



Uitgiftesysteem bouwgrond gemeente Dalfsen



Uitgiftesysteem bouwgrond Gemeente Dalfsen

**Ontwikkeling en Grondzaken
Februari 2013**

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
2	Bebouwingscategorieën	2
2.1	Huurwoningen	2
2.2	Sociale koopwoningen	2
2.3	Vrije sector koopwoningen	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
3.7	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

1 Inleiding

De verkoop van woningbouwkavels of nieuwbouwwoningen vindt plaats volgens het uitgiftesysteem, waarbij de kavels of woningen worden toegewezen aan de verschillende groepen. Belangstellenden wordt in principe jaarlijks de mogelijkheid geboden 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. Hieronder wordt het uitgiftesysteem 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 projecten zijn met name bestemd voor de doelgroep minder draagkrachtigen en vallen buiten het uitgiftesysteem van de gemeente.

2.2 Sociale koopwoningen

Deze woningen worden gerealiseerd door de woningcorporaties of door de gemeente Dalfsen zelf. De uitgifte vindt plaats volgens het uitgiftesysteem van de gemeente. Deze projecten zijn bestemd voor de doelgroep minder draagkrachtigen binnen de groep Starters. Om hiervoor in aanmerking te komen 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 sociale woningbouw gaat.

2.3 Vrije sector koopwoningen

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

3 Groepsindeling

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.

3.1 Groepsindeling A t/m D

Om het doelgroepenbeleid uit de Woonvisie gemeente Dalfsen 2011-2016 vorm te geven, is een rangorde aangebracht tussen de verschillende groepen. 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).

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

3.2 Kavelverdeling

Voorafgaand aan de jaarlijkse uitgifte kan door burgemeester en wethouders bepaald worden hoeveel woningen er maximaal uitgegeven worden aan de verschillende groepen. Burgemeester en wethouders 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
- 30% voor groep C doorstarters en
- 20% voor groep D eigenaren.

De beschikbare kavels per groep, worden door de gemeente aangegeven in de informatiebrochure. Deze brochure is bij de start van de inschrijftermijn te raadplegen 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. In geval van een koppel, waarvan het oudste lid op de peildatum 18 jaar of ouder is, heeft geen van beide personen eerder een kavel of (recreatie-) woning gekocht of in eigendom verkregen.

Om in de groep Starters de wachttijden te beperken en een goede verdeling van de kavels over “alle” leeftijden te bewerkstelligen, is een onderverdeling gemaakt op basis van leeftijd. De leeftijdscategorieën zijn: 18 tot 25 jaar, 25 tot 30 jaar en 30 jaar en ouder.

De voor de starters beschikbare kavels worden als volgt over de leeftijdscategorieën verdeeld:

- 30% voor 18 tot 25 jaar
- 40% voor 25 tot 30 jaar
- 30% voor 30 jaar en ouder.

3.4 Senioren

Een persoon die op de peildatum 55 jaar of ouder is of een koppel waarvan het oudste lid op de peildatum 55 jaar of ouder is.

Senioren die zich voor een kavel in willen schrijven, vallen alleen in de groep ‘Senioren’ als zij een seniorengeschikte woning bouwen. Deze verplichting wordt opgenomen in de aanvullende verkoopvoorwaarden. Een seniorengeschikte 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.

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-éénkap- 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.

3.6 Eigenaren

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

3.7 Belangrijk

Binnen 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 het bevolkingsregister gehanteerd. Deze personen vallen buiten iedere groep, aangezien zij kort geleden al grond of een woning van de gemeente hebben gekocht.

² Sluitingsdatum inschrijving

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, mits 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 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.

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

2. 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.

3. Huurwoning gekocht of het ouderlijk huis gekocht of geërfd?

Bij personen die de huurwoning of het ouderlijk huis hebben gekocht of geërfd (en hier dus al vanaf hun jeugd wonen), tellen de woonduurpunten over de periode dat men op het huidige adres woont. Echter voor de periode dat men de leeftijd van 18 jaar nog niet heeft bereikt, worden geen woonduurpunten toegekend.

4. 55-plusser maar geen seniorenwoning?

Het kan zo zijn dat een 55-plusser in aanmerking wil komen voor een kavel, maar hierop geen seniorengeschikte woning wil bouwen. Deze 55-plusser is dan net zo goed een starter, doorstarter of eigenaar als iemand van 40 die datzelfde wil. In dit geval valt de 55-plusser in de groep starters, doorstarters of eigenaren.

Een 55-plusser die ingedeeld wil worden in de groep senioren én in de groep starters, doorstarters of eigenaren dient zich tweemaal in te schrijven en tweemaal het inschrijfgeld te voldoen. Er kan echter maar voor één kavel gekozen worden.

4 Inschrijving en toewijzing

Via de gemeentelijke informatiepagina KernPunten in de huis-aan-huiskrant en op de website wordt kenbaar 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 staat onder andere informatie over de uit te geven kavels, het bestemmingsplan, de Algemene verkoopvoorwaarden en het inschrijfformulier.

