

Beleidsregel toewijzing voor kavels en nieuwbouwwoningen Gemeente Bergen 2021

Voorwaarden voor inschrijving / zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding.

Gemeente Bergen staat een eerlijke transparante verkoop/verdeling van de nieuwbouwwoningen en bouw kavels in de gemeente voor. Vanaf 2021 is de toewijzingsregeling middels loting van toepassing.

artikel 1. Inschrijven

U kunt zich alleen inschrijven als u voldoet aan de onderstaande voorwaarden:

1. u bent een natuurlijk persoon van 18 jaar of ouder;
2. u of een van de leden van uw huishouding (thuiswonende kinderen uitgezonderd) heeft in de afgelopen 5 jaar (vanaf datum inschrijving) nog niet eerder een gemeentelijke zelfbouwkavel gekocht;
3. inschrijven op een zelfbouwkavel is uitsluitend toegestaan voor zelfbewoning;
4. voor kavels, waarop in de kavelregels de realisering van 1 woning is toegestaan, staat de inschrijving alleen open voor 1 huishouden. Per huishouden / partners mag niet meer dan 1 inschrijfformulier worden ingediend;
5. voor bouw kavels waarop geschakelde woningbouw mogelijk is moet men zich inschrijven als bouw koppel. Een gewenst bouw koppel wordt gevormd als beide aanvragers afzonderlijk een formulier indienen, waarin ze beide verklaren een bouw koppel te zijn. Op de kavels waarop ze zich als bouw koppel inschrijven, kunnen ze zich niet meer als individu inschrijven;
6. u schrijft zich in binnen de gestelde termijn. Een inschrijving is tijdig ingediend als het voor het einde van de publicatietermijn is ontvangen, maar ook als het voor het einde van die termijn ter post is bezorgd én binnen een week na afloop van die termijn is ontvangen.

artikel 2. Voorwaarden van zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding

Indien een woning of bouw kavel aan u is toegewezen is een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding van toepassing.

Zelfbewoning

Gedurende 5 jaren vanaf datum van eerste inschrijving op het woonadres, bent u verplicht zelf (met eventuele gezinsleden) de woning te gaan bewonen. Dit op straffe van betaling van een boete gelijk aan de koopsom van het kavel welke te betalen is aan de gemeente Bergen.

Anti-speculatiebeding

Doorverkoop binnen een korte periode uit winstoverwegingen is niet gewenst. Bij aankoop van een nieuwbouwwoning (eerste bewoner) of bouw kavel is verkoop van de betreffende woning/kavel, of het bezwaren met een genotsrecht of aan derden in gebruik te geven binnen 5 jaar na bewoning volgens de Basisregistratie Personen (BRP) of koop kavel niet toegestaan. Gebeurt dit toch dan is de verkoper een boete van gelijk aan de koopsom van het kavel verschuldigd aan Gemeente Bergen. Het antispeculatie-beding is geen kettingbeding maar is enkel van toepassing voor de eerste kopers, tevens zijnde de eerste bewoners.

Ontheffing van bovenstaande zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding is mogelijk indien:

1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek plaats vindt;
2. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek) plaatsvindt;
3. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders van Gemeente Bergen gegeven in het geval van:
 - a. verandering van werkkring groter dan een straal van 50 km van het woonadres voor koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. overlijden van koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner waarmee de woning tezamen is aangekocht;
 - c. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding, verbreken geregistreerd partnerschap of beëindigen van een samenlevingsovereenkomst;
 - d. noodzakelijk verhuizing vanwege gezondheidsredenen.

Aan de in lid 3 bedoelde ontheffing kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden.

Artikel 3. Loting

Voor deelname aan een loting van een woning/bouw kavel komen alleen diegene in aanmerking die voldoen aan de hiervoor, in artikel 1 genoemde inschrijving.

Wanneer is een loting niet van toepassing?

1. Bij een gemeentelijk belang heeft het college de mogelijkheid om in incidentele situaties te besluiten om af te zien van loting.

2. Indien de vraag naar de betreffende nieuwbouwwoningen/bouwkavels kleiner is dan het aanbod en/of er niet meer dan één gegadigde is voor een betreffende woning/kavel.

artikel 4. Stappenplan loting

Artikel 4a. Stap 1. Het publiceren van het aanbod.

Fase A : Plaatselijke aankondiging:

De bouwkavels gaan in de verkoop en burgers worden geïnformeerd via gemeentelijke communicatiemiddelen: de website van Gemeente Bergen, de pagina Gemeenteberichten in de Maasduinen Courant. Deze publicatie verschijnt minimaal één maand voordat het project breder in de verkoop gaat. In de publicatie staat duidelijk omschreven om welke woningen of bouwkavels het gaat en (indien nodig / mogelijk) in welke prijsklassen deze woningen vallen.

Fase B : Brede aankondiging:

Na afloop van fase A, indien nog nodig en/of gewenst, volgt wederom een verkooppublicatie via de lokale en/of landelijke (als. Bijv. Funda) media.

Artikel 4b. Stap 2: Het uitvoeren van de loting in zowel fase A als fase B.

Indien er meer dan één gegadigden (bouwkoppels) zijn is de werkwijze als volgt:

1. De gemeente stelt de lijst met woningen c.q. bouwkavels en gegadigden samen.
2. De loting vindt plaats in bijzijn van de notaris en hier wordt proces-verbaal van opgemaakt. Bij de loting krijgen alle gegadigden een volgnummer toegewezen. Op volgorde van het toegewezen volgnummer wordt een optie verleend op de woning of bouwka vel naar keuze. Als op alle kavels waarvoor een gegadigde zich heeft opgegeven een optie is verleend, dan worden de overig gegadigde op de reservelijst geplaatst.
3. Bouwkoppels loten gezamenlijk mee op de kavel voor een geschakelde woning.
4. Indien een bouwkoppel als eerste wordt ingeloot, dan neemt het bouwkoppel ook direct de aangrenzende gekoppelde kavel(s) in.
5. Indien een bouwkoppel niet tot overeenstemming kan komen en/of de aanbidding niet accepteert dan vervalt de aanbidding aan beide kandidaten voor beide kavels.
6. Wanneer mensen die zijn ingeloot voor een woning of bouwka vel, 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 bouwka vel. Indien een reserve kandidaat het aangeboden kavel afwijst wordt hij/zij van de lijst verwijderd.
7. In gevallen waarin de uitgifteregels niet voorzien beslist het college.
8. De overgebleven woningen/bouwkavels gaan vervolgens in de vrije verkoop.

d.d. 6 juli 2021

Burgemeester en Wethouders van Bergen,

de secretaris,

H.H.M. Timmermans

de burgemeester,

M.H.E. Pelzer