

Uitgifteregels Woningbouw kavels en koopwoningen gemeente Ameland

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders bij besluit van 28 september 2021.

Bekendmaking van de gronduitgifte of koopwoning

Wanneer woningbouw kavels of koopwoningen beschikbaar komen voor uitgifte, wordt dit bekend gemaakt via de Gemeenteinfo en de gemeentelijke website.

De bekendmaking bevat in ieder geval:

- a. De locatie en oppervlakte van de uit te geven kavel(s) of woning(en);
- b. De verkoopprijs.

Personen die belangstelling hebben voor aankoop kunnen zich hiervoor inschrijven.

Inschrijvoorwaarden

Voor inschrijving als belangstellende voor een woningbouw kavel of koopwoning gelden de volgende criteria:

- Er is sprake van een natuurlijke persoon van 18 jaar of ouder; (Rechtspersonen of projectontwikkelaars worden hierdoor uitdrukkelijk uitgesloten.)
- Deze persoon heeft de Nederlandse nationaliteit of een geldige verblijfsvergunning;
- Deze persoon heeft een economische of langdurig maatschappelijke binding aan het eiland Ameland; (Onder economische of langdurig maatschappelijke binding wordt verstaan hetgeen is bepaald in artikel 1 van de 'Huisvestingsverordening 2019 Gemeente Ameland'.)
- Deze persoon heeft de afgelopen 10 jaar geen woningbouw kavel of koopwoning van de gemeente Ameland gekocht;
- Per huishouden kan slechts één inschrijving plaatsvinden; (Belangstellenden die de intentie hebben om in de (te bouwen) woning te gaan samenwonen, worden ook als huishouden aangemerkt.)
- Een inschrijving is persoonsgebonden en kan niet op naam van iemand anders worden gezet.

Wijze van inschrijving

Belangstellenden die voldoen aan voornoemde inschrijvoorwaarden kunnen zich inschrijven door een brief of e-mail te sturen met daarbij de volgende gegevens:

- Naam en voorletters;
- Geboortedatum;
- Adres en woonplaats;
- E-mailadres;
- Telefoonnummer;
- Samenstelling van het huishouden;
- Huidige woonsituatie (huurwoning, eigen woning, inwonend bij ouders en/of familie, etc.) (controleerbaar);
- De economische of langdurig maatschappelijke binding (controleerbaar);
- Antwoord op de vraag of de afgelopen 10 jaar een woningbouw kavel of koopwoning van de gemeente Ameland is aangekocht.

Indien er meerdere woningbouw kavels of koopwoningen beschikbaar zijn voor uitgifte kunnen per inschrijving maximaal twee voorkeuren worden uitgesproken. De volgorde van voorkeur is van belang voor de toewijzing van de woningbouw kavel of koopwoning (zie hetgeen hierna is bepaald onder uitgifteprocedure).

Indien niet alle benodigde gegevens worden aangeleverd, worden aanvullende gegevens opgevraagd. Als er bij de inschrijving sprake is van een uiterlijke inschrijfdatum, dan kan worden besloten om belangstellenden die voor deze datum niet alle benodigde gegevens hebben aangeleverd niet in te schrijven. Inschrijvingen ontvangen na deze datum worden niet in behandeling genomen.

Nadat de inschrijving is verwerkt door de gemeente Ameland, ontvangt de belangstellende een bewijs van inschrijving en een afschrift van de 'Algemene voorwaarden voor verkoop woningbouw kavel en koopwoningen'.

De kosten voor inschrijving bedragen €50,- inclusief BTW.
De inschrijving vervalt nadat de betreffende kavels of woningen zijn uitgegeven.

Voorrang voor ingeschreven belangstellenden zonder eigen woning

Ingeschreven belangstellenden zonder eigen woning komen met voorrang in aanmerking voor een woningbouwkavel of koopwoning.

Er wordt een selectie gemaakt van ingeschreven belangstellenden met en zonder eigen woning.

Onder eigen woning wordt verstaan: een eigen woning in de zin van artikel 3.111 van de Wet inkomstenbelasting 2001.

Onder belangstellende zonder eigen woning wordt verstaan: een belangstellende die op de datum waarop de woningen worden toegewezen geen (mede-)eigenaar is van een eigen woning en de afgelopen vijf jaar ook geen (mede-)eigenaar is geweest. Een uitzondering geldt voor belangstellenden die (mede-)eigenaar zijn (geweest) van een woning, maar zijn gescheiden van hun echtgenoot of partner die in deze woning zal blijven wonen.

Uitgifteprocedure

Belangstellenden die staan ingeschreven voor een woningbouwkavel of koopwoning komen in aanmerking voor toewijzing van een kavel of woning.

