

Toewijzingsregeling voor nieuwe woningen en de zelfbewoningsplicht 2022

De toewijzingsregeling voor nieuwe woningen en de zelfbewoningsplicht 2022 is van toepassing voor bouwkvavels en nieuwbouwwoningen.

Daarnaast ook voor nieuwe woningen die mogelijk worden gemaakt door binnenplanse- en kruimelgevalafwijkingen met een omgevingsvergunning waarbij er sprake is van het vermeerderen van het aantal woningen waarvoor een anterieure overeenkomst of andere overeenkomst met de gemeente wordt afgesloten.

Loting

Om de verdeling van nieuwe woningen en bouwkvavels zo eerlijk mogelijk te laten verlopen gebruikt de gemeente Sint-Michielsgestel een lotingsysteem.

Uitzonderingen:

Bij kleinschalige particuliere initiatieven als de bouwkvavels of koopwoningen worden gerealiseerd ten behoeve van familie in de 1^{ste} 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:

Fase A

Het publiceren van het aanbod.

Het gaat hierbij om een plaatselijke vooraankondiging. Als er nieuwe woningen of kvavels in de verkoop komen informeert de ontwikkelaar/verkoper en de gemeente burgers via een publicatie in het plaatselijke huis-aan-huisblad (De Brug). Deze publicatie verschijnt als vooraankondiging minimaal één maand voordat het project in fase B belandt en 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 kosten voor een korte omschrijving van het verkoopproject op de gemeentepagina van De Brug en op sociale media van de gemeente Sint-Michielsgestel komen voor kosten van de gemeente Sint-Michielsgestel.

De ontwikkelaar plaatst voor eigen rekening een of twee verkoopadvertenties in die eerste maand 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. **Publicaties op websites van derden is niet toegestaan.**

In de publicatie wordt vermeld dat de zelfbewoningsplicht van toepassing is. Iedere koop-belangstellende mag zich melden bij de verkopende makelaar.

Na deze maand worden de woningen toegewezen. Dit vindt als volgt plaats: 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. De gemeente is aanwezig bij de loting en/of ontvangt een proces-verbaal van deze loting. Nadat de gemeente heeft ingestemd met de uitgevoerde loting worden de woningen op lotingsvolgorde toegewezen en kunnen de definitieve verkoopgesprekken worden opgestart. Blijven er na loting en toewijzing 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 weer kosteloos op de gemeentelijke website en op de gemeentelijke pagina van De Brug geplaatst worden. Plaatsing op websites van derden en in een breder verkoopnetwerk is vanaf nu toegestaan.

De zelfbewoningsplicht wordt in verkooppublicaties en op websites van derden 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 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 meerdere gegadigden voor één woning of bouwkvavel 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. Nadat de gemeente heeft ingestemd met het proces-verbaal van de loting kan de initiatiefnemer/makelaar de definitieve verkoopgesprekken gaan voeren.

Hoe gaat loting, zowel voor fase A als voor fase B in zijn werk:

De initiatiefnemer stuurt de lijst met woningen c.q. bouwkavels en gegadigden naar de notaris. 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 bouwkvavel 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.

Voor woningen die speciaal bedoeld zijn voor een bepaalde doelgroep vindt een aparte loting plaats. 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.

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 bouwkavels.

De werkwijze is dan als volgt:

Als er voor één bepaalde woning of bouwkvavel maar één gegadigde is legt de notaris dit enkel in een proces-verbaal vast.

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 bouwkavels in de vrije verkoop.

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, 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

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.

Zelfbewoningsplicht:

De zelfbewoningsplicht houdt in dat een huis alleen door de koper bewoond mag worden, waardoor verhuren niet mogelijk is. Indien een nieuwe woning of bouwkvavel aan u is toegewezen is een zelfbewoningsplicht van toepassing.

Gedurende 5 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 maximaal € 100.000,00.

Boete

Bij verhuizing tot en met één (1) jaar na start bewoning (inschrijving Basisregistratie personen is bepalend hiervoor) is koper aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 100% van het boetebedrag = € 100.000,-.

Gedurende het tweede (2) jaar van bewoning is koper een vergoeding verschuldigd van € 80.000,-.

Gedurende het derde (3) jaar van bewoning is koper een vergoeding verschuldigd van € 60.000,-.

Gedurende het vierde (4) jaar van bewoning is koper een vergoeding verschuldigd van € 40.000,-.

Gedurende het vijfde (5) jaar van bewoning is koper een vergoeding verschuldigd van € 20.000,-.

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 kan dan bij de loting slechts één keer worden meegeloot op naam van de toekomstige bewoner en voor deze bewoner geldt dan de bewoningsplicht. Dit kan het kind of de ouder zijn.

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 € 100.0000,00 per woningverkoop.

Voor de zelfbewoningsplicht geldt geen kettingbeding.

Ontheffing van bovenstaande zelfbewoningsplicht is mogelijk indien:

verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek plaatsvindt;
executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek) plaatsvindt.

Schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders van de gemeente Sint-Michielsgestel kan worden 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 geregistreerde partner of degene met wie koper volgens samenlevingscontract samenwoont;
- echtscheiding, verbreken van een samenlevingscontract of geregistreerd partnerschap;
- verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of een van zijn gezinsleden;
- noodzaak tot verhuizing in verband met een gewijzigde samenstelling ten opzichte van de grootte van de woning.

Aan de hierboven bedoelde ontheffingen kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden.

Gemeente Sint-Michielsgestel kan de hardheidsclausule toepassen. Deze is bedoeld voor onbillijkheden van overwegende aard.

*Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,
21 december 2021.*

Burgemeester en wethouders van de gemeente Sint-Michielsgestel,

secretaris,

G.A.A. van Rijswijk-van Mook

burgemeester,

H.J. Looijen