



## ***Inschrijvings- en toewijzingsregels nieuwboukoopwoningen en woningbouwkavels 2009.***

### **1 Begripsbepalingen**

- 1.1 *Gemeente*: burgemeester en wethouders van Harderwijk
- 1.2 *Woningbouwkavel*: een door de gemeente op basis van een verkoopovereenkomst over te dragen perceel grond waarop juridische voorwaarden zijn geschapen om een woning te realiseren.
- 1.3 *Nieuwboukoopwoning*: een op de door de gemeente op basis van een verkoopovereenkomst overgedragen grond gebouwde of nog te bouwen woning die nog niet eerder als hoofdverblijf in gebruik is genomen.
- 1.4 *Woonruimte*: een besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meerdere andere ruimten, bestemd en geschikt is voor bewoning door een huishouden.
- 1.5 *Ingezetene*: degene die in de gemeentelijke basisadministratie in een van de gemeenten van de regio Noord-Veluwe is opgenomen en feitelijk in die regio hoofdwoonverblijf heeft in een woonruimte.
- 1.6 *Maatschappelijke binding*: de binding van een persoon aan een gebied, daarin gelegen dat die persoon ten minste drie jaar onafgebroken ingezetene is, dan wel gedurende de voorafgaande zestien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van dat gebied.
- 1.7 *Economische binding*: de binding van een persoon aan een gebied, daarin gelegen dat die persoon voor de voorziening in het bestaan is aangewezen op het duurzaam verrichten van arbeid binnen of vanuit dat gebied.
- 1.8 *Regio Noord-Veluwe*: het grondgebied van de gemeenten Elburg, Ermelo, Epe, Harderwijk, Hattem, Heerde, Nunspeet, Oldebroek en Putten.
- 1.9 *Regionaal gebondene*: een persoon met een maatschappelijke en/of economische binding aan een van de gemeenten van de regio Noord-Veluwe.
- 1.10 *Huurprijsgrens*: de huurprijs als bedoeld in artikel 13, lid 1, sub a van de Wet op de huurtoeslag.
- 1.11 *Gepensioneerde*: een persoon die op grond van zijn leeftijd niet meer deelneemt aan het arbeidsproces en niet voldoet aan de omschrijving van het begrip maatschappelijke binding.

### **2 Toelatingscriteria**

- 2.1 De aanvrager moet de leeftijd van 18 jaar hebben bereikt.
- 2.2 De aanvrager dient of de Nederlandse nationaliteit te bezitten, of over een geldige verblijfstitel in Nederland te beschikken.

### **3 Registratie**

- 3.1 De gemeente draagt zorg voor het aanleggen en bijhouden van een register waarin de aanvragen voor een nieuwboukoopwoning/woningbouwkavel worden opgenomen.
- 3.2 In dit register worden ingeschreven de aanvragers die voldoet aan de onder 2 genoemde toelatingscriteria.
- 3.3 Een verzoek om ingeschreven te worden in het register geschiedt door het invullen van een door de gemeente te verstrekken aanmeldingsformulier nieuwboukoopwoning/bouwkavel.

- 3.4 De gemeente kan overlegging van aanvullende bewijsstukken vorderen die zij voor de beoordeling van een verzoek om ingeschreven te worden noodzakelijk acht.
- 3.5 Aan de in het register ingeschrevenen wordt een bewijs van inschrijving verstrekt, waarop in ieder geval is aangegeven de naam en het adres van de aanvrager, zijn registratienummer en de registratiedatum.
- 3.6 De registratiedatum komt overeen met de datum waarop het aanmeldingsformulier volledig ingevuld en vergezeld van de vereiste bewijsstukken bij de gemeente is ontvangen.
- 3.7 De inschrijving vervalt indien:
  - a. de ingeschrevene niet meer aan de vereisten voor inschrijving voldoet;
  - b. de ingeschrevene daarom verzoekt;
  - c. de ingeschrevene een nieuwbouwkooptwoning of woningbouwkwavel heeft verworven;
  - d. de ingeschrevene in de gemeente Harderwijk een woning heeft verworven die niet op door de gemeente overgedragen grond is of zal worden gebouwd en nog niet eerder als hoofdverblijf in gebruik is genomen.
  - e. de ingeschrevene ondanks een daartoe gedaan verzoek de jaarlijks verschuldigde legeskosten niet binnen de in dat verzoek gestelde termijn heeft betaald.
- 3.8 De gemeente kan regels stellen ten aanzien van de minimale tijdsduur gelegen tussen het tijdstip waarop een natuurlijk of rechtspersoon een nieuwbouwkooptwoning of woningbouwkwavel in de gemeente Harderwijk verworft en het tijdstip waarop de betreffende verwerver zich wederom kan inschrijven in het register als bedoeld onder 3.1.

