



## Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot houdende regels omtrent loting bouw kavels en nieuwbouwwoningen Beleidsregels Loting Bouw kavels en Nieuwbouwwoningen

### 1. Inleiding

Ruim twee jaar geleden heeft de gemeente besloten dat uitgifte van bouw kavels en nieuwbouwwoningen voortaan plaatsvindt via loting. Daarbij is ook ingestemd met de beleidsregels voor dit lotingssysteem met datum 5 juni 2012. Destijds hebben we aangegeven dat we de beleidsregels gaan evalueren en eventueel aanpassen als daar aanleiding voor is. Inmiddels hebben we in meerdere projecten ervaring opgedaan met loting van bouw kavels en nieuwbouwwoningen. De clusters woningbouw en volkshuisvesting hebben deze lotingen geëvalueerd. Dit heeft geresulteerd in voorliggende herziening van de beleidsregels.

Met deze beleidsregels heeft het college een instrument in handen om sturing te geven aan de dynamische markt van uit te geven bouw kavels of nieuwbouwwoningen. De volkshuisvestelijk vastgestelde woonvisie, toekomstvisie, coalitieprogramma komen hiermee optimaal tot uitdrukking en we kunnen adequaat inspringen op marktontwikkelingen.

### 2. Regeling

#### Artikel 1 Definities

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

**Aanbod** Een door de gemeente aan de gegadigde gedaan aanbod tot het aangaan van een koopovereenkomst betreffende een bouw kavel.

**Algemene verkoopvoorwaarden** De Algemene Verkoopvoorwaarden voor Onroerende Zaken van de gemeente Oirschot 2010 of een daarvoor in de plaats tredende versie.

**Bouw kavel** Een nader omschreven perceel bouw grond, bestemd voor de oprichting van een individuele woning voor eigen bewoning met bijbehorende aanhorigheden

**Burgemeester en wethouders** Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot.

**Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)** Groep particulieren, die verenigd in vereniging of stichting gezamenlijk als opdrachtgever naar architect en aannemer van het project optreedt.

**Doelgroepen** Categorie van personen die op basis van één of meerdere gezamenlijke kenmerken tot een groep gerekend worden. Vast te stellen door het college.

**Gegadigde** De natuurlijk(e) perso(o)n(en) die in aanmerking wens(t)(en) te komen voor de koop van een bouw kavel of nieuwbouwwoning en daartoe deel ne(e)m(t)(en) aan de daarvoor geldende uitgiftevoorwaarden.

**Gemeente** De gemeente Oirschot.

**Gemeentelijke website** [www.oirschot.nl](http://www.oirschot.nl).

**Informatiebrochure** (Digitale) brochure met alle benodigde informatie om een gewogen keuze te maken om wel of niet in te schrijven op een bepaald project of voor een bepaalde categorie woning. Hierbij kan gedacht worden aan; locatiebeschrijving, kavelgrootte / woningoppervlakte, perceelsgrootte, vrij op naam prijzen, vormgeving / indeling van de woning of bouw mogelijkheden op de kavel etc.

**Koopovereenkomst** De op schrift gestelde en tot levering verplichtende overeenkomst van koop en verkoop, waarop de geldende algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn.

**Loting** De loting zoals omschreven in artikel 8 van deze beleidsregels waarbij gegadigden een optie op de koop van een bouw kavel/ nieuwbouwwoning kunnen verkrijgen.

**Nieuwbouwwoning** Een woning die gebouwd wordt door een ontwikkelaar/bouwbedrijf/aannemer in opdracht van de gemeente of derden.



*Plangebied* Het op tekening nader aangeduide gebied waarbinnen de uitgifte plaatsvindt en waarop deze beleidsregels van toepassing is verklaard.

*Raad* De raad van de gemeente Oirschot.

*Samenlevingsverband/koppel* Onder samenlevingsverband/koppel wordt verstaan: Gehuwden, ongeacht of het huwelijk is geschied in gemeenschap van goederen of op voorwaarden. Degenen die samen als partners staan geregistreerd. Degenen die aangifte hebben gedaan van een voorgenomen huwelijk. Degenen die voornemens zijn de te realiseren woning gezamenlijk te bewonen.

*Senioren/medioren* Een persoon of huishouden waarvan het jongste lid een minimale leeftijd van 55 jaar heeft op de sluitingsdatum van inschrijving.

*Starter* Een starter is een persoon van minimaal 18 jaar en maximaal 35 jaar die op zoek is naar een zelfstandige koopwoning en die na verhuizing geen koopwoning achterlaat. Als peildatum geldt dat de persoon minimaal 18 jaar en maximaal 35 jaar is op de sluitingsdatum van inschrijving. Bij een koppel is de oudste persoon maximaal 35 jaar op de sluitingsdatum van inschrijving.

