

Werkwijze toewijzen betaalbare en toegankelijke nieuwbouw koopwoningen gemeente Vught

Onderstaande werkwijze is een voorbeeld van hoe het proces tot woningverkoop kan verlopen. In de Woonvisie 2021-2025 (d.d. 1-7-2025) is loting voorgeschreven als algemene toewijzingsmethode. Er zijn meerdere vormen van inschrijving en navolgende loting. Er kan gekozen worden dat mensen inschrijven/loten binnen één prijssegment met dezelfde prijs, maar inschrijving/loting op bouwnummer wordt in dit geval toegepast.

In dit voorbeeld spreken de ontwikkelaar en gemeente de volgende twee punten af:

- Binnen de segmenten betaalbaar en toegankelijk wordt 50% van de koopwoningen met voorrang aangeboden. Ieder segment omvat in dit voorbeeld 10 woningen, waardoor er in ieder segment 5 woningen met voorrang moeten worden toegewezen. Er worden geen afspraken gemaakt over het exacte type woningen dat wordt toegewezen.
- In dit voorbeeld heeft de ontwikkelaar het mandaat om huisvestingsvergunningen te verstrekken voor kopers die niet via de voorrangregeling een woning krijgen toegewezen.

1. Voorbereiding door ontwikkelaar

Inventarisatie van beschikbare woningen:

- Bepaal welke woningen binnen het project onder het betaalbare segment tot 325.000 euro vallen (prijspeil 2025) en welke projecten onder het toegankelijke segment tot 405.000 euro vallen (prijspeil 2025).
- Op basis van de afspraken in de kostenverhaalsovereenkomst wordt onderscheid gemaakt tussen het segment betaalbaar en het segment toegankelijk. In dit voorbeeld is afgesproken dat bij beide segmenten 50% met voorrang wordt toegewezen.

Indeling in categorieën:

Voor het inschrijven stelt de ontwikkelaar 2 categorieën in:

- Categorie A: Woningzoekenden met aantoonbare binding aan Vught.
- Categorie B: Overige woningzoekenden.

Conform de Huisvestingsverordening wordt 50% van de woningen toegewezen aan categorie A.

Publicatie van aanbod:

- Communiceer via de gemeentelijke website, het Klaverblad en eventueel andere kanalen welke woningen beschikbaar zijn, inclusief voorwaarden en planning.

Aanmeldingstermijn:

- Stel een aanmeldperiode van 8 weken vast waarin geïnteresseerden zich kunnen aanmelden voor de loting.

2. Aanmelding door woningzoekenden

Aanmeldformulier:

- Digitaal formulier zoals gebruikelijk voor de ontwikkelaar. Hierbij kan de woningzoekende aangeven welke bouwnummers hun voorkeur hebben.

Keuze voorrangsregeling:

- Indien de woningzoekende gebruik wil maken van de voorrangsregeling geeft deze hier in een extra vakje aan dat dit het geval is. Hier wordt dan ook direct aangegeven hoe wordt voldaan aan de bindingseisen met de gemeente Vught. Let op; hier hoeven nog geen bewijsstukken te worden bijgevoegd.
- Wanneer dit vakje wordt aangevinkt/ingevuld komt deze inschrijver terecht in categorie A. Dit is het 'bakje' waarin de aanvragers zitten waaronder de 50% met voorrang te verlenen woningen worden verloot.
- Wanneer dit vakje niet wordt aangevinkt/ingevuld komt deze inschrijver terecht in categorie B. Dit is het 'bakje' waarin de aanvragers zitten die niet in aanmerking komen voor de 50% met voorrang te verloten woningen.

3. Lotingprocedure

Om de toewijzing en loting te regelen kan de ontwikkelaar de volgende methode kiezen. Daarbij geldt dat dit door een notaris moet gebeuren.

Stap 1: Loting voorbereiden

- De ontwikkelaar kiest per segment welke 50% van de bouwnummers met voorrang zullen worden toegewezen aan categorie A.