Onderstaande uitgifteprocedure (1 t/m 3) wordt eerst gevolgd voor de geselecteerde belangstellenden zonder eigen woning. Indien er vervolgens nog kavels of woningen beschikbaar zijn, wordt deze uitgifteprocedure (1 t/m 3) herhaald voor de geselecteerde belangstellenden met eigen woning.

1. Bij één beschikbare woningbouwkavel of koopwoning:

1. Indien er slechts één ingeschreven belangstellende is, wordt de beschikbare kavel of woning aan deze persoon toegewezen;
2. Indien er meerdere belangstellenden zijn, wordt de beschikbare kavel of –woning toegewezen op basis van loting onder de ingeschreven belangstellenden;
3. Eventuele loting vindt in het openbaar plaats in de raadszaal van de gemeente Ameland op een nader te bepalen datum en tijd;
4. Bij deze loting wordt (bij voldoende belangstelling) eveneens een reservelijst van belangstellenden geloot;
5. Indien er na toewijzing, om wat voor reden dan ook, geen koopovereenkomst tot stand komt of de koopovereenkomst wordt ontbonden en de vrijgekomen kavel of woning aan een andere belangstellende kan worden toegewezen, wordt deze aangeboden aan de eerste belangstellende op voornoemde reservelijst in volgorde van loting.

2. Bij meerdere woningbouw kavels of koopwoningen kan er door belangstellenden een voorkeur worden uitgesproken (een eerste voorkeur en een tweede).

- A. Eerst wordt gekeken naar de kavels of woningen waarbij alleen de eerste voorkeur wordt meegenomen:
 - a. Indien er slechts één ingeschreven belangstellende is, wordt de beschikbare kavel of woning aan deze persoon toegewezen;
 - b. Indien er meerdere belangstellenden zijn, wordt de beschikbare kavel of –woning toegewezen op basis van loting onder de ingeschreven belangstellenden;
 - c. Eventuele loting vindt in het openbaar plaats in de raadszaal van de gemeente Ameland op een nader te bepalen datum en tijd.
- B. Indien er nog kavels of woningen beschikbaar zijn nadat de kavels of woningen waarvoor een eerste voorkeur is uitgesproken zijn uitgegeven wordt gekeken naar de kavel(s) of woning(en) waarbij alleen de tweede voorkeur wordt meegenomen. Hiervoor komen uitsluitend ingeschreven belangstellenden in aanmerking aan wie nog geen kavel of woning is toegewezen:
 - a. Indien er slechts één ingeschreven belangstellende is, wordt de beschikbare kavel of woning aan deze persoon toegewezen;
 - b. Indien er meerdere belangstellenden zijn, wordt de beschikbare kavel of –woning toegewezen op basis van loting onder de ingeschreven belangstellenden;
 - c. Eventuele loting vindt in het openbaar plaats in de raadszaal van de gemeente Ameland op een nader te bepalen datum en tijd.
- C. Indien er nog kavels of woningen beschikbaar zijn nadat de kavels of woningen waarvoor een tweede voorkeur is uitgesproken zijn uitgegeven, wordt aan de ingeschreven belangstellenden aan wie nog geen kavel of woning is toegewezen, of die geen keuze maakten, gevraagd of er belangstelling is voor de overgebleven kavel(s) of woning(en):

- a. Indien er nog slechts één ingeschreven belangstellende is, mag deze persoon een keuze maken uit de overgebleven kavels of woningen of krijgt deze de laatste overgebleven kavel of woning toegewezen.
 - b. Indien er nog meerdere ingeschreven belangstellenden zijn, worden de beschikbare kavel(s) of woning(en) toegewezen op basis van loting onder de ingeschreven belangstellenden. Degene die wordt ingeloot mag een keuze maken uit de overgebleven kavels of woningen of krijgt de laatste overgebleven kavel of woning toegewezen.
 - c. Eventuele loting vindt in het openbaar plaats in de raadszaal van de gemeente Ameland op een nader te bepalen datum en tijd.
3. **Indien er na toewijzing van de beschikbare woningbouwkavel(s) of koopwoning(en) nog ingeschreven belangstellenden zijn aan wie geen kavel of woning is toegewezen:**
1. Bij voldoende belangstelling wordt een reservelijst van belangstellenden geloot;
 2. Indien er na toewijzing, om wat voor reden dan ook, geen koopovereenkomst tot stand komt of de koopovereenkomst wordt ontbonden, dan wordt de vrijgekomen kavel of woning aan een ingeschreven belangstellende aan wie nog geen kavel of woning is toegewezen aangeboden. Belangstellenden die voor de betreffende kavel of woning een voorkeur hebben uitgesproken hebben hierbij voorrang op belangstellenden die dit niet hebben gedaan. Indien hiervoor meerdere belangstellenden in aanmerking komen, wordt de woning aangeboden aan de hand van voornoemde reservelijst in volgorde van loting;
 3. De belangstellende die afziet van een aangeboden kavel of woning blijft, indien gewenst, op voornoemde reservelijst staan maar wordt onderaan op deze lijst geplaatst.