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 categorie men wordt in gedeeld. Naast het inleveren van het inschrijfformulier moet er inschrijfgeld worden betaald.

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

Het inschrijfformulier is opgenomen in de uitgiftebrochure, welke te raadplegen is vanaf de start van de inschrijving op de gemeentelijke website. Het inschrijfformulier moet volledig en naar waarheid worden ingevuld. Op basis van het inschrijfformulier en andere gegevens die bekend zijn, wordt bepaald tot welke groep men behoort. Op pagina 7 is een schema voor de groepsindeling opgenomen.

Voorafgaand aan de toewijzing ontvangt men bericht over onder andere het aantal inschrijvingen, de groepsindeling en eventueel het aantal punten.

Voorkeurkavels

Op het inschrijfformulier dient te worden aangegeven welke kavel(s) de voorkeur geniet(en). Slechts voor deze kavels kan men in aanmerking komen. In eerste instantie dient men deze voorkeuren te baseren op de groep waartoe men behoort. Er kan echter ook voor worden gekozen om voorkeurkavels op te geven, die niet zijn bedoeld voor de groep waartoe men behoort. Het kan immers zijn dat deze kavels na het doorlopen van beoogde groep overblijven en zodoende doorschuiven naar de groep waartoe men behoort. Men is dus vrij in het aantal voorkeurkavels die men opgeeft.

Inschrijfgeld

Voor het in behandeling nemen van het inschrijfformulier dient een bedrag van € 250,00 te worden betaald. Het inschrijfgeld kan uitsluitend op bankrekening 28.50.92.731 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 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.

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

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 kavels begint bij groep A, dan groep B, dan groep C en als laatste groep D. Deze eerste ronde mag alleen een keuze worden gemaakt uit de kavels die tot de groep behoren. Bij een eventuele tweede ronde wordt verder gegaan in groep A met de categorie die in de eerste ronde aan de beurt zou zijn geweest. Nu mag er ook een keuze worden gemaakt uit overgebleven kavels uit een andere groep, mits opgegeven.

Starters

De volgorde van de leeftijdscategorieën wordt bepaald door de trekking van drie enveloppen. In elke enveloppe zit een kaartje waarop de categorie vermeld staat. Gestart wordt met de categorie uit de eerst getrokken envelop, vervolgens de tweede en daarna de derde.

Nadat de volgorde van de categorieën is bepaald, trekt de notaris, om de beurt, per leeftijdscategorie een persoon/koppel die een keuze mag maken uit de opgegeven voorkeurkavel(s), totdat de beschikbare kavels zijn toegewezen of er geen voorkeuren meer zijn.

De eerste ronde mag alleen een keuze worden gemaakt uit de kavels welke bestemd zijn voor de categorie Starters.

Senioren

Voor de groep Senioren geldt hetzelfde principe als voor de Starters. Er wordt geloot, maar er zijn geen leeftijdscategorieën.

Doorstarters en eigenaren

Binnen deze groepen worden punten voor woonduur gegeven om de rangorde te bepalen. De woonduur in punten is het aantal jaar dat men op het huidige adres woont. Hierbij wordt in beginsel de datum in het bevolkingsregister gehanteerd. Als peildatum voor de berekening van de woonduurpunten geldt de sluitingsdatum van de inschrijftermijn.

In geval van een koppel, wordt bij de berekening van de woonduurpunten uitgegaan van de meest gunstige situatie.

Is er sprake van een gelijk aantal woonduurpunten tussen twee of meerdere huishoudens dan is de datum van inschrijving op het huidige adres doorslaggevend.

Voor inschrijvers vallend in groep Eigenaren worden de woonduurpunten berekend over het aantal jaren dat men op het huidige adres woont, tenzij;

- de huidige woning een huurwoning is;
- de huurwoning voorafgaand aan de peildatum korter dan twee jaar wordt bewoond;
- de woonduur van de vorige eigen woning eindigt binnen de periode van twee jaar voorafgaand aan de peildatum;
- deze woonduur langer is dan de woonduur op het huidige adres,

dan worden de woonduurpunten berekend over de langste periode van bewoning.

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

Toewijzing van de kavels gebeurt op de wijze zoals hiervoor beschreven. De groepen A tot en met D worden daarbij tweemaal doorlopen.

Indien er na de toewijzing een kavel terug wordt gegeven, dan wordt deze eerst aangeboden aan mensen die niet aan de beurt zijn gekomen in de groep waar deze kavel in eerste instantie was toegewezen. Is er binnen deze groep geen animo, dan wordt de kavel aangeboden in de opvolgende groep.

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.

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 en men krijgt, afhankelijk van de groepsindeling, opnieuw punten toegekend.

4.8 Verantwoording

Na de uitgifteronde kunnen de punten en volgorde van loting waarmee de desbetreffende kavels zijn toegewezen 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.

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 mevrouw Van den Noort.

E-mail: a.vandeennoort@dalfsen.nl

Tel: (0529) 488 326

Schema groepsindeling