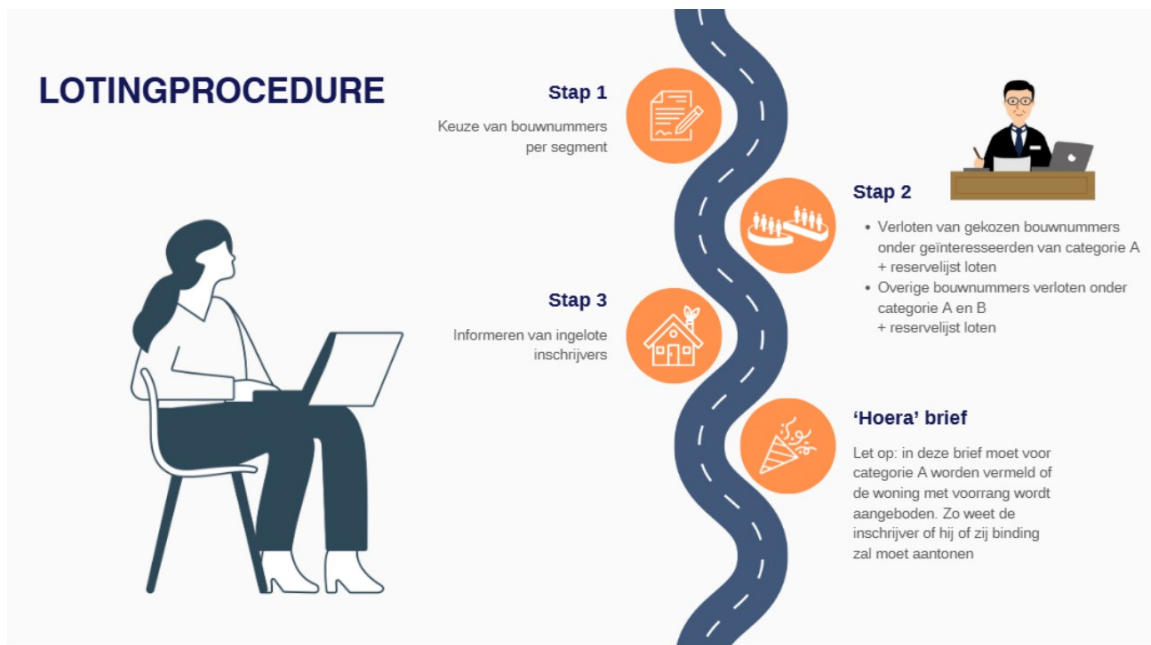
Stap 2: Loting

- Voor de bouwnummers die met voorrang worden toegewezen vindt loting plaats onder de inschrijvers in categorie A die dat bouwnummer als voorkeur opgaven. Daarbij wordt ook een reservelijst geloot zodat bij het afvallen van de ingelote inschrijving er doorgeschakeld kan worden.
- Voor de bouwnummers die niet met voorrang worden toegewezen vindt loting plaats onder alle inschrijvers van categorie A en B, welke deze bouwnummers als voorkeur opgaven. Daarbij wordt ook een reservelijst geloot zodat bij het afvallen van de ingelote inschrijving er doorgeschakeld kan worden.

Stap 3: Inschrijvers informeren

- Na loting worden de ingelote inschrijvers geïnformeerd. De inschrijvers uit categorie A, welke met voorrang een woning toegewezen hebben gekregen, kunnen na het ondertekenen van het voorlopig koopcontract hun huisvestingsvergunning aanvragen.

Let op; bij het informeren van de ingelote inschrijvers dient aangegeven te worden of zij een woning met voorrang toegewezen hebben gekregen. Wanneer dit het geval is zullen zij via de gemeentelijke website de aanvraag voor een Huisvestingsvergunning moeten doen. In dit geval zal er dan ook aan de voorwaarden voor binding moeten worden voldaan.



4. Koopcontract tekenen en huisvestingsvergunning aanvragen

Stap 1: Ondertekenen voorlopig koopcontract:

- Categorie A (met voorrang): het koopcontract bevat een opschortende voorwaarde. Deze houdt in dat wanneer de gemeente vervolgens geen huisvestingsvergunning verleent, de koop niet doorgaat.
- Categorie A (zonder voorrang) en categorie B: het koopcontract omvat geen opschortende voorwaarde op basis van de huisvestingsverordening; de huisvestingsvergunning wordt onder mandaat door de ontwikkelaar verstrekt.

