

Proces van loting en toewijzing nieuwbouwwoningen en bouw kavels van de gemeente Edam-Volendam – Versie 12 juli 2018

Achtergrond

De gemeente Edam-Volendam hanteert voor de nieuwbouwwoningen en bouw kavels die zij zelf verkoopt, een register van woningzoekenden. Kandidaat- kopers die op dit register staan ingeschreven, hebben voorrang bij het navolgende proces van loting en toewijzing op de niet-geregistreerde deelnemers.

Gemeente Edam-Volendam maakt qua categorieën woningzoekenden onderscheid in:

- 'starters'
- 'niet- starters'
- 'senioren'

Voor een 'starter' wordt de volgende definitie gehanteerd:

“Degene die ten tijde van deelname aan een keuzeavond (datum start aanmeldingsperiode = peildatum) hetzij inwonend is bij diens ouders/verzorgers, hetzij na beëindiging of tijdens een onderbreking van die inwoning uitsluitend huurder is (geweest) van zelfstandige danwel onzelfstandige woonruimte”.

Een starter is derhalve inwonend bij diens ouders / verzorgers en nooit elders woonachtig geweest, of daarnaast uitsluitend in een huursituatie uitwonend (geweest). Van belang hierbij is dat de woningzoekende dit zelf kan aantonen.

Gemeente Edam-Volendam biedt koopwoningen en zelfbouw kavels aan in een 'toewijzingssegment', waarvan 80% met voorrang wordt toegewezen aan de doelgroep starters en een 'lotingssegment', waarvan 100% wordt toegewezen door loting met gelijke kansen. Deze segmenten zijn begrensd door VON- prijzen:

- Toewijzingssegment = koopwoning tot € 305.000 VON en kavel tot € 150.000 VON
- Lotingssegment = koopwoning vanaf € 305.000 VON en kavel vanaf € 150.000 VON

Toewijzing van kavels/woningen vindt plaats op basis van aanmeldingen voor de keuzeavond:

Toewijzingssegment: Woningen en kavels in het toewijzingssegment worden in een verhouding van 4:1 met voorrang *toegewezen* aan 'starters'. Starters worden in rangorde (keuzevolgorde) ingedeeld op basis van leeftijd (oudste starter kiest eerst). Bij gelijke leeftijd wordt geloot. Voor iedere 5^e toewijzing wordt geloot onder de 'niet- starters' & 'senioren' voor een keuzepositie. Niet-ingeschreven woningzoekenden komen in aanmerking ná ingeschreven kandidaten, waarbij de keuzepositie door middel van loting wordt bepaald.

Lotingssegment: Woningen en kavels in het lotingssegment worden met gelijke kansen toegewezen aan de ingeschreven woningzoekenden. Onder de aangemelde kandidaten (starters, niet- starters en senioren) wordt geloot voor de keuzeposities. Niet- ingeschreven kandidaten komen in aanmerking ná ingeschreven kandidaten, waarbij de keuzepositie eveneens door middel van loting wordt bepaald.

Seniorenssegment: De zogenoemde 'seniorenwoningen' worden met voorrang toegewezen aan de doelgroep 'senioren' (55-jarigen of ouder). Onder de aangemelde kandidaten wordt geloot voor de keuzeposities. Niet- ingeschreven woningzoekenden die wel tot de betreffende leeftijdscategorie behoren komen in aanmerking ná ingeschreven kandidaten, waarbij de keuzepositie eveneens door middel van loting wordt bepaald. In een periode van zes weken vanaf de keuzeavond, worden de seniorenwoningen uitsluitend verkocht aan de doelgroep. Indien daarna nog woningen resterend, komen deze in vrije verkoop.

Toelichting op proces van loting en toewijzing

- 1) De gemeente Edam-Volendam organiseert een loting en/of toewijzing [hierna: 'keuzeavond'] voor de woningen en kavels bij verkoop. Voor deze keuzeavond dienen de digitale aanmeldformulieren uiterlijk op een vastgestelde datum en tijdstip te zijn ingediend bij de gemeente [middels gebruik van DigiD].
- 2) De wethouder Ruimtelijke Ordening of diens vervanger begeleidt de loting in samenwerking met de projectnotaris.
- 3) Het digitale aanmeldformulier dient volledig te worden ingevuld. Indien de hierop verstrekte gegevens onjuist of onvolledig blijken te zijn, vervalt het resultaat van de loting en gaat de verkoop aan de desbetreffende koper(s) niet door.
- 4) Alle aangemelde deelnemers aan de keuzeavond ontvangen een op naam gestelde schriftelijke uitnodiging. Deze personalia van de deelnemer worden op de avond van de keuzeavond bij binnenkomst gecontroleerd. Voorafgaand aan de keuzeavond kan de kandidaten bovendien worden gevraagd zich te legitimeren.
- 5) Van de kandidaten wordt verwacht dat, wanneer zij een woning of een kavel kiezen, zij serieuze belangstelling hebben en deze aankoop kunnen financieren. De kandidaten krijgen het advies hieraan voorafgaand onderzoek te doen naar de financiële haalbaarheid.
- 6) Als twee personen gezamenlijk een woning of kavel willen kopen en een relatie hebben (gehuwd, geregistreerd partnerschap en/of samenwonend op hetzelfde woonadres), dienen de gegevens van beide personen op één aanmeldformulier te worden vermeld. Indien blijkt dat er twee formulieren zijn ingevuld en beide personen hebben mee geloot¹, gaat de verkoop aan deze kandidaten niet door.
- 7) Aan elkaar gehuwde personen, geregistreerde partners of samenwonenden die, afzonderlijk dan wel gezamenlijk, een woning of kavel willen kopen, wordt tijdens de loting één lotnummer verstrekt.
- 8) Kandidaten die voor de keuzeavond zijn uitgenodigd, maar niet aanwezig kunnen zijn, mogen een machtiging afgeven, waarin aan een persoon toestemming wordt gegeven om namens hem of haar een woning/kavel te kiezen. Deze machtiging moet vooraf gemeld worden en bij binnenkomst samen met de uitnodiging worden afgegeven. In verband met de identiteit van zowel de machtiginggever als de gemachtigde, dient bij de machtiging van beide personen een legitimatiebewijs (of kopie daarvan) te worden overlegd.
- 9) Wie na aanmelding onverhoopt niet kan komen, kan zich afmelden via broeckgouw@edam-volendam.nl. Wanneer een aangemelde kandidaat zonder afbericht niet aanwezig is, vervalt inschrijving in het woningzoekendenregister!
- 10) Indien er meerdere keuzeavonden zijn, kan voor meerdere keuzeavonden aangemeld worden. Indien er tijdens een keuzemoment een woning of kavels is gekozen, komt de keuzepositie en deelname voor een opvolgend keuzemoment automatisch te vervallen. Er kan dus slechts éénmaal een woning- of kavelkeuze gemaakt worden.

