

## Raadsvoorstel

**Zaaknummer:** 5682  
**Datum vergadering:** 19 maart 2018  
**Datum voorstel:** 30 januari 2018  
**Nummer:** 13 A  
**Onderwerp:** Uitgifteregeling woningbouw kavels Tubbergen en algemene verkoopvoorwaarden woningbouw kavels Tubbergen

### Voorgesteld raadsbesluit

Wij stellen uw raad voor om te besluiten tot vaststelling van de 'Uitgifteregeling woningbouw kavels Tubbergen';

Wij stellen uw raad voor om te besluiten tot vaststelling van de 'algemene verkoopvoorwaarden woningbouw kavels Tubbergen';

### Samenvatting van het voorstel

Het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met de 'Uitgifteregeling woningbouw kavels Tubbergen' en de 'algemene verkoopvoorwaarden woningbouw kavels Tubbergen'. Deze stukken vervangen de 'inschrijvings- en uitgiftecriteria voor de verkoop van woningbouw kavels' en de 'algemene verkoopvoorwaarden voor bouwterreinen in de gemeente Tubbergen 1996'. Uw raad wordt nu gevraagd om de beide stukken vast te stellen. De belangrijkste wijzing houdt in dat er een 'uitsterfconstructie' gaat gelden voor de wachtlijsten voor de woningbouw kaveluitgifte. In de nieuwe situatie worden de gemeentelijke bouw kavels verkocht aan belangstellenden die op het moment van kaveluitgifte interesse hebben. Tussentijds is er wel vijf jaar overgangsrecht van toepassing. Dit om reeds verworven rechten te eerbiedigen.

### Aanleiding voor dit voorstel

Het hanteren van wachtlijsten in het kader van woningbouw kaveluitgifte is inmiddels een wat gedateerd instrument. In het verleden hadden de wachtlijsten een functie om zowel intern als extern (richting provincie) de belangstelling voor woningbouw kavels bij een bepaalde kern inzichtelijk te maken en op basis daarvan te zorgen voor voldoende uitgifte van woningbouw kavels bij de betreffende kern. Bij het benaderen van de wachtlijsten blijkt echter dat de 'oude' ingeschrevenen niet of nauwelijks bouw kavels afnemen. Het zijn met name de 'nieuwe' ingeschrevenen welke onder aan de lijst staan die veel bouw kavels afnemen. Bovendien kost de woningbouw kaveluitgifte op basis van wachtlijsten veel tijd en is de administratieve last in het kader van het bijhouden van de wachtlijsten hoog.

### Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het vaststellen van de 'Uitgifteregeling woningbouw kavels Tubbergen' zal er toe leiden dat de doorlooptijd van de gemeentelijke woningbouw kaveluitgifte geleidelijk aan zal gaan afnemen. Er kunnen zich na vaststelling van het nieuwe beleid geen nieuwe belangstellenden meer melden om op de wachtlijsten per kern te worden bijgeschreven. Doordat de belangstellenden die reeds op de wachtlijsten staan een bouw kavel afnemen en worden afgevoerd of na een tweede weigering worden afgevoerd. Dan wel vrijwillig worden afgevoerd omdat men geen interesse meer heeft in de aankoop van een bouw kavel zullen de wachtlijsten tijdens de periode van het overgangsrecht (vijf jaar) steeds korter worden. Na afloop van de termijn van het overgangsrecht worden er geen wachtlijsten per kern binnen de gemeente Tubbergen meer bijgehouden. Zoals reeds aangegeven zal dit de doorlooptijd van de woningbouw kaveluitgifte aanzienlijk gaan verkorten. Bovendien zal het nieuwe beleid leiden tot een vermindering van de administratieve last voor de ambtenaren die belast zijn met het beheren van de wachtlijsten en de daadwerkelijke woningbouw kaveluitgifte.

Door het vaststellen van de 'algemene verkoopvoorwaarden woningbouw kavels Tubbergen' zijn de 'algemene verkoopvoorwaarden voor bouwterreinen in de gemeente Tubbergen 1996' geactualiseerd. Dit was nodig omdat er een aantal verouderde/gedateerde bepalingen waren opgenomen in het oude beleid.

## **Argumentatie**

De belangrijkste wijzigingen in de nieuwe 'Uitgifteregeling woningbouwkavels Tubbergen' worden hieronder kort weergegeven:

Een natuurlijk persoon komt pas na een periode van vijf jaar weer in aanmerking om een bouwkwavel van de gemeente aan te kopen. Op basis van het huidige beleid geldt hier een termijn van tien jaar. Wij zijn echter van mening dat een termijn van vijf jaar voldoende is om speculatie tegen te gaan.

In de nieuwe regeling is opgenomen dat het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het bepaalde in de nieuwe regeling en, indien het college daartoe aanleiding ziet, één of meerdere bouwkwavels aan een rechtspersoon kan verkopen. Een dergelijke bepaling ontbrak in het huidige beleid. Vaak werd hiervoor de vangnetbepaling toegepast.

