

Raadsvergadering d.d. 27 augustus 2020

Aan de raad,

Onderwerp

Herziening lotingcriteria bouwkvavels, Algemene verkoopvoorwaarden en registratie bestand woningzoekenden

Beslisapunten

1. Intrekken van het 'Lotingsysteem uitgifte (zelf)bouwkvavels en starterswoningen 2013'
2. Vaststellen van het 'Lotingsysteem uitgifte (zelf)bouwkvavels en starterswoningen 2020'
3. Intrekken van de 'Algemene voorwaarden voor de verkoop van registergoederen door de gemeente Laarbeek 2010'
4. Vaststellen van de 'Algemene voorwaarden voor de verkoop van registergoederen door de gemeente Laarbeek 2020'
5. Opheffen van het bestand woningzoekende registratie

Samenvatting

In de aanloop naar de uitgifte van zelfbouwkvavels in november 2019 is gebleken dat de lotingcriteria niet meer up-to-date zijn en aangescherpt dienen te worden. Hiervoor dienen ook de algemene verkoopvoorwaarden aangepast te worden. Tijdens het herzien van de algemene verkoopvoorwaarden kwam tevens een artikel over de verkoop van bedrijfskvavels naar voren welke niet meer relevant is.

Aanleiding

In november 2019 hebben twee lotingsavonden plaatsgevonden voor zelfbouwkvavels in de Beekse Akkers (Beek en Donk), D'n Hoge Suute (Mariahout) en de Vogelenzang (Lieshout). Dit was de eerste keer dat de lotingsavonden voor een drietal projecten samen werden georganiseerd. In de aanloop naar de lotingsavonden bleek dat er veel onduidelijkheid heerste bij de geïnteresseerden over de lotingcriteria, in een aantal regels is ruimte voor interpretatie, een grijs gebied.

Beoogd effect en/of resultaat

De herziende lotingcriteria en algemene voorwaarden voor de verkoop van registergoederen sluiten beter aan op de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt. Daarnaast zorgt deze herziening voor meer duidelijkheid over de betreffende criteria en voorwaarden bij geïnteresseerden voor de (zelf)bouwkvavels en bedrijfskvavels.

Argumenten

Lotingcriteria

Er zijn diverse argumenten om de lotingcriteria te herzien:

1. Binnen de lotingcriteria is ruimte voor interpretatie, een grijs gebied. Bij de lotingen in november 2019 had dit tot gevolg dat geïnteresseerden zich verkeerd ingelicht voelden, zij hadden andere verwachtingen van de lotingen. Daarom is toen met een aantal mensen die geïnteresseerd waren in kavels in meerdere projecten, een gesprek gevoerd waarin werd uitgelegd hoe de lotingcriteria voor hen van toepassing waren.
2. De woningmarkt is de afgelopen jaren sterk veranderd. Er is meer vraag dan aanbod waardoor de huizenprijzen flink zijn gestegen. Inmiddels is er sprake van een woningcrisis. De komende jaren verwacht de gemeente nog steeds veel animo voor zelfbouwkavels. Echter de andere randvoorwaarden waaronder hypotheekmogelijkheden en bouwkosten zullen hun invloed hebben. Maar de potentie zal hetzelfde blijven. De huidige lotingcriteria sluiten hier niet helemaal op aan.
3. Het uitgangspunt van de lotingcriteria is niet geheel duidelijk. Is het uitgangspunt dat deelnemers mee loten voor een categorie/cluster? Of is het uitgangspunt dat ze mee kunnen loten voor een individuele kavel? Geïnteresseerden willen vaak maar voor één of enkele woningen mee loten in plaats van een gehele categorie/cluster. Door het uitgangspunt in de lotingcriteria duidelijker te stellen, voorkomt dit onduidelijkheid over de toepassing van de criteria. Daarnaast is het een optie om categorieën en clusters specifieker in te delen zodat geïnteresseerden al gericht kunnen mee loten voor de kavels waarin ze geïnteresseerd zijn. Hiermee wordt ook voorkomende dat ze zich voor allerlei clusters inschrijven.
4. Er wordt gespeculeerd en nieuw bebouwde kavels worden voor fors meer geld doorverkocht. In de algemene verkoopvoorwaarden is een zelfbewoningsplicht opgenomen om te voorkomen dat men binnen korte termijn na aankoop uit speculatieve motieven gaat doorverkopen. In 2010 is ervoor gekozen om in de lotingcriteria de zelfbewoningsplicht voor de te bebouwen kavels alleen van toepassing te verklaren op starterswoningen. Er was toen geen aanleiding om de doorverkoop van (bebouwde) kavels en speculaties te verwachten. Inmiddels is de woningmarkt sterk veranderd en ontvangt de gemeente verontrustende berichten over speculaties en het doorverkopen van bebouwde kavels. Dit streeft het doel van zelfbouwkavels voorbij; namelijk om geïnteresseerden de kans te bieden een mooie woning te bouwen die bij de lokale identiteit past. De gemeente Laarbeek is uniek omdat het een van de weinige gemeenten is die nog zelfbouwkavels uitgeeft. Hier dient dan ook zorgvuldig mee om te worden gaan. Daarom wordt geadviseerd de zelfbewoningsplicht voor alle zelfbouwkavels van toepassing te laten verklaren. Op basis van gegronde redenen kan men in specifieke gevallen alsnog gebruik maken van de ontheffingsmogelijkheden voor de zelfbewoningsplicht.

