

Kaveluitgiftebeleid 2014,
Regeling inschrijving en toewijzing van
bouwkavels gemeente Olst-Wijhe

Inhoud

1. Aanleiding	3
2. Kaveluitgiftebeleid	3
3. Doelgroepenbeleid	4
4. Informatie	4
5. Regeling inschrijving en toewijzing van bouwkavels gemeente Olst-Wijhe	4
6. Kaveluitgiftebeleid 2014: regeling inschrijving en toewijzing bouwkavels	5
Schema regeling kaveluitgiftesysteem 2014	7

1. Aanleiding

In het Kaveluitgiftebeleid 2011, vastgesteld op 12 december 2011, staat in artikel 4. 'Slot- en overgangsbepalingen' vermeld dat de regeling van inschrijving en toewijzing van bouw kavels gemeente Olst-Wijhe 2011 twee jaar na intreding wordt geëvalueerd en indien nodig wordt aangepast.

2. Kaveluitgiftebeleid

De gemeentelijke woningbouw kavels worden momenteel in twee fases uitgegeven:

- Fase 1: Bij nieuw uit te geven woningbouw kavels kan men zich gedurende de inschrijfperiode inschrijven voor een kavel binnen het plangebied, waarna loting volgens het vigerende Lotingsreglement plaatsvindt. Dit reglement heeft als doel om iedere gegadigde die zich daarvoor heeft ingeschreven middels een vaste systematiek van loting een gelijke kans te bieden om voor de reservering van een kavel in aanmerking te komen.
- Fase 2: De niet bij loting gereserveerde kavels uit het plangebied worden in de (digitale) Kavelwinkel (www.woneninolst-wijhe.nl) opgenomen tenzij ons college besluit deze kavels op een andere wijze uit te geven (via derden: aannemers, makelaars, woningbouwcorporatie of projectontwikkelaars). Uitgifte van kavels via de Kavelwinkel vindt plaats volgens het geldende Reglement uitgifte bouw kavels via Kavelwinkel. Dit reglement heeft als doel om iedere gegadigde die zich daarvoor heeft ingeschreven volgens een vaste systematiek volgens het principe 'Wie het eerst komt, het eerst maalt' een gelijke kans te bieden om voor de reservering van een woningbouw kavel in aanmerking te komen.

De lotingsprocedure welke gehanteerd wordt bij nieuw uit te geven kavels geeft iedereen gelijke kansen om een bepaalde kavel te kopen. Het op 1 november 2011 door ons college vastgestelde lotingsreglement maakt flexibele kaveluitgifte¹ mogelijk zodat op een flexibele en marktgerichte wijze een project op de markt kan worden gebracht. Restkavels worden via de in 2012 opgezette (digitale) Kavelwinkel (www.woneninolst-wijhe.nl) aangeboden. Belangstellenden kunnen in de digitale Kavelwinkel (website) direct zien welke kavels er door onze gemeente – en tegen welke voorwaarden – worden aangeboden. Deze kavels worden aangeboden volgens het principe 'wie het eerst komt, het eerst maalt'. Hierdoor kunnen wij als gemeente direct inspelen op de vraag. Op deze website wordt ook achtergrondinformatie zoals bestemmingsplanvoorschriften, het beeldkwaliteitsplan en de plankaart per locatie gegeven. Vervolgens kan een potentiële koper zich inschrijven bij het Klantcontactcentrum en de gewenste kavel reserveren. In een persoonlijk gesprek wordt de procedure en de mogelijkheden van het bestemmingsplan toegelicht. De ervaring leert dat dit drempelverlagend werkt en dat men ons weet te vinden voor eventuele aanvullende informatie. Hiernaast kunnen geïnteresseerden zich via deze website inschrijven voor de digitale nieuwsbrief Wonen, waardoor zij op de hoogte worden gesteld van de laatste ontwikkelingen. Geconcludeerd kan worden dat de huidige regeling goed aansluit bij de huidige woningmarkt.

Het huidige Kaveluitgiftebeleid handhaven, waarbij de woningbouw kavels in twee fases worden verkocht:

- Fase I: Bij nieuw uit te geven woningbouw kavels kunnen belangstellenden zich gedurende de inschrijfperiode inschrijven voor een kavel binnen het plangebied, waarna loting volgens het vigerende Lotingsreglement plaatsvindt.
- Fase II: De niet bij loting gereserveerde kavels uit het plangebied worden in de (digitale) Kavelwinkel (www.woneninolst-wijhe.nl) opgenomen tenzij het college besluit deze kavels op een andere wijze uit te geven (via derden: aannemers, makelaars, woningbouwcorporatie of projectontwikkelaars). Uitgifte van kavels via de Kavelwinkel vindt plaats volgens het principe 'wie het eerst komt, het eerst maalt' zoals is opgenomen in het Reglement uitgifte bouw kavels via Kavelwinkel.