Stap 2: Aanvragen huisvestingsvergunning:

- Door categorie A (met voorrang): na het tekenen van het voorlopig koopcontract vraagt de koper bij de gemeente een huisvestingsvergunning aan via de webpagina die hiervoor is ingericht. Deze is te vinden op de gemeentelijke website Vught.nl. Dit moet binnen de gestelde termijn van de verordening (binnen 7 dagen na tekenen voorlopig koopcontract).
- Door categorie A (zonder voorrang) en categorie B: de ontwikkelaar verstrekt automatisch de Huisvestingsvergunning voor deze groep bij het tekenen van het koopcontract.

Stap 3: Beoordelen aanvraag door gemeente:

- De gemeente beoordeelt of de aanvraag voldoet aan de bindingseisen zoals omschreven in de Huisvestingsverordening. Dit op basis van de ingediende stukken. Bij positieve beoordeling wordt de huisvestingsvergunning verleend aan de koper.

Stap 4: Vervallen van opschortende voorwaarde:

- Na het verkrijgen van de huisvestingsvergunning deelt de koper deze vergunning met de ontwikkelaar. Daarmee wordt deze opschortende voorwaarde vervuld. De huisvestingsvergunning maakt onderdeel uit van de stukken die de notaris voor de overdracht ontvangt.

5. Huisvestingsvergunning

Verplichting voor alle kopers: Iedereen die een woning tot €405.000 wil kopen, moet een huisvestingsvergunning aanvragen.

- Voor categorie A (met voorrang):
De gemeente verleent de vergunning alleen als er een voorlopig koopcontract is getekend.
- In het verkoopcontract van deze woningen wordt een opschortende voorwaarde opgenomen voor het geval de vergunning op basis van binding niet wordt verleend.
- De aanvragen dienen te worden ingediend via de gemeentelijke website.
- Voor categorie A (welke niet zijn ingeloot met voorrang) en categorie B:
In dit voorbeeld heeft de ontwikkelaar het mandaat voor het verlenen van de huisvestingsvergunningen voor deze groep.
- Wanneer hier geen verdere afspraken over worden gemaakt dient deze groep de vergunning aan te vragen via de gemeentelijke website. Hierbij is het aantonen van binding niet nodig.

6. Toewijzing en communicatie

Toewijzingsbrief:

- Verstuur een formele brief of e-mail met het resultaat van de loting. Geef hierin minimaal het volgende aan:
- Of de woningzoekende is ingeloot en een woning toegewezen heeft gekregen.
- Of er voorrang is verleend aan de woningzoekende bij de toewijzing.
- Zo ja, wat de vervolgstappen zijn:
- Teken en van voorlopig koopcontract met opschortende voorwaarden.
- Aanvragen van Huisvestingsvergunning binnen 7 kalenderdagen na tekenen voorlopig koopcontract.
- Dat de aanvraag gedaan kan worden via de gemeentelijke website.
- Dat er binding aan de gemeente Vught aangetoond dient te worden zoals omschreven in de Huisvestingsverordening van de gemeente Vught.

Reactietermijn:

- Geef kandidaten een vaste termijn om te reageren en de woning te reserveren.
- Voor categorie A (met voorrang) geldt: de voorlopige koopovereenkomst is een voorwaarde voor gemeentelijke vergunningverlening. De vergunningsaanvraag dient binnen 7 kalenderdagen na het tekenen van de voorlopige koopovereenkomst bij de gemeente binnen te zijn.

Vervolgstappen:

- Indien een kandidaat uit categorie A (met voorrang) afziet van de toegewezen woning, wordt de volgende op de lotingslijst benaderd. Zo hoeft er maar eenmaal te worden geloot.

7. Rapportage en verantwoording bij mandatering

Rapportage door ontwikkelaar:

Lever een overzicht aan de gemeente met:

- *Aantal aanmeldingen per categorie.*
- *Resultaten van de loting.*
- *Toegewezen woningen.*

Dit laatste zou vervolgens gelijk moeten zijn aan de toegekende huisvestingsvergunningen.

Gemeentelijk toezicht:

- De gemeente houdt toezicht op de uitvoering en naleving van de mandatering.
- De gemeente kan steekproefsgewijs controleren of de mandatering correct is uitgevoerd.