Om de lotingcriteria te herzien dienen in het Lotingsysteem uitgifte (zelf)bouwkavels en starterswoningen een aantal artikelen aangepast te worden. Het aangepaste lotingsysteem is te vinden in de bijlage 'Lotingsysteem uitgifte (zelf)bouwkavels en starterswoningen 2020'. Hieronder volgt een overzicht van de aangepaste artikelen:

Het volgende lid uit artikel 1. Criteria uit de lotingcriteria komt te vervallen:

3. bij de gemeente Laarbeek geregistreerd te staan als belangstellende voor projectmatige nieuwbouw en/of bouwkaavel.

De volgende onderdelen uit de Inleiding, 2. Lotingsregels en 3. Kosten worden aangepast:

Inleiding

Het uitgangspunt van deze criteria is dat deelnemers mee loten voor een of meerdere clusters/categorieën. Een cluster bestaat uit één of meerdere percelen. Er kan uitsluitend per cluster worden ingeschreven. Het is niet mogelijk om voor één perceel afzonderlijk in te schrijven als het perceel onderdeel uitmaakt van een cluster.

2. Lotingsregels

3. De loting geschiedt in categorieën/clusters in volgorde van grootte en prijsklasse waarbij begonnen wordt met de grootste en duurste categorie/cluster en eindigt met de kleinste en goedkoopste categorie/cluster.
4. Bij een loting gaat een gezamenlijke inschrijving voor het gehele bouwblok (twee woningen) vóór op een individuele inschrijving voor één van de woningen uit het bouwblok. Wanneer gezamenlijke inschrijvers zich inschrijven, wordt een extra pot gemaakt bestaande uit gezamenlijke inschrijvingen. Deze wordt geopend en leeg getrokken voorafgaand aan de pot met individuele inschrijven voor twee woningen.
12. Alleen een ingelote gegadigde mag de (zelf)bouwkaavel of starterswoning kopen en hij / zij dient deze gedurende een aantal jaren zelf te bewonen zoals vastgelegd in de Algemene voorwaarden voor de verkoop van registergoederen door de gemeente Laarbeek. De verkoop van de (zelf)bouwkaavel of de verkoop van de starterswoning voor het verstrijken van de zelfbewoningsplicht is niet toegestaan op straffe van betaling van het in de algemene voorwaarden genoemde boetebedrag
13. Als een (zelf)bouwkaavel wordt teruggegeven gaat deze automatisch naar kandidaten op de reservelijst. De eerste inschrijving op de reservelijst krijgt de (zelf)bouwkaavel aangeboden. Er wordt dan niet geschoven met reeds ingelote derden. Wanneer de (zelfbouw)kavels verkocht zijn, vervalt de reservelijst en heeft men geen bijzondere rechten meer, behalve eventueel een extra lot bij de eerstvolgende loting. Wanneer er geen reservelijst is en de ingelote derde wil doorschuiven, kan hij / zij hiervoor toestemming vragen aan het college van burgemeester en wethouders.

