

Informatie voor de raad

Onderwerp	-	Evaluatie en actualisatie Uitgiftesysteem bouwgrond
Portefeuillehouder	-	A. Schuurman (wethouder)
Eenheid	-	Ruimtelijke Ontwikkeling
Bontactpersoon	-	Bertus Berkhoff
Contactgegevens	-	b.berkhoff@dalfsen.nl
Openbaarheid	-	Openbaar

Behandeld in collegevergadering van
Behandeling in raadsvergadering van

31 mei 2022
20 juni 2022

Kernboodschap:

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van:
het besluit tot vaststelling van het geëvalueerde en geactualiseerde uitgiftesysteem.

Toelichting:

Gelijktijdig met de revisie van de verkoopovereenkomsten voor bouwgrond hebben wij het Uitgiftesysteem bouwgrond geëvalueerd en geactualiseerd. De uitgifte en verkoop van woningbouw kavels zijn immers zeer nauw met elkaar verwant. De laatste jaren hebben zich verschillende ontwikkelingen voorgedaan die aanleiding geven tot aanpassing van het uitgiftesysteem, zoals:

1. het verlengen van de termijn waarbinnen niet opnieuw kan worden deelgenomen aan de uitgifte van vrije sectorkavels van 5 naar 10 jaar.
Dit om te voorkomen dat:
 - eigenaren die 'recent' voor een woningbouw kavel in aanmerking kwamen, direct na afloop van de 5-jaarstermijn van de bewoningsverplichting opnieuw aan een uitgifte kunnen deelnemen.
 - andere deelnemers die niet eerder een woningbouw kavel van de gemeente kochten en die soms al meerdere keren deelnamen, niet aan de beurt komen.
2. het laten vervallen van groep C Doorstarters bij gebrek aan animo.
Deze groep is ontstaan in de tijd dat de kavels/woningen in de groep Eigenaren werden toegewezen op basis van woonduur, waardoor jonge eigenaren van een rijenwoning geen kans maakten. Deze eigenaren konden onder strikte voorwaarden inschrijven onder de groep Doorstarters. Nu toewijzing middels loting plaatsvindt en iedere eigenaar een gelijke kans maakt, is deze groep overbodig geworden.
3. het achterwege laten van extra onderzoek bij verzoeken om toepassing van de hardheidsclausule.
In het huidige systeem moet altijd een onderzoek worden gedaan naar de medische beperking, ongeacht de beschikbare medische informatie. Na deze aanpassing vindt de toetsing door een onafhankelijk deskundige alleen plaats bij gebrek aan medische informatie.

Wij beogen na deze actualisatie te beschikken over een (actueel) uitgiftesysteem voor de uitgifte en toewijzing van voor verkoop bestemde woningbouw kavels en nieuwbouwwoningen, welke:

- uitvoering geeft aan de realisatie van de doelstellingen in de Woonvisie gemeente Dalfsen 2019-2024;
- de in de Woonvisie 2019-2024 benoemde doelgroepen starters en senioren een betere positie en meer keuzevrijheid verschaft bij de uitgifte en toewijzing van woningbouw kavels en nieuwbouwwoningen;
- het hopen opgedrag van eigenaren van de ene nieuwbouwwoning naar de andere kavel/nieuwbouwwoning afremt;
- de doorstroming stimuleert;
- de doorstroming voor starters op de woningmarkt niet belemmert.

Communicatie:

Bekendmaking van de toepassing van het geëvalueerde en geactualiseerde Uitgiftesysteem in KernPunten.

Vervolg:

Na bekendmaking in Kernpunten het 'Uitgiftesysteem woningbouwkavels en nieuwbouwwoningen gemeente Dalfsen' toepassen. De documenten op de website te vervangen.