## **Artikel 2 Inwerkingtreding**

Deze beleidsregels zijn door burgemeester en wethouders vastgesteld op 5 augustus 2014 en zijn in werking getreden op 11 september 2014.

## **Artikel 3 Titel**

1. Deze beleidsregels dienen te worden aangehaald onder de titel "Beleidsregels Loting Bouwkavels en Nieuwbouwwoningen".

## **Artikel 4 Doel en toepassingsbereik**

1. Het doel van deze beleidsregels is om regels vast te leggen waardoor iedere gegadigde middels een vaste systematiek van loting een gelijke kans wordt geboden om voor de koop van een bouwkevel / nieuwbouwwoning in aanmerking te komen in een plangebied waarop deze beleidsregels van toepassing zijn.
2. Toewijzing en verkoop geschiedt overeenkomstig de voorwaarden als vermeld in deze beleidsregels, met inachtneming van de door de raad vastgestelde algemene verkoopvoorwaarden.
3. Deze beleidsregels zijn van toepassing op alle door de gemeente en derden uit te geven bouwkevels en/of nieuwbouwwoningen, tenzij het college besluit om in specifieke situaties af te wijken van de beleidsregels loting bouwkevels en nieuwbouwwoningen.
4. Bij projecten waar een groep particulieren gezamenlijk hun woningen ontwikkelen en realiseren in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) kan de gemeente afwijken van deze beleidsregels. Dit geldt alleen wanneer geïnteresseerden in het plan gezamenlijk een CPO-vereniging hebben opgericht.

## **Artikel 5 Kennisgeving van uitgifte en wijze van inschrijving**

1. Op het moment dat er bouwkevels of nieuwbouwwoningen worden aangeboden, maakt de gemeente dit in ieder geval kenbaar door publicatie in het Weekjournaal en door publicatie op de gemeentelijke website. Verder zetten we social media in om aandacht te vestigen op de uitgifte.
2. Op onze website publiceren we de wijze van inschrijven, de inschrijftermijn en alle relevante informatie (Informatiebrochure met o.a. de verkoopprijs en van toepassing zijnde bijzondere en algemene voorwaarden).
3. Na plaatsing van de publicaties start de inschrijftermijn. Inschrijving vindt plaats door middel van het invullen en indienen van het inschrijfformulier zoals beschreven in de publicatie.
4. Inschrijving is kosteloos.
5. Door de gemeente wordt getoetst of een gegadigde voor een bouwkevel of nieuwbouwwoning voldoet aan de criteria die voor inschrijving en toewijzing van de betrokken bouwkevel of nieuwbouwwoning gelden. Gegadigden dienen hun medewerking te verlenen aan het verstrekken van alle, in verband met de inschrijving en toewijzing van de betrokken bouwkevel of nieuwbouwwoning, door de gemeente verlangde gegevens. Indien niet binnen een redelijke termijn de verlangde stukken worden overlegd of de gevraagde informatie wordt verstrekt, wordt de betreffende gegadigde uitgesloten van koop van een bouwkevel of nieuwbouwwoning. De gevraagde gegevens dienen uiterlijk twee werkdagen voor de dag waarop de loting plaatsvindt door de gemeente te zijn ontvangen.
6. Na sluiting van de inschrijftermijn, worden geen wijzigingen en/of aanpassingen geaccepteerd.



### **Artikel 6 Inschrijving**

1. Om deel te nemen aan de loting kunnen gegadigden zich inschrijven. Alleen volledig en onvoorwaardelijk ingevulde en ondertekende inschrijfformulieren worden in behandeling genomen. Het inschrijvingsformulier dient te zijn voorzien van een handtekening van de inschrijver(s).
2. De inschrijver dient minimaal 18 jaar te zijn op de sluitingsdatum van inschrijving. Inschrijving kan uitsluitend plaatsvinden door natuurlijke personen.
3. Per gegadigde en per samenlevingsverband/koppel wordt slechts één inschrijfformulier geaccepteerd.
4. Indien we constateren dat door een gegadigde gehandeld wordt in strijd met het bepaalde in dit artikel wordt die gegadigde uitgesloten van deelname aan de loting dan wel vindt de verkoop van een door middel van de loting aan die gegadigde toegewezen bouwkvavel of nieuwbouwwoning geen doorgang.