3. Kosten

Eenmalig inschrijfgeld van € 100,- voor deelname aan een loting. Het inschrijfgeld wordt betaald nadat men zich daadwerkelijk gedurende de inschrijftermijn heeft ingeschreven voor een concrete loting. Het inschrijfgeld wordt na de loting niet gerestitueerd.

Algemene verkoopvoorwaarden voor de verkoop van registergoederen

Om bovengenoemde anti-speculatiebeding in te voeren dienen ook in de algemene verkoopvoorwaarden een aantal artikelen aangepast te worden. De aangepaste algemene voorwaarden zijn te vinden in de bijlage 'Algemene voorwaarden voor de verkoop van registergoederen door de gemeente Laarbeek 2020'. Hieronder volgt een overzicht van de aangepaste artikelen.

Artikel 3.3 Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop

- a. De wederpartij verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen (starters)woning dan wel het op de verkochte grond te bouwen bedrijfsgebouw uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf te bewonen of uitsluitend voor diens bedrijf te gebruiken en dat die (starters)woning / dat bedrijfsgebouw met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermelde in de volgende leden. Artikel 2.13 is van toepassing.

Artikel 3.4 A.B.C.-bepaling voor de bouw van koopwoningen

De gemeente staat toe dat wederpartij zijn of haar rechten op overdracht van de grond overdraagt aan kopers van de woning op de te bebouwen kavels, eventueel voordat die bebouwing tot stand gekomen is, onder de voorwaarde dat:

- c. wederpartij jegens kopers de verplichting opneemt om niet binnen 6 jaar na de datum van notarieel transport voor de grond ten behoeve van de te bouwen (starters)woning en / of het te bouwen bedrijfsgebouw in te schrijven op een vrije sector bouwkaavel.

Daarnaast blijkt uit de praktijk dat in artikel 3.5 lid a., niet een waarborgsom van € 500,- betaalt wordt maar blijkt dat men na verlenging van de optie een waarborgsom van € 2.000,- betaalt. Artikel 3.5 lid a zal als volgt aangepast worden:

Artikel 3.5 Betaling waarborgsom

- a. Koper zal binnen twee weken na aanbieding van de koopovereenkomst en de daartoe bestemde factuur een aanbetaling in de vorm van een waarborgsom van tweeduizend euro (€ 2000,-) voldoen.

Artikel over bedrijfskavels in Algemene verkoopvoorwaarden voor de verkoop van registergoederen

Tijdens het herzien van de algemene verkoopvoorwaarden is naar voren gekomen dat artikel 3.7 niet meer relevant is. De praktijkervaring leert dat wanneer bedrijfsbebouwing te koop komt te staan, deze niet snel wordt doorverkocht. Voor bedrijfsbebouwing is het namelijk belangrijk dat het aanbod goed aansluit op de vraag.

Daarom wordt voorgesteld wordt om Artikel 3.7 te schrappen:

Artikel 3.7 Verbod tot verkoop / verhuur aan niet-Laarbeekse bedrijven

Indien de koper van een bedrijfskavel een bestaand bedrijf binnen de grenzen van de gemeente Laarbeek bezit is wederpartij gedurende 6 maanden na datum van sluiting van de koopovereenkomst verplicht zijn huidige bedrijfsopstallen met bijbehorende gronden uitsluitend te verkopen / verhuren aan een bedrijf dat binnen de gemeentegrenzen van Laarbeek is gevestigd, zulks ter goedkeuring vooraf van het college van burgemeester en wethouders. Verkoop /verhuur dient plaats te vinden aan de hand van een recent taxatierapport dat de gemeente vertrouwelijk ter hand moet worden gesteld. Blijkt koper na genoemde termijn geen kandidaat uit Laarbeek te kunnen aantrekken (blijkende uit aantoonbare inspanningen welke dienen aan te vangen onmiddellijk na het sluiten van de koopovereenkomst) welke bereid is aan te kopen tegen minimaal de getaxeerde prijs, dan is koper gerechtigd om aan een derde te verkopen zulks na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders.