In de nieuwe regeling is de nieuwe (normale) wijze van woningbouwkwaveluitgifte beschreven. Uitgangspunt hierbij is dat belangstellenden zich binnen een termijn van openstelling kunnen melden in het gemeentehuis om een keuzeformulier in te vullen, te ondertekenen en in te leveren. Het college geeft aan hoeveel voorkeurskwavels er maximaal aangegeven kunnen worden. Na sluiting van de termijn van openstelling zal de notaris de gekozen woningbouwkwavels in volgorde van voorkeur gaan toewijzen. Wanneer meerdere belangstellenden dezelfde voorkeur hebben voor één bouwkwavel dan zal de betreffende bouwkwavel worden toegewezen door middel van een openbare notariële loting. Het college van burgemeester en wethouders kan echter in voorkomende gevallen ook kiezen voor een andere wijze van woningbouwkwaveluitgifte en hiervoor nadere regels vaststellen. Allereerst geldt echter het overgangsrecht voor een periode van vijf jaar.

Op belangstellenden die ten tijde van de inwerkingtreding van het nieuwe beleid reeds ingeschreven staan is, voor een overgangsperiode van vijf jaar, het oude beleid nog van kracht. Tenzij deze belangstellenden binnen twee maanden na inwerkingtreding van het nieuwe beleid schriftelijk hebben aangegeven dat zij onder het nieuwe beleid willen vallen. Dan ontvangen zij het door hen betaalde inschrijfgeld volledig terug. Als belangstellenden op een later moment willen overstappen naar het nieuwe beleid ontvangt men slechts een gedeelte (EUR. 90,-) van het betaalde inschrijfgeld terug.

In de nieuwe regeling wordt er door het college van burgemeester en wethouders tijdens de woningbouwkwaveluitgifte in principe geen onderscheid meer gemaakt tussen de categorie 'starters' en de categorie 'doorstromers'. Het college heeft echter wel de bevoegdheid om (wanneer de omstandigheden daartoe aanleiding geven) aan een bepaalde categorie verhoudingsgewijs meer woningbouwkwavels toe te delen.

Bij de verkoop van een zogenaamde 'kleine kavel' (een woningbouwkwavel met een maximale oppervlakte van 250 m<sup>2</sup>) is de categorie aanduiding 'starter' of 'doorstromer' wel van belang. Voor 'starters' geldt immers in het kader van het doelgroepenbeleid een gereduceerde tariefstelling bij de aankoop van een 'kleine kavel'. 'Doorstromers' kunnen ook een 'kleine kavel' afnemen. Voor hen geldt echter het reguliere, marktconforme tarief. Op basis van het huidige beleid kwamen 'doorstromers' niet in aanmerking voor een zogenaamde 'starterskwavel'.

## **Externe communicatie**

Kort na de vaststelling van de 'Uitgifteregeling woningbouwkavels Tubbergen' zal er een mailing worden verzonden naar alle ingeschrevenen op de wachtlijsten voor een woningbouwkwavel in de gemeente Tubbergen. Tevens zal er een keuzeformulier wijziging uitgifteregeling woningbouwkavels Tubbergen met de mailing worden meegezonden. Tot slot zal er ook een persbericht worden geplaatst op de gemeentelijke website en in Op en Rond de Essen.

## **Financiële paragraaf**

n.v.t.

## **Uitvoering**

n.v.t.

## Evaluatie

n.v.t.

### Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

De 'Uitgifteregeling woningbouwkavels Tubbergen' sluit op hoofdlijnen aan bij het huidige woningbouwkaveluitgiftebeleid van de gemeente Dinkelland. De wijze waarop het overgangsrecht is ingestoken wijkt echter wel af van de wijze waarop het overgangsrecht is toegepast in de gemeente Dinkelland.

Wij kiezen voor het toepassen van een 'uitsterfconstructie' zoals nader toegelicht in dit voorstel. In de gemeente Dinkelland is in het verleden gekozen voor het toepassen van een 'tweesporenbeleid' bij iedere nieuwe woningbouwkaveluitgifte. Dit betekende dat er bouwkavels werden aangewezen welke volgens het oude beleid werden uitgegeven en dat er kavels werden aangewezen welke volgens het nieuwe beleid werden uitgegeven. Qua administratieve last en eenduidigheid voor de belangstellenden wordt hier echter niet voor gekozen.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

drs. ing. G.B.J. Mensink

de burgemeester

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

## Raadsbesluit

**Datum:** 19 maart 2018

**Nummer:** 13 B

**Onderwerp:** 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. 13A;

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:

tot vaststelling van de navolgende

'Uitgifteregeling woningbouwkavels Tubbergen'; en de

'algemene verkoopvoorwaarden woningbouwkavels Tubbergen'.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 19 maart 2018

De raadsgriffier,



H.J.M.J. van Limbeek – ter Haar

De voorzitter,



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