

Raadsbesluit

Datum: 19 maart 2018
Nummer: C
Onderwerp: Vaststellen uitgifteregeling woningbouwkavels Tubbergen en algemene verkoopvoorwaarden woningbouwkavels Tubbergen

De raad van de gemeente Tubbergen,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 30 januari 2018, nr. A
gelet op het advies van de commissie Ruimte en Economie / Samenleving en Bestuur van 5 maart 2018;
gelet op het bepaalde in artikel 108 van de Gemeentewet ;

Besluit:

vast te stellen de navolgende:

Uitgifteregeling woningbouwkavels Tubbergen

Artikel 1 Definities

In deze regeling wordt verstaan onder:

1. *belangstellende*: een natuurlijk persoon die een kavel van de gemeente Tubbergen wenst te kopen dan wel een kavel heeft gekocht;
2. *college*: het college van burgemeester en wethouders;
3. *doorstromer*: een belangstellende die geen starter is;
4. *eigen woning*: een zelfstandige woonruimte, die wordt bewoond krachtens een aan de bewoner en/of zijn partner toekomend eigendomsrecht, erfpachtrecht, recht van vruchtgebruik of ander zakelijk recht tot bewoning;
5. *gemeente*: de gemeente Tubbergen;
6. *gemeentehuis*: het gemeentehuis, of een andere door het college te bepalen locatie.
7. *inschrijving*: het op een door het college te bepalen wijze kenbaar maken van de wens om een kavel te kopen;
8. *kavel*: een kavel voor de bouw van een woning;
9. *kleine kavel*: een kavel met een maximale oppervlakte van 250 m²;
10. *lot*: voorwerp met een persoonsgebonden en niet-overdraagbaar nummer, waarmee een deelnemer meedingt in de loting
11. *partner*:
 - a. de niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot;
 - b. de ongehuwde meerderjarige die met de ongehuwde meerderjarige belangstellende op het moment van inschrijving gedurende meer dan zes maanden onafgebroken een gezamenlijke huishouding voert en gedurende die tijd op hetzelfde woonadres als de kavelkoper staat ingeschreven in de basisregistratie persoonsgegevens, met uitzondering van een bloedverwant in de eerste graad van belangstellende;
12. *passeren*: het verlijden van een akte door de notaris;
13. *raad*: de gemeenteraad;
14. *starter*: een belangstellende die:
 - a. geen eigen woning bewoont en niet op enig moment in de tien jaren voorafgaand aan het indienen van het keuzeformulier een eigen woning heeft bewoond;

Zaaknummer:

- b. een door de gemeente aangemerkte starterskavel heeft gekocht, daarop een eigen woning heeft gesticht en die woning tot inschrijving onafgebroken heeft bewoond; of
 - c. een door de Woningstichting Tubbergen aangemerkte Koopgarantwoning of MGE-woning (maatschappelijk gebonden eigendom) van de Woningstichting Tubbergen heeft gekocht en die woning tot inschrijving onafgebroken heeft bewoond;
15. *starterskavel*: een onder het recht voorafgaande aan deze regeling als zodanig door het college aangewezen kavel van beperkte omvang, bestemd voor starters op de woningmarkt;
16. *uitgiftegebied*: het door het college vast te stellen gebied waarin de gemeente kavels verkoopt;
17. *verkoopprocedure*: de wijze waarop de kavels worden verkocht;

Artikel 2 Doel en toepassingsbereik

1. Deze regeling strekt tot doel belangstellenden een gelijke kans te bieden om voor de koop van een woningbouwkavel in het uitgiftegebied in aanmerking te komen.
2. Deze regeling is van toepassing op door het college aangewezen uitgiftegebieden.

Artikel 3 Vereisten

1. Voor inschrijving en koop van een kavel komen in aanmerking belangstellenden die:
 - a. ten tijde van inschrijving een minimale leeftijd van 18 jaar hebben;
 - b. in de periode van vijf jaar voorafgaande aan inschrijving geen kavel van de gemeente hebben gekocht;
 - c. geen partner hebben die in de periode van vijf jaar voorafgaande aan inschrijving een kavel van de gemeente heeft gekocht;
2. Indien voorafgaande aan inschrijving een kavel van de gemeente is gekocht, wordt de periode van vijf jaar, als bedoeld in het eerste lid, gerekend vanaf de dagtekening van de notariële akte waarbij de betreffende kavel is geleverd.

Artikel 4 Reductie grondprijs

1. De grondprijs per vierkante meter van kleine kavels bedraagt voor starters 80% van het door de raad voor kavels vast te stellen tarief.
2. Het bepaalde in dit artikel laat onverlet dat ook doorstromers een kleine kavel kunnen kopen.