### **Artikel 7 Op de verkoop toepasselijke voorwaarden**

1. De verkoop van de bouwkvavels of nieuwbouwwoningen aan gegadigden die zijn ingeloot zal geschieden overeenkomstig de voorwaarden als vermeld in deze beleidsregels en, voor zover van toepassing, de bepalingen die zijn opgenomen in de koopovereenkomst waarmee een bouwkvavel of nieuwbouwwoning wordt verkocht aan een gegadigde alsmede de geldende algemene verkoopvoorwaarden.

### **Artikel 8 Loting en toewijzing**

1. Als voor de loting blijkt dat de belangstelling te gering is (minder dan 50% gegadigden die voldoen aan de inschrijfcriteria) volgt nader overleg met de gemeente en de initiatiefnemer van het project over het vervolg van het project. In het uiterste geval kan dit leiden tot het afbreken van het initiatief zonder dat inschrijvers enige aansprakelijkheid kunnen doen gelden voor de gevolgen daarvan.
2. De loting wordt verricht door een lid van het college of een daartoe door de gemeente aangewezen persoon.
3. Iedere inschrijver dient persoonlijk aanwezig te zijn bij de loting of iemand te machtigen die op het moment van loting aanwezig is. Als men wordt ingeloot en niet aanwezig is en er ook geen gemachtigde aanwezig is, dan vervalt ieder recht op keuze en wordt de gegadigde ook niet op de reservelijst geplaatst.
4. De machtiging dient gericht te zijn aan de gemeente. De machtiging bevat de naam, de handtekening en beide legitimatiebewijzen van de gegadigde en de gemachtigde, en het feit waarvoor de machtiging wordt verleend. De gemachtigde dient de machtiging te kunnen tonen aan de gemeente tijdens de loting.
5. De aangewezen persoon voor de uitvoering van de loting verricht de trekking van de loten ten overstaan van de aanwezigen.
6. De ingelotene dient zijn/haar voorkeur voor een bouwkvavel of nieuwbouwwoning direct kenbaar te maken, legitimatie van de ingelotene en/of diens gemachtigde wordt gecontroleerd.
7. Na de verdeling van de beschikbare bouwkvavels of nieuwbouwwoningen wordt minimaal een gelijk aantal reserveplaatsen geloot (voor zover mogelijk). Alle loten worden getrokken.
8. Indien een gegadigde ingeloot is, maar geen bouwkvavel of nieuwbouwwoning kiest (bijvoorbeeld omdat de bouwkvavel(s) van zijn/haar keuze al vergeven zijn), dan krijgt de gegadigde de mogelijkheid om op de reservelijst plaats te nemen.
9. Als een bouwkvavel of nieuwbouwwoning wordt teruggegeven, gaat deze automatisch naar kandidaten op de reservelijst: de eerst ingeschrevene op de reservelijst krijgt de bouwkvavel of nieuwbouwwoning aangeboden. Als er meerdere bouwkvavels of nieuwbouwwoningen worden teruggegeven worden deze steeds aangeboden aan de eerste kandidaat op de reservelijst die nog geen bouwkvavel of nieuwbouwwoning heeft gekozen. Bij weigering van de bouwkvavel of nieuwbouwwoning door een reservekandidaat wordt de volgende reservekandidaat benaderd. Een aanbod moet geaccepteerd of geweigerd worden.
10. Wordt de bouwkvavel of nieuwbouwwoning geweigerd dan komt de gegadigde onderaan op de reservelijst te staan.
11. De reservelijst vervalt nadat alle bouwkvavels of nieuwbouwwoningen in het betreffende plangebied zijn uitgegeven en de notariële eigendomsoverdracht van alle toegewezen bouwkvavels of nieuwbouwwoningen heeft plaatsgevonden.
12. Het weigeren of teruggeven van een bouwkvavel of nieuwbouwwoning heeft geen gevolgen voor deelname aan een volgende loting.

### **Artikel 9 Loting en toewijzing van starterswoningen**

1. Bij de loting en toewijzing van starterswoningen gelden aanvullend op de hierboven genoemde artikelen een aantal aanvullende voorwaarden en bepalingen.



2. De inschrijver dient minimaal 18 jaar en maximaal 35 jaar te zijn op de sluitingsdatum van inschrijving. Inschrijving kan uitsluitend plaatsvinden door natuurlijke personen. Bij een koppel is de oudste starter maximaal 35 jaar op de sluitingsdatum van inschrijving. Er gelden aanvullende voorwaarden en uitzonderingen die in de volledige definitie van een starter zijn opgenomen in de Nota Startersbeleid.
3. Iemand die niet voldoet aan het gestelde leeftijds criterium (36 jaar of ouder is) maar wél voldoet aan de overige starterscriteria kan eventueel voor een starterswoning in de gemeente Oirschot in aanmerking komen. Zij kunnen meeloten maar de starters van maximaal 35 jaar krijgen voorrang.
4. Bij de eerste uitgifteronde kunnen alle starters die voldoen aan de hierboven onder lid 2 genoemde definitie (inclusief de uitzondering) meeloten.

