

Toewijzingsregeling voor nieuwbouwwoningen, de eis tot zelfbewoning en anti-speculatiebeding in de gemeente Boxtel

Loting

De gemeente Boxtel staat een eerlijke transparante verkoop/verdeling van de nieuwbouwwoningen in de gemeente voor. Vanaf juni 2020 is de toewijzingsregeling middels loting van toepassing.

Wanneer is een loting niet van toepassing?

- Bij kleinschalige particuliere initiatieven als de bouwkvavels of koopwoningen worden gerealiseerd ten behoeve van familie in de 1ste graad.
- Bij een gemeentelijk belang heeft het college de mogelijkheid om in incidentele situaties te besluiten om af te zien van loting.
- Indien de vraag naar de betreffende nieuwbouwwoningen/bouwkvavels kleiner is dan het aanbod en er niet meer dan één gegadigde is voor een betreffende woning/kavel.

Stappenplan loting

Stap 1. Het publiceren van het aanbod.

Fase A: Plaatselijke aankondiging: Een nieuwbouwproject gaat in de verkoop en burgers worden geïnformeerd via de lokale media en de website van de gemeente Boxtel. Deze publicatie verschijnt minimaal één maand voordat het project breder in de verkoop gaat. In de publicatie moet duidelijk omschreven staan om welke woningen of bouwkvavels het gaat en in welke prijsklassen deze woningen vallen. De eventuele kosten voor de publicatie in Brabants Centrum en/of MooiBoxtel krant komen voor rekening van de initiatiefnemer. De informatie wordt daarnaast kosteloos op de gemeentelijke website gepubliceerd en kort omschreven op de gemeentelijke pagina in De Meierij.

De initiatiefnemer mag met de publicatie alleen in de hierboven genoemde huis-aan-huisbladen in Boxtel naar buiten treden. Aanplakborden binnen de gemeente op de plek waar gebouwd gaat worden zijn toegestaan, daarbuiten niet. Publicatie op Funda en op de website van de makelaar is nu nog niet toegestaan. Vermeld wordt dat de zelfbewoningsplicht en het antispeculatie-beding van toepassing is. Iedereen mag zich melden bij de verkopende makelaar. Na deze maand worden de woningen toegewezen. De initiatiefnemer/makelaar stelt een lijst op van gegadigden. De gegadigden hebben van tevoren aangegeven voor welke woningen of bouwkvavels zij in aanmerking willen komen. Op het inschrijfformulier is een maximum aangegeven van het aantal woningen of bouwkvavels waarop men kan inschrijven. Zijn er meer gegadigden voor een woning dan wordt er geloot bij het notaris kantoor. De initiatiefnemer/makelaar stuurt de lijst met gegadigden en voorkeuren naar de notaris voor het uitvoeren van de loting. De kosten van loting en het opmaken van het proces-verbaal komen voor rekening van de initiatiefnemer/makelaar. Het proces-verbaal van de loting wordt toegezonden aan de gemeente Boxtel en na controle en goedkeuring worden de woningen toegewezen. Na deze eerste toewijzing in fase A gaan we over naar fase B.

Fase B: Na een maand volgt, indien nog nodig, wederom een verkooppublicatie via de lokale media. Deze verkooppublicatie wordt door de initiatiefnemer geplaatst en betaald. Daarnaast komt de verkooppublicatie ook kosteloos op de gemeentelijke website en op de gemeentelijke pagina van De Meierij. Plaatsing op Funda, op de website van de makelaar en in een breder verkoopnetwerk is vanaf nu toegestaan.

De zelfbewoningsplicht en het antispeculatie-beding worden in verkooppublicaties en op Funda vermeld. Geïnteresseerden krijgen na de publicatie in deze fase minimaal twee weken de gelegenheid om zich bij de initiatiefnemer of diens makelaar te melden. De initiatiefnemer/makelaar stelt een lijst op van gegadigden. De gegadigden hebben van tevoren aangegeven voor welke overgebleven woningen of bouwkvavels uit fase A zij in aanmerking willen komen. Op het inschrijfformulier is een maximum aangegeven van het aantal woningen of bouwkvavels waarop men kan inschrijven. Zijn er meerdere gegadigden voor één woning of bouwkvavel dat volgt er wederom een loting bij de notaris. De initiatiefnemer/makelaar stuurt de lijst met gegadigden en voorkeuren naar de notaris voor het uitvoeren van de loting. De kosten van loting en het opmaken van het proces-verbaal komen voor rekening van de initiatiefnemer/makelaar.

Stap 2: Het uitvoeren van de loting in zowel fase A als fase B.

1. De initiatiefnemer stuurt de lijst met woningen c.q. bouwkavels en gegadigden naar de notaris.
2. De notaris voert de loting uit en maakt hiervan een proces-verbaal. Bij de loting krijgen alle gegadigden een volgnummer toegewezen. Op volgorde van het toegewezen volgnummer wordt een optie verleend op de woning of bouwkavel met de opgegeven hoogste voorkeur waarop nog geen optie is gegeven. Als op alle kavels waarvoor een gegadigde zich heeft opgegeven een optie is verleend, dan plaatst de notaris de gegadigde op de reservelijst.
3. Voor woningen die speciaal bedoeld zijn voor een bepaalde doelgroep vindt een aparte loting plaats.
4. Na loting stuurt de notaris een afschrift van het proces-verbaal van loting naar zowel de initiatiefnemer als de gemeente. De gemeente controleert het proces-verbaal en brengt verslag uit aan het college van B&W. Na goedkeuring van de verkooplijst door de gemeente kunnen de definitieve verkoopgesprekken door de initiatiefnemer/makelaar pas worden opgestart.
5. Wanneer mensen die zijn ingeloot voor een woning of bouwkavel, alsnog afzien van de aankoop, dan wordt de reservelijst gebruikt. Op volgorde worden de reservekandidaten benaderd om te kijken of zij een optie willen op een overgebleven woning of bouwkavel.