Artikel 5 Verkoopprocedure

1. Het college stelt voorafgaande aan de verkoop van kavels een uitgiftegebied en de verkoopprocedure vast.
2. Het college is bevoegd bij de verkoop van kavels in een uitgiftegebied onderscheid te maken tussen starters en doorstromers als dat naar zijn oordeel aangewezen is.
3. Voor zover het college niet anders besluit, geldt de volgende (reguliere) verkoopprocedure:
 - a. Het college deelt via de gemeentelijke website, een in de gemeente uitgegeven huis-aan-huisblad en het elektronisch uitgegeven gemeenteblad mede dat belangstellenden zich voor een kavel kunnen inschrijven. Het college deelt daarbij een termijn mede, waarbinnen inschrijving heeft plaats te vinden.
 - b. Een belangstellende dient zich binnen de inschrijvingstermijn in het gemeentehuis voor toewijzing van een kavel in te schrijven. Inschrijving vindt uitsluitend plaats van een belangstellende die zich met een rechtsgeldig document als bedoeld in artikel 1 van de Wet op de identificatieplicht kan legitimeren. Een belangstellende kan zich bij inschrijving laten vertegenwoordigen door een gevolmachtigde. De gevolmachtigde dient te beschikken over een schriftelijke volmacht, alsmede een rechtsgeldig document als bedoeld in artikel 1 van de Wet op de identificatieplicht van volmachtgever of een door de volmachtgever ondertekende kopie daarvan.
 - c. Bij inschrijving dient een belangstellende een door het college te bepalen maximaal aantal kavels in volgorde van voorkeur aan te wijzen. Een belangstellende kan afzien van het aanwijzen van meerdere voorkeuren.
 - d. Het college stelt een overzicht op van de door belangstellenden aangegeven voorkeurskavels.
 - e. De kavels worden in een openbare zitting op volgorde van verkaveling volgens de verkavelingstekening door een notaris toegewezen, met dien verstande dat eerst toewijzing plaatsvindt van kavels waarvoor een eerste voorkeur is opgegeven.

- f. Een kavel wordt toegewezen aan de belangstellende die de betreffende kavel als zijn eerste voorkeur heeft opgegeven. Indien meerdere belangstellenden een kavel als gelijke voorkeur hebben opgegeven, zal een loting tussen hen plaatsvinden.
- g. De notaris kent aan belangstellenden een lot toe. Deze loten voegt hij toe aan de lotingbus. Vervolgens trekt de notaris willekeurig een lot. De belangstellende waarvan het lot wordt getrokken krijgt de kavel toegewezen. Vervolgens worden er nog maximaal twee belangstellenden geloot als eerste respectievelijk tweede reserve-kandidaat voor toewijzing.
- h. Na toewijzing van de kavels waarvoor belangstellenden een eerste voorkeur hebben opgegeven, vindt toewijzing plaats van de kavels waarvoor uitsluitend een tweede voorkeur respectievelijk een derde voorkeur is opgegeven. Het bepaalde onder sub d. tot en met f. is van overeenkomstige toepassing.
- i. Indien er kavels in het uitgiftegebied resteren, vraagt de notaris aan de aanwezige belangstellenden aan wie geen kavel is toegewezen om hun interesse in een kavel kenbaar te maken. Indien meerdere belangstellenden interesse in een kavel hebben, vindt loting plaats. Het bepaalde onder sub d. tot en met f. is van overeenkomstige toepassing.
- j. Na het toewijzen van de laatste kavel sluit de notaris de zitting en maakt hij een proces-verbaal op van de toewijzing, waaronder de uitslag van de loting(en).

Artikel 6 Koopovereenkomst en levering

1. Het college biedt een belangstellende aan wie een kavel is toegewezen de koop van die kavel aan, door toezending van een koopovereenkomst met bijbehorende verkooptekening.
2. Het aanbod als bedoeld in het eerste lid geldt voor de duur van veertien dagen, ingaande de dag na verzending van het aanbod. Aanvaarding geschiedt door ondertekening van de koopovereenkomst en de verkooptekening, welke aanvaarding binnen deze termijn van veertien dagen door de gemeente dient te zijn ontvangen.
3. Binnen de termijn als bedoeld in het vorige lid termijn dient de gemeente ten behoeve van belangstellende een waarborgsom van één procent van de koopsom van de kavel inclusief verschuldigde omzetbelasting te ontvangen op een door het college aangewezen bankrekening. Bij gebreke van (tijdige) betaling vervalt het aanbod dan wel is de koopovereenkomst ontbonden. De waarborgsom wordt verrekend met de koopsom van de kavel bij het passeren van de notariële akte van levering.
4. Indien de koopovereenkomst niet binnen de termijn als bedoeld in het tweede en derde lid is ondertekend en door de gemeente is ontvangen, vervalt het aanbod. Het college biedt de kavel dan aan de eerste reserve-kandidaat als bedoeld in artikel 5, derde lid, aan, tenzij aan deze reeds een andere kavel is toegewezen, ongeacht of deze die andere kavel al dan niet heeft aanvaard. Indien de eerste reserve-kandidaat het aanbod niet aanvaardt, wordt de kavel aan de tweede reserve-kandidaat aangeboden. Het bepaalde in dit artikel is op dat aanbod van overeenkomstige toepassing.
5. Indien een belangstellende een aanbod niet (tijdig) heeft aanvaard dan wel niet (tijdig) de waarborgsom heeft betaald, komt die belangstellende gedurende drie maanden na het einde van de termijn als bedoeld in het tweede en derde lid niet in aanmerking voor een kavel.
6. Een belangstellende kan de koopovereenkomst eenzijdig vóór de levering van de kavel ontbinden. In dat geval vervalt de waarborgsom aan de gemeente.
7. Binnen vier maanden na ontvangst door de gemeente van de koopovereenkomst, dient belangstellende zorg te dragen voor notariële levering van de kavel.
8. Op de dag van het passeren van de akte van levering, doch uiterlijk binnen een termijn van vier maanden na ontvangst door de gemeente van de koopovereenkomst, dient belangstellende de volledige koopsom te hebben voldaan aan de gemeente of ten behoeve van de gemeente aan de notaris die de akte passeert.
9. Indien de kavel ziet op de bouw van een twee-onder-een-kapwoning dan wel een meer-onder-een-kapwoning, wordt de termijn van vier maanden, als bedoeld in het zevende en achtste lid, gerekend na ontvangst door de gemeente van de koopovereenkomst die ziet op de laatst verkochte kavel waarvan de bouw van de betreffende woning afhankelijk is.
10. Indien de koopsom niet binnen de in het achtste dan wel negende lid bedoelde termijn door de gemeente is ontvangen, is een belangstellende in verzuim en is daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 Burgerlijk Wetboek, zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek verschuldigd. De rente wordt berekend over de koopsom, exclusief omzetbelasting.