Belangstellenden die niet aan bod zijn gekomen, kunnen indien er nieuwe woningbouwkavels of koopwoningen beschikbaar komen voor uitgifte weer meedoen aan de uitgifteprocedure. Hiervoor is opnieuw inschrijven vereist.

In gevallen waarin de uitgifteregels niet voorzien beslist het college.

Overgebleven woningbouwkavels of koopwoningen

In beginsel wordt de uitgifteprocedure zoals hierboven weergegeven toegepast. Kavels of woningen waarvoor geen interesse is of die na de toewijzing weer vrijkomen en waarvoor onder de inschrijvers geen belangstelling (meer) is, worden uitgegeven op basis van onderstaande procedure.

In dit geval wordt een kavel of woning opnieuw gepubliceerd via de Gemeenteinfo en de gemeentelijke website.

De bekendmaking bevat in ieder geval:

- a. De locatie en oppervlakte van de uit te geven kavel(s) of woning(en);
- b. De verkoopprijs.

Personen die belangstelling hebben voor aankoop kunnen zich hiervoor inschrijven. Aan de inschrijvingvoorwaarden moet onverminderd worden voldaan. Ook de wijze van inschrijving is gelijk. Nadat de kavel of woning opnieuw is gepubliceerd hebben belangstellenden twee weken de tijd om zich in te schrijven.

Indien in deze periode meerdere belangstellenden worden ingeschreven, wordt de beschikbare kavel of woning toegewezen op basis van loting onder deze belangstellenden. Eventuele loting vindt in het openbaar plaats in de raadszaal van de gemeente Ameland op een nader te bepalen datum en tijd.

Indien zich in deze periode geen belangstellenden melden, wordt de kavel of woning uitgegeven volgens het principe "wie het eerst komt, wie het eerst maalt". De dag waarop alle benodigde gegevens voor inschrijving zijn ontvangen wordt hierbij als inschrijfdatum aangemerkt. Indien op één dag meerdere belangstellenden worden ingeschreven, wordt de beschikbare kavel of woning toegewezen op basis van loting onder deze belangstellenden. Eventuele loting vindt in het openbaar plaats in de raadszaal van de gemeente Ameland op een nader te bepalen datum en tijd.

Aan de inschrijving zijn geen kosten verbonden.

In gevallen waarin de uitgifteregels niet voorzien beslist het college.

Koopovereenkomst

Op het moment dat een woningbouwkavel of koopwoning wordt toegewezen en de persoon aan wie de kavel of woning is toegewezen de verkoopvoorwaarden accepteert, komt er een koopovereenkomst tot stand. Deze overeenkomst wordt vervolgens ter afhandeling verzonden aan een notaris kantoor naar keuze van de koper.

In het geval de verkoopvoorwaarden niet worden geaccepteerd of de gemeente Ameland goede gronden heeft om aan te nemen dat er sprake is van fraude, vervalt het aanbod van de gemeente en kan de kavel of woning aan een andere belangstellende worden toegewezen.

Hardheidsclausule

In het geval strikte toepassing van deze uitgifteregels leidt tot onrechtvaardige hardheid kan het college besluiten hiervan af te wijken. Het college handelt in beginsel overeenkomstig deze uitgifteregels, tenzij dat voor een of meer belangstellenden gevolgen heeft die vanwege bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot het te dienen doel. Toepassing van deze hardheidsclausule moet voldoende en zorgvuldig gemotiveerd worden.

Registratie van persoonsgegevens

Voor de uitvoering van deze uitgifteregels worden persoonsgegevens gebruikt en geregistreerd met als doel:

- Beoordelen of de belangstellende voor een woningbouwkavel of koopwoning kan worden ingeschreven;
- Op correcte wijze toewijzen van een kavel of woning;
- Het aangaan van een koopovereenkomst.

Verkregen persoonsgegevens worden uitsluitend gebruikt voor overige doeleinden voor zover deze met voornoemd doel verenigbaar zijn.

De gemeente Ameland gaat zorgvuldig om met de verkregen persoonsgegevens en verwerkt deze overeenkomstig de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen en haar privacybeleid en –reglement.