#### **4 Aanbieding en aanmelding**

- 4.1 Informatie over het aanbod van nieuwbouwkooptwoningen en woningbouwkwavels en over de wijze waarop belangstellenden zich hiervoor kunnen aanmelden, geschiedt door middel van:
  - a. een advertentie in een huis-aan-huisblad, dat in de gehele regio verschijnt en/of
  - b. een verkoopmagazine van makelaars en/of
  - c. een internet-site en/of
  - d. een verkoopmanifestatie.
- 4.2 De gemeente bepaalt de toewijzingsvolgorde van de aangemelde belangstellenden en hanteert daarbij het onder 5.1 t/m 5.3 omschreven systeem.

#### **5 Randvoorwaarden bij toewijzing**

- 5.1 Voor de volgorde van toewijzing is de vrij-op-naam prijs van de koopwoning maatgevend. Er zijn drie onderscheiden categorieën met elk hun eigen toewijzingsvoorwaarden:
  - a. koopwoningen met een v.o.n.-prijs lager dan of gelijk aan de op het moment van toewijzing in Harderwijk geldende kooprijsgrens:
    - deze woningen worden alleen toegewezen aan belangstellenden met een economische of maatschappelijke binding aan de regio;
  - b. koopwoningen met een v.o.n.-prijs hoger dan de op het moment van toewijzing in Harderwijk geldende kooprijsgrens, maar lager dan € 200.000,--:
    - deze woningen worden gedurende de eerste 3 maanden na start van de verkoop alleen toegewezen aan belangstellenden met een economische of maatschappelijke binding aan de regio;
    - na deze 3 maanden geldt vrije vestiging
  - c. koopwoningen met een v.o.n.-prijs van € 200.000,-- of hoger en woningbouwkwavels:
    - voor deze woningen en bouwkwavels geldt vrije vestiging.
- 5.2 De onder 5.1. genoemde toewijzingsvoorwaarden bij de onderscheiden woningcategorieën zijn niet van toepassing op gepensioneerden. Voor hen geldt in alle gevallen vrije vestiging.

- 5.3 Binnen de onder 5.1. onderscheiden categorieën a, b en c heeft voorrang degene met de hoogste puntenscore. Deze score is opgebouwd op basis van de volgende factoren:
- *Wachttijd:*  
Voor iedere maand van inschrijving in het register als bedoeld onder 3.1: 3 punten
  - *Doorstroming:*  
Voor het vrijmaken van een zelfstandige huurwoning in de gemeente Harderwijk die door of namens de gemeente is toegewezen met een huurprijs tot de huurprijsgrens: 75 punten
- 5.4 Ten behoeve van de toewijzing voorziet de gemeente de verkoper of de namens hem optredende gemachtigde van lijsten waarop per project de volgorde van de belangstellenden is vastgelegd.
- 5.5 De gemeente ziet er op toe dat de toewijzing van de nieuwboukoopwoningen en woningbouwkwavels overeenkomstig deze volgorde plaats vindt.

## 6. Overige bepalingen

- 6.1 De gemeente kan ten aanzien van bepaalde nieuwboukoopwoningen - afhankelijk van de woninggrootte, het woningtype of de hoogte van de koopsom - aanvullende normen ten aanzien van leeftijd, gezinsomvang, woonsituatie en inkomenspositie vaststellen die noodzakelijk worden geacht om de woningen ten goede te laten komen aan een bepaalde doelgroep.
- 6.2 De gemeente kan besluiten om woningbouwkwavels op een andere wijze aan te bieden en toe te wijzen.
- 6.3 De gemeente is bevoegd in bijzondere gevallen af te wijken van deze regels.
- 6.4 Deze regels treden in werking per 1 januari 2003.

## 7. Inwerkingtreding.

- 7.1 Deze regels treden in werking op 1 april 2009 en kunnen worden aangehaald als: *“Inschrijvings- en toewijzingsregels nieuwboukoopwoningen en woningbouwkwavels 2009”*.
- 7.2 De vóór 1 april 2009 geldende ‘Inschrijvings- en toewijzingsregels nieuwboukoopwoningen en woningbouwkwavels, vastgesteld door burgemeester en wethouders van Harderwijk d.d. 18 februari 2003, nummer 24719-A, laatstelijk gewijzigd bij besluit d.d. 15 november 2005, nummer 9965, komen per 1 april 2009 te vervallen.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van Harderwijk in hun vergadering van 24 maart 2009, nummer 09.188

De burgemeester,

De secretaris,

## **Toelichting**

### **Algemeen**

Voor onze gemeente geldt op grond van de Huisvestingswet op dit moment (2009) een wettelijke koopprijsgrens van € 163.625. Deze grens wordt jaarlijks aangepast.