#### **Artikel 10 Aanbieding en overeenkomst**

1. Een ingelotene voor een bouwka­vel ontvangt van het college binnen maximaal twee weken na loting een aanbieding van de bouwka­vel of nieuwbouwwoning. In de verkoop­aanbieding staan de juiste begrenzing van de bouwka­vel of nieuwbouwwoning, de koopprijs en de voorwaarden die op de verkoop van toepassing zijn, vermeld. Een ingelotene voor een nieuwbouwwoning ontvangt een verkoop­aanbieding dan wel uitnodiging tot gesprek van de ontwikkelaar / verkopend makelaar.
2. Indien de ingelotene voor een bouwka­vel van de verkoop­aanbieding gebruik wenst te maken, dient hij de verkoop­aanbieding voor akkoord te ondertekenen. Het getekende document dient uiterlijk binnen twee weken na verzenddatum van de verkoop­aanbieding op het gemeentehuis retour te zijn ontvangen.
3. Een verkoop­aanbieding wordt uitsluitend gedaan aan de persoon of personen samen die als ge­gadigde(n) op het inschrijfformulier staat of staan vermeld.
4. Indien de gemeente de verkoop­aanbieding, betreffende de bouwka­vel, binnen de gestelde termijn van twee weken getekend retour heeft ontvangen, wordt een overeenkomst van koop en verkoop opgemaakt en in drievoud naar de ge­gadigde(n) verzonden. Ge­gadigde(n) dienen deze overeen­komst te ondertekenen en uiterlijk vier weken na de verzenddatum van de overeenkomst twee exemplaren te hebben geretourneerd. Ingelotenen voor een nieuwbouwwoning ontvangen een overeenkomst van koop en verkoop via de ontwikkelaar / verkopend makelaar.
5. Na ontvangst van de getekende koopovereenkomst, maakt de notaris, die de koper gekozen heeft, een notariële akte van levering op. Beide partijen tekenen de akte. Nadat deze akte is gepasseerd, wordt de bouwka­vel of nieuwbouwwoning in eigendom overgedragen.
6. Wordt het 'verzoek tot aankoop' danwel de koopovereenkomst niet op tijd (conform de hierboven in lid 2 en 4 gestelde termijn) ontvangen of wordt op andere wijze afgezien van aankoop dan worden de kandidaten op de reservelijst benaderd conform artikel 8 lid 9.
7. Ge­gadigden hebben tot uiterlijk drie dagen na de ondertekening van de koopovereenkomst (wettelijk) de mogelijkheid om de overeenkomst middels een aangetekend schrijven te ontbinden zonder opgave van reden en zonder dat een boete verschuldigd is. Indien ge­gadigden na de voornoemde termijn van drie dagen de overeenkomst ontbinden, is een boete verschuldigd van 10% van de koopsom exclusief omzetbelasting van de betreffende bouwka­vel of nieuwbouwwoning.

#### **Artikel 11 Niet uitgegeven bouwka­vels of nieuwbouwwoningen**

1. Indien na de loting niet alle bouwka­vels of nieuwbouwwoningen zijn uitgegeven, dan worden de resterende bouwka­vels of nieuwbouwwoningen door het college uitgegeven op het moment dat er een ge­gadigde is.

#### **Artikel 12 Bijzondere doelgroepen**

1. Burgemeester en wethouders kunnen bijzondere doelgroepen aanwijzen. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld starters, senioren of minder validen.
2. Bij bouwka­vels of nieuwbouwwoningen die voor een specifieke doelgroep bedoeld zijn wordt ervoor gekozen om aan deze specifieke doelgroep voorrang te verlenen.

#### **Artikel 13 Onvoorziene omstandigheden**

Indien zich omstandigheden voordoen waarin deze beleidsregels niet voorzien beslist het college.

#### **Artikel 14 Uitloting**

Ge­gadigden die zijn uitgeloot (geen keuze hebben mogen maken en ook niet op de reservelijst zijn geplaatst), worden niet geregistreerd door de gemeente. Aan deelname aan de loting kan na uitloting geen enkel recht worden ontleend.

*Besloten in de vergadering van 5 augustus 2014.  
Burgemeester en ethouders van Oirschot,*



---

*D burgemeester,  
Ruud Severijns  
De secretaris,  
Joost Michels*