¹ Flexibele kaveluitgifte: gegadigde(n) kunnen onder bepaalde voorwaarden zelf de locatie, het woningtype en de grootte van de kavel bepalen binnen de regels van het bestemmings- en beeldkwaliteitsplan. Randvoorwaarde is wel dat dit er niet toe mag leiden dat de gemeente met een onverkoopbare kavel blijft zitten.

3. Doelgroepenbeleid

Voorafgaand aan elke uitgifte wordt door ons college bepaald welke woningbouwkavels worden gelabeld voor bepaalde doelgroepen (starters en/of senioren). Dit om de positie van deze twee doelgroepen op de woningmarkt te verbeteren. Hierbij geldt dat geïnteresseerden behorende tot deze doelgroepen het eerst in aanmerking komen voor deze kavels/woningen die voor die specifieke doelgroep beschikbaar zijn gesteld. Als er na de loting nog één of meer gelabelde kavels beschikbaar zijn zullen deze gedurende drie maanden voor de betreffende doelgroep worden gereserveerd, alvorens deze beschikbaar worden gesteld aan overige gegadigden. Dit werkt in de praktijk goed en geeft concrete sturingsmogelijkheden.

Het doelgroepenbeleid handhaven waarbij het college per project/uitgifte bepaald welke kavels bij voorrang aan een specifieke doelgroep (starters en/of senioren) worden uitgegeven.

4. Informatie

Conform de nu reeds gehanteerde werkwijze vindt voorafgaand aan de start van een nieuwe uitgifte per project een informatiebijeenkomst plaats, waarna belangstellenden zich voor de loting van betreffende kavels kunnen inschrijven. Via het digitale loket en een advertentie in een lokaal huis-aan-huisblad worden belangstellenden tijdig geïnformeerd. Op deze informatiebijeenkomsten zijn vanuit verschillende gemeentelijke disciplines contactpersonen aanwezig om de aanwezigen optimaal te kunnen informeren en de procedures toe te lichten. Een uitgebreid informatiepakket is verkrijgbaar via de gemeentelijke website www.woneninolst-wijhe.nl of wordt op verzoek toegezonden. Hiernaast kunnen geïnteresseerden zich inschrijven voor de digitale nieuwsbrief Wonen, waarin actuele informatie wordt gegeven over de gemeentelijke kaveluitgiftes.

5. Regeling inschrijving en toewijzing van bouwkavels gemeente Olst-Wijhe

In de huidige regeling staat in artikel 2, lid e II van de Regeling inschrijving en toewijzing van bouwkavels gemeente Olst-Wijhe (bijlage 1 Kaveluitgiftebeleid 2011) als voorwaarde opgenomen, dat een belangstellende zich enkel kan inschrijven als hij/zij of zijn/haar partner in de vijf jaar voorafgaand aan het jaar van uitgifte geen kavel van onze gemeente of via derden van onze gemeente geleverd heeft gekregen. Deze voorwaarde is destijds opgenomen om speculatie op de woningmarkt tegen te gaan. Ook voorkomt deze passage dat niet telkens dezelfde mensen een nieuwbouwkavel kunnen kopen, waardoor anderen niet in aanmerking komen. Momenteel is er voldoende aanbod, waardoor een ieder die dat wenst in aanmerking kan komen voor een woningbouwkavel. Bovendien hanteren we marktconforme grondprijzen en is er in de huidige woningmarkt geen sprake meer van speculatie. Derhalve is de regeling zodanig aangepast dat bovengenoemde voorwaarde komt te vervallen, wat bovendien bevorderlijk is voor de doorstroming in de woningmarkt.

De volgende passage laten vervallen in:

1. Het Kaveluitgiftebeleid: Bijlage 1 (artikel 2 lid e II):

Inschrijving wordt slechts geaccepteerd wanneer:

De belangstellende of zijn/haar partner in de vijf jaar voorafgaand aan het jaar van uitgifte geen kavel door de gemeente Olst-Wijhe of via derden van de gemeente Olst-Wijhe geleverd heeft gekregen. Hierbij geldt als jaar van uitgifte het jaar waarin inschrijving plaatsvindt en als datum van levering de datum waarop aktepassering bij de notaris heeft plaatsgevonden.

Omdat betreffende passage ook voorkomt in het Reglement uitgifte bouwkavels via Kavelwinkel, gemeente Olst-Wijhe dient deze door ons college overeenkomstig te worden aangepast.

6. Kaveluitgiftebeleid 2014: regeling inschrijving en toewijzing bouwkavels

Onderwerp: vaststelling van de regeling inschrijving en toewijzing van bouwkavels gemeente Olst-Wijhe 2014

Besluiten:

1. Begripsbepalingen

In dit besluit wordt verstaan onder:

Koopstarter

Een persoon/huishouden die voor de eerste keer een zelfstandige woonruimte koopt. Dit kan iemand zijn die voor het eerst zelfstandig gaat wonen, maar ook iemand die doorstroomt uit een huurwoning.

Senior

Een persoon, die de leeftijd van 55 jaar bereikt heeft.

Samenwoning

Zij die bij de bevolkingsadministratie op één adres zijn ingeschreven of zij die voornemens zijn zich in de toekomst op één adres te laten inschrijven.