In onderhavige privaatrechtelijke regels betreffende aanmelding voor en de toewijzing van nieuwbouw koopwoningen en woningbouwkavels, wordt geregeld wanneer de bindingseisen gelden bij de toewijzing van de verschillende woningcategorieën. Tevens wordt aangegeven welk principe van volgordebepaling de gemeente hanteert bij de toewijzing van koopwoningen. Deze regels gelden ten aanzien van nieuwboukoopwoningen die gebouwd zijn/worden op door de gemeente uitgegeven grond, waarop de Algemene uitgiftevoorwaarden van toepassing zijn verklaard. Tevens wordt in de onderhandelingen met ontwikkelaars van woningbouw op particuliere grond ook gestreefd naar het hanteren van dezelfde toewijzingsregels.

### **1 Begripsbepalingen**

De begrippen *economische en maatschappelijke binding* komen overeen met het daarover bepaalde in de Samenwerkingsovereenkomst Woonruimteverdeling Noord-Veluwe. Om het koopwoningmarktgebied in overeenstemming te brengen met het huurwoningmarktgebied is tevens gekozen voor uitbreiding van de regio met de gemeenten Epe, Hattem en Heerde. Het begrip huurprijsgrens is opgenomen in verband met de mogelijkheid van het toekennen van doorstroompunten voor het vrijmaken van een huurwoning in Harderwijk.

### **2 Toelatingscriteria**

De toelatingscriteria gelden zowel ten aanzien van de registratie van aanvragen voor een nieuwboukoop-woning en/of woningbouwkavel, als bij de toewijzing van koopwoningen aan gegadigden die niet in het register “Nieuwbouw koopwoningen en woningbouwkavels” voorkomen.

### **3 Registratie**

Om ingeschreven te kunnen worden dient aan bepaalde voorwaarden (toelatingscriteria) te worden voldaan. Met het oog op de actualiteit van de in het register opgenomen gegevens is onder 3.7 geregeld in welke gevallen de inschrijving vervalt. Een inschrijving vervalt als de ingeschrevene niet meer voldoet aan de vereisten voor inschrijving. De inschrijving vervalt ook als men een nieuwboukoopwoning of woningbouwkavel verwerft en als men een nieuwe woning koopt die niet op gemeentegrond is gebouwd of zal worden gebouwd.

Aan de registratie zijn legeskosten verbonden. De legeskosten worden geheven op het moment dat men zich voor het eerst laat inschrijven en vervolgens ieder volgend jaar dat men staat ingeschreven. De inschrijving vervalt indien men de (jaarlijkse) legeskosten niet binnen de vastgestelde termijn heeft betaald.

Onder 3.8 wordt de mogelijkheid geboden om een drempel in te bouwen met betrekking tot de herinschrijving. Zo kan de gemeente bepalen dat vanaf het tijdstip waarop een nieuwboukoopwoning of woningbouwkavel is verworven een minimale periode moet zijn verstreken voordat men zich opnieuw als gegadigde voor een nieuwboukoopwoning en/of woningbouwkavel kan inschrijven.

### **4 Aanbieding en aanmelding**

Informatie over het aanbod van nieuwboukoopwoningen en woningbouwkavels en de wijze waarop men zich kan aanmelden, kan op verschillende manieren plaatsvinden. Onder 4.1 zijn de meest gebruikelijke opties aangegeven. Belangrijk is dat in ieder geval belangstellenden binnen de regio Noord-Veluwe voldoende op de hoogte worden gebracht van het aanbod.

### **5 Bepaling volgorde en toewijzing**

De wijze waarop de volgorde wordt bepaald is afhankelijk van de prijscategorie van de woning. In 5.1. worden de drie mogelijkheden aangegeven, inclusief de wijze waarop de toewijzing plaatsvindt. Voor de categorie gepensioneerden geldt in alle gevallen het principe van vrije vestiging. Voor alle categorieën geldt dat de toewijzingsvolgorde bepaald wordt aan de hand van de

puntenscore van de gegadigde in het register voor nieuwbouw koopwoningen en woningbouwkavels Onder 5.3. is aangegeven hoe de puntenscore is opgebouwd.

## **6 Overige bepalingen**

Het bepaalde onder 6.1 maakt het mogelijk om in voorkomende gevallen aanvullende normen vast te stellen, zodat de nieuwboukoopwoningen en/of woningbouwkavels aan een bepaalde doelgroep kunnen worden toegewezen. Op deze wijze zouden seniorenwoningen uitsluitend ten goede kunnen komen aan de 55-plussers, kleine woningen aan de eenpersoonshuishoudens e.d.

Op basis van het bepaalde 6.2 kan de gemeente besluiten om woningbouwkavels bijvoorbeeld te verkopen aan de meestbiedende.

In bijzondere gevallen kan worden afgeweken van deze regels.

## **7 Inwerkingtreding.**

Deze regels treden in werking per 1 april 2009. De vóór 1 april 2009 geldende "Inschrijvings- en toewijzingsregels nieuwboukoopwoningen en woningbouwkavels", laatstelijk gewijzigd d.d. 15 november 2005, komen hiermee te vervallen.