Indien er minder gegadigden zijn dan woningen

De initiatiefnemer constateert dat er minder gegadigden zijn dan woningen of bouwkavels.

De werkwijze is dan als volgt:

1. Als er voor één bepaalde woning of bouwkavel maar één gegadigde is legt de notaris dit ook in een proces-verbaal vast.
2. De initiatiefnemer vermeldt aan de notaris dat er géén gegadigden zijn voor een bepaalde woning(en) of bouwkavel(s). De notaris neemt dit op in een proces-verbaal. Vervolgens gaan de woningen of bouwkavels in de vrije verkoop.

Stap 3. Check vanuit de gemeente.

De projectleider van de gemeente kijkt na of het aantal woningen dat is toegewezen door de notaris correspondeert met het aantal woningen of bouwkavels in het project. Wanneer dat niet het geval is, neemt de projectleider contact op met de betreffende initiatiefnemer. Als blijkt dat er bewust woningen of bouwkavels zijn achtergehouden, is niet op een eerlijke manier geloot. De gemeente kan dan besluiten dat de notaris de loting opnieuw moet uitvoeren. Deze extra kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Er vinden geen verkoopgesprekken plaats.

Verkoop van gemeentekavels

Bouwkavels die voortkomen uit grondeigendom van de gemeente verkoopt de gemeente zelf. Ook dan gelden dezelfde regels voor publicatie en vindt een loting plaats. De kosten van deze loting en het opmaken van het proces-verbaal komen dan voor rekening van de gemeente.

Bij de bekendmaking en inschrijfmogelijkheid voor een koopwoning wordt bekend gemaakt dat een zelfbewoningsplicht en een antispeculatie-beding van toepassing is. Daarna wordt dit verder afgehandeld/vastgelegd met de individuele personen die ingeloot zijn.

Zelfbewoningsplicht

Indien een nieuwbouwwoning of bouwkavel aan u is toegewezen is een zelfbewoningsplicht van toepassing.

Gedurende 2 jaren na eerste bewoning van de woning, bent u verplicht zelf (met eventuele gezinsleden) de woning te gaan bewonen en die woning met de daarbij behorende grond niet geheel of gedeeltelijk te vervreemden of te bezwaren met een genotsrecht of aan derden in gebruik te geven. Dit op straffe van betaling van een boete van standaard € 50.000,00 welke te betalen is aan de gemeente Boxtel. Uitzondering hierop is de directe bloedband, d.w.z. dat ouder(s) wel voor hun kind een woning mogen kopen of andersom. (kinderen voor hun ouder(s)). Er geldt dan een bewoningsplicht voor het kind (de ouder). De initiatiefnemer/ontwikkelaar is verplicht deze zelfbewoningsclausule met boeteoplegging op te leggen in alle afzonderlijke verkoopovereenkomsten met kopers op straffe van overname van de betreffende boete ad € 50.000,00 per woningverkoop.

Ontheffing van bovenstaande zelfbewoningsplicht is mogelijk indien:

- a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek plaats vindt;
- b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek) plaatsvindt;
- c. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders van de gemeente Sint-Michielsgestel wordt gegeven in het geval van:

- verandering van werkring van koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
- overlijden van koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner waarmee de woning tezamen is aangekocht;
- ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of verbreken geregistreerd partnerschap;
- verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of een van zijn gezinsleden.

Aan de in lid c bedoelde ontheffing kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden.

Antispeculatie-beding

Er is speciale aandacht om woningen te realiseren voor allerlei categorieën. Doorverkoop binnen een korte periode uit winstoverwegingen is niet gewenst. Dit geldt voor alle nieuwbouw-koop-woningen die gerealiseerd worden. Dus niet voor sociale huurwoningen die door woningbouwvereniging worden aangekocht.

Bij aankoop van een nieuwbouwwoning (eerste bewoner), is verkoop van de betreffende woning binnen 2 jaar na bewoning volgens de Basisregistratie Personen (BRP) niet toegestaan. Gebeurt dit toch dan is de verkoper een boete van € 50.000,00 verschuldigd aan de gemeente Boxtel.

Er zijn enkele ontheffingen van deze zelfbewoningsplicht mogelijk, bijvoorbeeld machtiging rechter, executoriale verkoop en schriftelijke ontheffing door het college van B&W zoals bij:

- verandering van werkring van koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
- overlijden van koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner waarmee de woning tezamen is aangekocht;
- ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of verbreken geregistreerd partnerschap;
- verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of een van zijn gezinsleden.

Aan de hierboven genoemde ontheffing kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden. Het antispeculatie-beding is geen kettingbeding maar is enkel van toepassing voor de eerste kopers, tevens zijnde de eerste bewoners.

Burgemeester en wethouders van Boxtel,

28 april 2020.

A.E. Kraal,

secretaris

R.S. van Meygaarden,

burgemeester