Starterswoning

Een woning, die qua prijs (huur/koop) en het inkomen van een woningzoekende starter geschikt is om voor het eerst zelfstandig te kunnen wonen. Het gaat hier om woningen in het goedkope/betaalbare segment (huur/koop).

Seniorenwoning (nultreden woning)

Een zelfstandige woning op de begane grond of die bereikbaar is zonder een trap op te hoeven en is voorzien van keuken, badkamer, woonkamer en minimaal één slaapkamer op de begane grond.

Sociale huurwoning

Een huurwoning behorende tot de sociale huursector met een huur beneden de huurtoeslaggrens en ondergebracht bij een woningbouwcorporatie.

2. Inschrijving

Voor inschrijving als gegadigde voor een bouwkavel gelden de volgende regels:

- a. Inschrijving vindt plaats middels het invullen van een voorgedrukt inschrijfformulier dat door de gemeente via het Klantcontactcentrum en via de gemeentelijke website www.woneninolst-wijhe.nl wordt verstrekt.
- b. De inschrijving gebeurt per project of per kavel. De projecten/kavel(s) worden duidelijk kenbaar gemaakt via een advertentie in een huis-aan-huis blad en op de gemeentelijke website www.woneninolst-wijhe.nl. Gegadigden kunnen dan binnen een nader te bepalen termijn reageren.
- c. Bij inschrijving per project, waarbij loting plaatsvindt, zal publicatie twee keer plaatsvinden.
- d. Bij inschrijving per kavel via de Kavelwinkel, waarbij de kavels worden toegewezen volgens het principe "wie het eerst komt, het eerst maalt", zal in ieder geval publicatie op de gemeentelijke website www.woneninolst-wijhe.nl plaatsvinden.
- e. Inschrijving wordt slechts geaccepteerd wanneer de belangstellende 18 jaar of ouder is.
- f. Per samenwoning of voornemen tot samenwoning kan slechts één inschrijving worden gedaan en wordt dus slechts één inschrijving geaccepteerd.
- g. Voor inschrijving is een bedrag vastgesteld van € 50, - in verband met de gemaakte kosten.

3. Bepaling rangorde

- a. Bij (een) nieuw uit te geven kavel(s) word(t)en er altijd overgegaan tot loting volgens een door burgemeester en wethouders vastgesteld lotingsreglement. Conform dit lotingsreglement kunnen de na loting nog beschikbare kavel(s) op een andere wijze worden toegewezen. Dit kan via de gemeentelijke kavelwinkel volgens het principe "wie het eerst komt, het eerst maalt" of via derden. De wijze waarop deze kavel(s) word(t)en verkocht wordt in ieder geval bekend gemaakt via publicatie in een huis aan huis blad en op de gemeentelijke website www.woneninolst-wijhe.nl.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten om voor bepaalde doelgroepen zoals starters en senioren specifieke bouwkavels ter beschikking te stellen. Hierbij geldt dat geïnteresseerden behorende tot deze doelgroepen het eerst in aanmerking komen voor de kavels/woningen die voor die specifieke doelgroep beschikbaar zijn gesteld. Indien er na de loting nog (een) kavel(s), zoals bedoeld in dit lid, beschikbaar is/zijn zal/zullen deze gedurende drie maanden, gerekend vanaf de datum van loting, worden aangeboden aan betreffende doelgroep, alvorens deze beschikbaar word(t)en gesteld aan overige gegadigden.
- c. Vooraf aan de uitgifte zal bepaald worden hoeveel en welke kavels er voor welke doelgroep uitgegeven zullen worden.
- d. De indeling van de groepen vindt plaats aan de hand van het vastgestelde toewijzingschema (zie schema op volgende pagina).
- e. In het geval een 55-plusser geen seniorenwoning wil bouwen komt hij/zij niet in aanmerking voor een kavel/woning zoals bedoeld in dit artikel onder lid b.
- f. In geval van toewijzing van bouwkavels ten behoeve van specifieke doelgroepen kan het college van burgemeester en wethouders besluiten tot het stellen van nadere eisen.
- g. In bijzondere gevallen heeft het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om van de in aanhef genoemde regeling af te wijken.

4. Slot- en overgangsbepalingen

- a. In geval van onduidelijkheid of in gevallen waarin deze regeling niet voorziet besluit het college van burgemeester en wethouders.
- b. Met ingang van de datum van inwerkingtreding van deze regeling vervalt de "het Kaveluitgiftebeleid 2011, Regeling inschrijving en toewijzing van bouwkavels gemeente Olst-Wijhe" inclusief de bijlagen, dat is vastgesteld bij Raadsbesluit van 12 december 2011.
- c. Dit besluit treedt in werking met ingang van de achtste dag na datum van dit besluit.
- d. Dit besluit kan worden aangehaald als "Kaveluitgiftebeleid gemeente Olst-Wijhe 2014".
- e. Dit systeem zal indien hiertoe aanleiding bestaat worden aangepast.

Schema regeling kaveluitgiftesysteem 2014