11. Indien een belangstellende niet (tijdig) zorgdraagt voor het passeren van de akte van levering, stelt het college hem nog eenmaal in de gelegenheid aan zijn verplichtingen te voldoen, zulks binnen een door het college te stellen termijn. Indien het passeren van de akte binnen deze termijn uitblijft heeft het college de mogelijkheid, met behoud van recht om tevens schadevergoeding te vorderen:
 - a. de koopovereenkomst eenzijdig, zonder tussenkomst van een rechter, te ontbinden;
 - b. alsnog nakoming van de koopovereenkomst te vorderen.

Artikel 7 Afwijking en onvoorziene gevallen

1. Het college kan van het bepaalde in deze regeling kan afwijken, indien:
 - a. toepassing daarvan voor één of meer belangstellenden gevolgen zou hebben die naar het oordeel van het college onevenredig zijn;
 - b. dat naar oordeel van het college om medische redenen van een belangstellende aangewezen is, voor zover de huidige woning niet geschikt is en redelijkerwijs niet geschikt gemaakt kan worden;
 - c. ten behoeve van de verkoop van één of meerdere kavel(s) aan een rechtspersoon, indien het college daartoe omstandigheden aanwezig acht.
2. Afwijking vindt slechts plaats op schriftelijk verzoek met overlegging van door het college gewenste bescheiden.
3. Het college kan voorafgaande aan zijn beslissing tot afwijking (medisch) advies inwinnen bij door een het college te bepalen instelling. De kosten van dit advies zijn voor rekening van belangstellende.
4. Belangstellende dient aan een onderzoek ten behoeve van het advies als bedoeld in het derde lid zijn medewerking te verlenen.
5. In gevallen waarin deze regeling niet voorziet, beslist het college.

Artikel 8 Nadere regels

Het college kan nadere regels stellen ter uitvoering van deze regeling.

Artikel 9 Intrekking

De regeling "Inschrijvings- en uitgiftecriteria voor de verkoop van woningbouwkavels", vastgesteld door de raad op 19 september 2011, wordt ingetrokken.

Artikel 10 Overgangsrecht

1. Op belangstellenden die op de datum van inwerkingtreding reeds bij de gemeente voor een kavel ingeschreven staan, is voor een overgangsperiode van vijf jaar na inwerkingtreding van deze regeling, de regeling als bedoeld in artikel 9 van toepassing.
2. Gedurende de overgangsperiode als bedoeld in het eerste lid worden kavels in een uitgiftegebied eerst uitgegeven overeenkomstig de in dat lid bedoelde regeling. De resterende kavels worden verkocht met inachtneming van deze (nieuwe) regeling.
3. Indien een belangstellende binnen twee maanden na inwerkingtreding van deze (nieuwe) regeling op schriftelijke wijze te kennen geeft onder deze regeling te willen vallen, vindt het eerste lid geen toepassing. In dat geval ontvangt een belangstellende het betaalde inschrijfgeld volledig terug van de gemeente.
4. Indien een belangstellende na twee maanden na inwerkingtreding van deze (nieuwe) regeling op een door het college te bepalen wijze schriftelijk te kennen geeft onder deze regeling te willen vallen, vindt het eerste lid eveneens geen toepassing. In dat geval ontvangt een belangstellende € 90,- van het betaalde inschrijfgeld terug van de gemeente.

Artikel 11 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze regeling treedt in werking op de dag na haar bekendmaking.
2. Deze regeling kan worden aangehaald als: "Uitgifte-regeling woningbouwkavels Tubbergen".

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 19 maart 2018,

De raadsgriffier,

De voorzitter,

H.J.M.J. van Limbeek-ter Haar

drs. ing. W.A.M. Haverkamp-Wenker