Bijlagen:

Uitgiftesysteem woningbouwkavels en nieuwbouwwoningen gemeente Dalfsen

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris/alg. directeur
H.J. van der Woude



Uitgiftesysteem woningbouwkavels en nieuwbouwwoningen gemeente Dalfsen



Uitgiftesysteem woningbouwkavels en nieuwbouwwoningen gemeente Dalfsen

Ruimtelijke Ontwikkeling
Maart 2022

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 C	2
	3.2 Kavelverdeling	3
	3.3 Starters	3
	3.4 Senioren	3
	3.5 Eigenaren	3
	3.6 Belangrijk	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 door de gemeente Dalfsen vindt plaats volgens het uitgiftesysteem. Hierbij worden de woningbouwkavels of woningen toegewezen aan belangstellenden die zich hebben ingeschreven en op basis van hun inschrijving voor een woningbouwkavel of woning in aanmerking kunnen komen. Om een goede verdeling te maken bij de verkoop van woningen en/of kavels, worden deze verdeeld over drie groepen: Starters, Senioren en Eigenaren.

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

Het uitgiftesysteem woningbouwkavels Gemeente Dalfsen wordt hier verder toegelicht.

2 Bebouwingscategorieën

Bij de uitgifte van woningbouwkavels 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, appartementen of rug-aan-rugwoningen) worden toegewezen door de gemeente Dalfsen. De uitgifte vindt plaats volgens het uitgiftesysteem van de gemeente. Deze woningen 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 € 55.000,00. Om dit te controleren wordt gevraagd bij de inschrijving een inkomensverklaring van de Belastingdienst in te leveren. Bij de uitgifte van deze woningen wordt vermeld dat het om woningbouw in de sociale sector gaat.

Burgemeester en wethouders kunnen, indien nodig en gewenst, het fiscaal jaarinkomen aanpassen.

2.3 Vrije sector koopwoningen

Deze woningen vallen in het duurdere segment en worden met name via particulier opdrachtgeverschap (zelfbouw) gerealiseerd. In sommige gevallen worden vrije sector woningen via projectmatige bouw gerealiseerd. De toewijzing van deze woningbouwkavels 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 2019-2024 vorm te geven, is een rangorde aangebracht tussen de verschillende groepen. Op deze manier vindt er een evenwichtige verdeling van woningbouwkavels/woningen plaats.

3.1 Groepsindeling A t/m C

Gekozen is voor de volgende groepsindeling:

- A. starters
- B. senioren
- C. 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. In geval van medische urgentie kan door 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 woningbouw kavels/woningen in eerste instantie maximaal:

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

De beschikbare woningbouw kavels/woningen worden aangegeven op een overzichtskaart in de informatiebrochure. Deze brochure is bij de start van de inschrijf termijn 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 woningbouw kavel of woning³ 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 woningbouw kavel of 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 woningbouw kavel in de senioren groep inschrijven moeten op deze kavel een senioren geschikte woning, ook wel levensloop geschikte woning, bouwen.

Een senioren geschikte 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 senioren geschikte woning wordt opgenomen in de koopovereenkomst.

3.5 Eigenaren

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

3.6 Belangrijk

50-plusser maar geen seniorenwoning?

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

Eénmaal inschrijven

Het is niet mogelijk in meerdere groepen in te schrijven. Er kan slechts éénmaal en in één groep worden ingeschreven.

¹ Huishoudens die een gezamenlijk fiscaal jaarinkomen hebben van minder dan € 50.000,00. Voor deze groep worden sociale koopwoningen gerealiseerd

² Sluitingsdatum inschrijving

³ Onder woningen vallen eveneens bedrijfs- en recreatiewoningen

Tussen nu en tien jaar geleden een woningbouwkavel of nieuwbouwwoning gekocht?

Eigenaren die tussen peildatum en tien jaar geleden een woningbouwkavel of een woning uit een nieuwbouwproject⁴ van de gemeente Dalfsen hebben gekocht, kunnen zich niet inschrijven voor woningbouwkavels of projectwoningen waarop dit uitgiftesysteem van toepassing is.

Voor eigenaren van een sociale koopwoning in de gemeente Dalfsen geldt een periode van vijf jaar.

