

Toewijzingsregeling voor nieuwbouwwoningen, bouwkavels en nieuwe woningen die door een wijzigingsplan in de gemeente Sint-Michielsgestel verkocht worden en de eis tot zelfbewoning

Loting

Om de verdeling van nieuwbouwwoningen en bouwkavels zo eerlijk mogelijk te laten verlopen gebruikt de gemeente per 1 januari 2012 het lotingsysteem. Dit lotingssysteem heeft in februari 2020 een update gekregen en we hebben regels voor zelfbewoning toegevoegd.

Wanneer is een loting niet van toepassing?

- Bij kleinschalige particuliere initiatieven als de bouwkavels 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/bouwkavels 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 vooraankondiging: Een nieuwbouwproject gaat in de verkoop en wij informeren burgers via een publicatie in het plaatselijke huis-aan-huisblad (de Brug). Deze publicatie verschijnt als vooraankondiging minimaal één maand voordat het project groter in de verkoop gaat. In de publicatie moet duidelijk omschreven staan om welke woningen of bouwkavels het gaat en in welke prijsklassen deze woningen vallen. De kosten voor de publicatie komen voor rekening van de initiatiefnemer. De informatie wordt daarnaast als vooraankondiging kosteloos op de gemeentelijke website gepubliceerd en kort omschreven op de gemeentelijke pagina in De Brug.

De initiatiefnemer mag met de publicatie alleen binnen de gemeente Sint-Michielsgestel naar buiten treden. Aanplakborden binnen de gemeente op de plek waar gebouwd gaat worden zijn toegestaan, daarbuiten niet. Publicatie op Funda is niet toegestaan. Vermeld wordt dat de zelfbewoningsplicht 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 bouwkavels zij in aanmerking willen komen. Op het inschrijfformulier is een maximum aangegeven van het aantal woningen of bouwkavels waarop men kan inschrijven. Zijn er meer gegadigden voor een woning dan wordt er geloot bij het notariskantoor. 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. Blijven er na toewijzing en loting woningen over dan gaan we over naar fase B.

Fase B: Na een maand volgt wederom een verkooppublicatie in de Brug. Deze verkooppublicatie wordt door de initiatiefnemer geplaatst en betaald. Daarnaast zal de verkooppublicatie ook kosteloos op de gemeentelijke website en op de gemeentelijke pagina van De Brug geplaatst worden. Plaatsing op Funda en in een breder verkoopnetwerk is vanaf nu toegestaan.

De zelfbewoningsplicht wordt 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 woningen of bouwkavels zij in aanmerking willen komen. Op het inschrijfformulier is een maximum aangegeven van het aantal woningen of bouwkavels waarop men kan inschrijven. Zijn er meerdere gegadigden voor één woning of bouwkavel dat volgt er 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 bouwkvavel, 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 bouwkvavel.

Indien er minder gegadigden zijn dan woningen

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

De werkwijze is dan als volgt:

1. Als er voor één bepaalde woning of bouwkvavel maar één gegadigde is legt de notaris dit enkel in een proces-verbaal vast.
2. De initiatiefnemer vermeldt aan de notaris dat er géén gegadigden zijn voor een bepaalde woning(en) of bouwkvavel(s). De notaris neemt dit op in een proces-verbaal. Vervolgens gaan de woningen of bouwkvavels 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 bouwkvavels 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 bouwkvavels zijn achtergehouden, kan niet op een eerlijke manier worden 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

Bouwkvavels 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.

Zelfbewoningsplicht

Indien een nieuwbouwwoning of bouwkvavel 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 Sint-Michielsgestel. 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.

Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel, 11 februari 2020.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Sint-Michielsgestel,

G.A.A. van Rijswijk-van Mook
secretaris

H.J. Looijen
burgemeester