Opheffen registratie woningzoekenden

Al jaren is er een bestand registratie woningzoekenden. De oudste inschrijving dateert uit 2002. Geïnteresseerden voor lotingen zijn altijd verplicht geweest om zich hier in te schrijven. Wanneer er kavels vrijkomen krijgen de ingeschrevenen hier bericht over. Daarnaast werd het bestand eens in de vier jaar geraadpleegd t.b.v. herzieningen van de woonvisie. Echter kent de registratie veel gebreken en kan deze niet up-to-date gehouden worden. Er zijn verschillende argumenten om deze registratie op te heffen en te vernietigen:

1. Het bestand is niet meer relevant en niet meer van deze tijd. Anno 2020 verloopt het overgrote deel voor de uitgifte van kavels en woningen via digitale kanalen en social media. Daarnaast wil de gemeente Laarbeek zo veel mogelijk digitaliseren omdat dit klantvriendelijker is naar onze inwoners toe. Bovendien kan ook gesteld worden dat het de verantwoordelijkheid van de inwoners zelf is om de gemeentekanalen in de gaten te houden.
2. Het bestand kan niet volledig up-to-date gehouden worden. Geïnteresseerden kunnen zich nog wel registreren, maar wanneer ze niet meer geïnteresseerd zijn is de ervaring dat zij zich niet uitschrijven. Ook zitten er veel fouten in het bestand. Wanneer brieven verstuurd moet worden is de ervaring dat er tientallen brieven terugkomen vanwege fouten in de adressering of omdat aangeschreven personen niet meer op het aangegeven adres wonen. De geïnteresseerden die niet in onze gemeente wonen kunnen ook niet automatisch worden gecheckt op juistheid van hun adresgegevens.
3. Het bestand en de manier van inschrijven (via de website) voldoen niet aan de huidige AVG- en privacy-eisen.
4. De hedendaagse woningbehoeften en ontwikkelingen op de woningmarkt kunnen ook op een andere manier onderzocht worden, bijv. middels een enquête.
5. De registratie is niet gebruiksvriendelijk. De ervaring is dat het bestand moeilijk en onhandig is om in te werken.
6. Wanneer geïnteresseerden voor de loting zich zowel moeten inschrijven voor de loting als voor de woningzoekende registratie, werkt dit voor hen verwarrend. Zij denken bijv. ingeschreven te zijn voor lotingsavonden terwijl dat niet het geval is. Mogelijk gevolg is een aantal teleurgestelde geïnteresseerden die de daadwerkelijke lotingsavond(en) mislopen.

De geïnteresseerden die geregistreerd staan in het bestand woningzoekende registratie worden schriftelijk geïnformeerd dat het bestand zal worden opgeheven. Daarbij worden zij geïnformeerd hoe zij zich op de hoogte kunnen houden van (zelf)bouwkavels die in de toekomst uitgegeven zullen worden (zie bijlage Brief opheffen registratie woningzoekenden).

Kanttelingen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten

De geïnteresseerden die geregistreerd staan in het bestand woningzoekende registratie worden schriftelijk geïnformeerd dat het bestand zal worden opgeheven. Daarbij worden zij geïnformeerd hoe zij zich op de hoogte kunnen houden van (zelf)bouwkavels die in de toekomst uitgegeven zullen worden.

Vervolgstappen

Publiceren van het aangepaste 'Lotingsysteem uitgifte (zelf)bouwkavels en starterswoningen' en publiceren van de aangepaste 'Algemene voorwaarden voor de verkoop van registergoederen door de gemeente Laarbeek 2010'.

Tevens worden het bestand woningzoekende registratie en de daarin opgeslagen gegevens vernietigd.

Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)

- Lotingsysteem uitgifte (zelf)bouwkavels en starterswoningen 2013
- Lotingsysteem uitgifte (zelf)bouwkavels en starterswoningen 2020
- Algemene voorwaarden voor de verkoop van registergoederen door de gemeente Laarbeek 2010
- Algemene voorwaarden voor de verkoop van registergoederen door de gemeente Laarbeek 2020

Het college van burgemeester en wethouders,
gemeentesecretaris van Laarbeek,



J.W.M. van de Ven

de burgemeester van Laarbeek,



F.L.J. van der Meijden