De datum van inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP) wordt hierbij gehanteerd. Deze personen vallen buiten iedere groep, aangezien zij al eens een woningbouwkavel of een woning uit een nieuwbouwproject van/in de gemeente hebben gekocht.

Op pagina 7 is een schema voor de groepsindeling opgenomen.

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 woningbouwkavels/woningen 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 woningbouwkavels/woningen, het bestemmingsplan, de verkoopovereenkomst met verkoopvoorwaarden en het inschrijfformulier.

4.1 Leeftijd

Om in te kunnen schrijven voor een woningbouwkavel 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 woningbouwkavel of nieuwbouwwoning, moet het digitale inschrijfformulier worden ingevuld en ingediend. Een volledig en naar waarheid ingevuld inschrijfformulier bepaalt vervolgens in welke groep men wordt in gedeeld. Naast het indienen van het inschrijfformulier moet er inschrijfgeld worden betaald.

Wanneer men zich als koppel inschrijft, wordt men ook gezamenlijk eigenaar van de woningbouwkavel of nieuwbouwwoning.

Wanneer men zich alleen inschrijft, wordt men ook alleen eigenaar.

Het is niet toegestaan afzonderlijk in te schrijven door:

- personen die woonachtig zijn op hetzelfde adres met een duurzame relatie en die als partners een gezamenlijke huishouding voeren en dit op het nieuwe adres gaan voortzetten;
- personen met de intentie om (als partners) een gezamenlijke huishouding te voeren op het nieuwe adres.

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

Voorkeurkavels/woningen

Op het inschrijfformulier moet worden aangegeven welke woningbouwkavel(s)/woning(en) de voorkeur geniet(en). Alleen voor deze voorkeuren kan men in aanmerking komen.

De eventueel resterende woningbouwkavels/woningen worden in de tweede ronde, na samenvoeging van alle inschrijvers die niet aan de beurt kwamen, op basis van de volgorde bepaald door de loting toegewezen.

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

Wijziging inschrijving

Opgegeven voorkeurkavels/woningen kunnen tot uiterlijk één week na peildatum schriftelijk worden aangevuld of doorgehaald. Overige wijzigingen in de inschrijving zijn niet toegestaan.

⁴ al dan niet via een ontwikkelaar/aannemer

Intrekking inschrijving

De inschrijving kan tot uiterlijk één week vóór de toewijzingsbijeenkomst schriftelijk worden ingetrokken, waarbij het inschrijfgeld wordt terugbetaald. Bij intrekking buiten deze periode vervalt het inschrijfgeld aan de gemeente.

Inschrijfgeld

Voor het in behandeling nemen van het inschrijfformulier moet een bedrag van € 250,00 worden betaald. Bij het invullen van het digitale inschrijfformulier wordt men automatisch doorgestuurd naar de betaalpagina.

Het inschrijfgeld wordt terugbetaald als:

- uiterlijk één week vóór de toewijzingsbijeenkomst de inschrijving schriftelijk wordt ingetrokken;
- tijdens de toewijzing een keuze wordt gemaakt uit de opgegeven voorkeuren en daadwerkelijk tot aankoop wordt overgegaan. Terugbetaling vindt plaats nadat de notariële akte tot levering van de grond/woning is gepasseerd;
- geen keuze meer kan worden gemaakt uit één van de opgegeven voorkeuren 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 voorkeuren;
- wanneer alsnog, na een keuze te hebben gemaakt uit de nog beschikbare voorkeuren, van aankoop wordt afgezien;
- bij (schriftelijke) intrekking van de inschrijving na één week na sluitingsdatum van de inschrijftermijn;
- bij afwezigheid, zonder opgaaf van zwaarwegende dan wel moverende redenen, tijdens de toewijzingsbijeenkomst.

