier niet compleet of niet op tijd ontvangen of wordt het inschrijfgeld niet binnen de gestelde inschrijftermijn betaald, dan wordt de inschrijving niet in behandeling genomen.

4.3 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen in zeer bijzondere gevallen (in de geest van de regeling) afwijken van de regeling. Hierbij kan gedacht worden aan gehandicapten met medische urgentie. Als in verband met medische urgentie mogelijk afgeweken wordt van de regeling, moet de aantoonbare handicap getoetst worden door een onafhankelijke deskundige, bijvoorbeeld Argonaut. Dit is om te bepalen of er sprake is van een handicap waarbij een aangepaste woning noodzakelijk is.

Verder kan bij onvoorziene gevallen toepassing gegeven worden aan de hardheidsclausule.

Men dient het verzoek om gebruik te maken van deze hardheidsclausule schriftelijk in te dienen samen met het inschrijfformulier.

4.4 Toewijzing

De toewijzing van de bouwkavels of woningen begint bij groep A, dan groep B, dan groep C en als laatste groep D.

De notaris trekt per groep, een persoon/koppel die een keuze mag maken uit de opgegeven voorkeurkavel(s), totdat de beschikbare kavels (percentage zoals vermeldt in paragraaf 3.2) zijn toegewezen of er geen voorkeuren of inschrijvers meer zijn.

Deze eerste ronde mag alleen een keuze worden gemaakt uit de kavels die tot de groep behoren. Dus een starter die aan de beurt is, mag alleen een kavel/woning kiezen die bestemd is voor Starters en deze heeft opgegeven als voorkeur.

Bij een (eventuele) tweede ronde worden alle inschrijvers die niet aan de beurt zijn gekomen of geen keuze maakten, samengevoegd. Er wordt weer geloot.

Komt men nu aan de beurt, dan mag er een keuze worden gemaakt uit alle overgebleven kavels, mits deze als voorkeurkavel zijn opgegeven.

4.5 Eénmaal kiezen

De gemeente hanteert het principe van “éénmaal gekozen, blijft gekozen”. Dat wil zeggen dat indien men éénmaal een kavel heeft gekozen, deze daarna niet meer kan worden ingewisseld en/of teruggegeven voor een andere kavel.

4.6 Terugkomende en resterende kavels

Als er na de toewijzing een kavel terug wordt gegeven, dan wordt deze aangeboden aan mensen die niet aan de beurt zijn gekomen en deze kavel als voorkeurskavel hebben opgegeven.

De volgorde van de aanbidding wordt bepaald bij de loting van de tweede ronde. Degene die aan de beurt is, maar niet meer kan kiezen omdat er geen voorkeurskavels meer beschikbaar zijn, komt op de ‘reservelijst’.

Kavels waarvoor geen interesse is of die na de uitgifte terugkomen en hiervoor onder de inschrijvers geen belangstelling (meer) is, komen in de vrije verkoop. Hierbij geldt het principe van wie het eerst komt, wie het eerst maalt.

4.7 Nieuwe inschrijving

Personen die niet aan bod zijn gekomen, kunnen bij een volgende uitgifteronde weer meedoen. Men moet zich wel opnieuw inschrijven. Er wordt dan een nieuwe indeling gemaakt.

4.8 Verantwoording

Na de uitgifteronde kan de volgorde van loting waarmee de desbetreffende kavels zijn toegewezen en de reservelijst voor eventueel teruggekomen kavels op verzoek worden verstrekt.

4.9 Onvoorzien

In gevallen waarin het uitgiftesysteem niet voorziet, beslissen burgemeester en wethouders.

4.10 Informatiebrochure

De informatiebrochure is bij de start van de inschrijftermijn te downloaden op de website

www.dalfsen.nl/kaveluitgifte.

Op verzoek verstrekt de gemeente een papieren versie van het uitgifteboekje. Hiervoor wordt € 10,- in rekening gebracht. Dit bedrag moet bij het afhalen contant worden betaald.

Voor een papieren exemplaar kan contact worden opgenomen met het team Wonen:

E-mail: wonen@dalfsen.nl

Tel: 14 0529

Schema groepsindeling