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 personen met medische urgentie⁵. Als in verband met medische urgentie mogelijk afgeweken wordt van de regeling, kan de aantoonbare medische urgentie getoetst worden door een onafhankelijke deskundige, indien er onvoldoende medische informatie van deskundigen bekend en beschikbaar is. Dit is om te bepalen of er sprake is van een beperking waarbij een aangepaste woning noodzakelijk is.

Men dient het verzoek om gebruik te maken van deze hardheidsclausule, samen met alle van belang zijnde medische informatie, als bijlage in te dienen bij het inschrijfformulier.

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

4.4 Toewijzing

De toewijzing van de woningbouwkavels of nieuwbouwwoningen begint bij groep A, dan groep B en als laatste groep C. De notaris trekt in elke groep meerdere personen/koppels die een keuze mogen maken uit alle opgegeven voorkeuren, totdat de voor de groep beschikbare woningbouwkavels of nieuwbouwwoningen (percentage zoals vermeldt in paragraaf 3.2) zijn toegewezen of er geen voorkeuren of inschrijvers in desbetreffende groep meer zijn.

Inschrijvers die tijdens deze eerste lotingsronde geen keuze meer kunnen maken, omdat hun voorkeur(en) inmiddels door anderen is/zijn gekozen of doordat de voor de groep beschikbare woningbouwkavels/nieuwbouwwoningen inmiddels zijn toegewezen, worden geplaatst voor deelname aan een (eventuele) tweede ronde. Daarna komt de volgende groep aan de beurt en herhaalt zich de procedure.

Bij een (eventuele) tweede ronde worden alle inschrijvers die niet aan de beurt zijn gekomen, ongeacht groep, samengevoegd. Er wordt weer geloot. Komt men nu aan de beurt, dan mag er een keuze worden gemaakt uit alle overgebleven woningbouwkavels of nieuwbouwwoningen, mits deze als voorkeur zijn opgegeven. Personen die geen keuze meer kunnen maken, omdat hun voorkeur(en)

⁵ Personen met een beperking van lichamelijke, verstandelijke, psychische en/of sociale aard

inmiddels door anderen is/zijn gekozen, worden op de reservelijst geplaatst. Zij worden op basis van de door loting (in deze 2^e ronde) bepaalde volgorde benaderd voor een eventueel teruggegeven woningbouwkwavel of nieuwbouwwoning van hun voorkeur.

De toewijzing start op het in de uitgiftebrochure of de uitnodigingsbrief vermelde tijdstip. Inschrijvers dienen tijdig aanwezig te zijn. Na dit tijdstip is toegang tot de bijeenkomst niet meer mogelijk en is men van verdere deelname aan deze kaveluitgifte uitgesloten.

4.5 Eénmaal kiezen

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

4.6 Terugkomende en resterende woningbouwkwavels

Als er na de toewijzing een woningbouwkwavel of nieuwbouwwoning terug wordt gegeven, dan wordt deze aangeboden aan mensen die niet aan de beurt zijn gekomen en deze woningbouwkwavel of nieuwbouwwoning als voorkeurskwavel 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 voorkeuren meer beschikbaar zijn, komt op de ‘reservelijst’.

Bij deelname aan een volgende of andere inschrijving vervalt het recht op een teruggekomen woningbouwkwavel of nieuwbouwwoning (uit de eerdere inschrijving), wanneer men bij deze andere uitgifte voor een woningbouwkwavel of nieuwbouwwoning in aanmerking komt en deze kiest.

Woningbouwkwavels of nieuwbouwwoningen 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, of geen keuze hebben gemaakt, kunnen bij een volgende uitgifteronde weer meedoen. Men moet zich opnieuw inschrijven. Er wordt dan een nieuwe indeling gemaakt.

4.8 Verantwoording

Na de toewijzing kan de volgorde van loting waarmee de desbetreffende woningbouwkwavels of nieuwbouwwoningen zijn toegewezen en de reservelijst voor eventueel teruggekomen woningbouwkwavels of nieuwbouwwoningen 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.

E-mail: wonen@dalfsen.nl

Tel: 14 0529

Schema groepsindeling