¹ In geval van deelname als starters aan het startersegment, bepaalt de leeftijd de keuzepositie en wordt niet geloot.

- 11) *In geval van loting ('niet- starters' voor startersegment / 'senioren' / lotingssegment):* De notaris trekt één voor één de lootjes met namen. De volgorde van trekking bepaalt de volgorde van de lijst met kandidaten. Nadat de lijst is vastgesteld mogen de kandidaten in de volgorde van de lijst hun keuze bekend maken. Het nummer van de gekozen woning of kavel wordt op de lijst en op het scherm vermeld.
In geval van toewijzing van het toewijzingssegment aan 'starters': De kandidaten worden op volgorde van leeftijd één voor één naar voren geroepen om hun keuze bekend te maken. Het nummer van de gekozen woning of kavel wordt op de lijst en op het scherm vermeld.
- 12) Indien de voorkeurswoning of –kavel niet meer beschikbaar is (gekozen door een kandidaat met een lager nummer) kan gepast worden. Dit wordt op de lijst genoteerd.
- 13) Wordt van dit 'passen' gebruik gemaakt, dan wordt de kiesbeurt gegeven aan de kandidaat met het opvolgende lot- of keuzenummer. De kandidaat die heeft gepast, wordt op de reserve-kandidaatlijst geplaatst.
- 14) Ruiling tussen de kandidaten die hun keuze kenbaar hebben gemaakt, is niet mogelijk.
- 15) Indien er woningen of kavels terugkomen, omdat een eerder ingelote kandidaat afvalt, worden deze op volgorde van loting/keuzepositie aan kandidaten op de reservelijst aangeboden.
- 16) Wanneer de keuze voor een woning kenbaar is gemaakt, krijgt de kandidaat aansluitend op de keuzeavond verdere informatie over de woning (concept koop- en aanneemovereenkomst met bijlagen) en vult deze een NAW- formulier in bij één van de verkoopmakelaars. Via de makelaar ontvangt de koper een uitnodiging voor een afspraak tot ondertekening en toelichting.
- 17) Wanneer de keuze voor een kavel kenbaar is gemaakt, krijgt de kandidaat aansluitend op de keuzeavond verdere informatie over de woning (concept koopovereenkomst met bijlagen) en vult deze een NAW- formulier in bij één van de verkoopmakelaars. Via de makelaar ontvangt de koper een uitnodiging voor een afspraak tot ondertekening en toelichting.
- 18) Indien zich situaties voordoen, waar het 'Proces van loting en toewijzing van nieuwbouwwoningen en bouw kavels' niet in voorziet, beslissen burgemeester en wethouders van de gemeente Edam-Volendam.
-

Proces van inschrijving voor nieuwbouwwoningen en bouw kavels van de gemeente Edam-Volendam – Versie 12 juli 2018

De gemeente Edam-Volendam hanteert voor de nieuwbouwwoningen en bouw kavels die zij zelf verkoopt, een register van woningzoekenden. Kandidaat- kopers die op dit register staan ingeschreven, hebben voorrang bij het proces van loting en toewijzing.

Er is sprake van vrije vestiging. Dit betekent dat eenieder het recht heeft zich in te schrijven in het gemeentelijk register van woningzoekenden en zodanig deel te nemen aan het proces van loting en toewijzing van nieuwbouwwoningen en bouw kavels van de gemeente Edam-Volendam.

Register van woningzoekenden

- 1) Ter bevordering van het inzichtelijk en doelmatig ontwikkelen en aanbieden van nieuw te bouwen koopwoningen en kavels, draagt de gemeente Edam-Volendam zorg voor het aanleggen en bijhouden van een register voor woningzoekenden die in aanmerking wensen te komen voor een – door de gemeente aan te bieden - nieuwbouw koopwoning of kavel.
- 2) Inschrijving in dit register het register vindt plaats op verzoek van een woningzoekende, wanneer deze voldoet aan de volgende eis: Woningzoekende is 18 jaar of ouder en beschikt over een DigiD,
- 3) Het college van B&W kan nadere regels stellen voor de inrichting van het register en de wijze waarop verzoeken tot inschrijving behandeld worden.
- 4) Het college van B&W kan aan een derde door mandatering opdragen het register in te richten en bij te houden en de daartoe benodigde handelingen te verrichten, met in acht name van de actuele Privacywetgeving.

Inschrijving in het register van woningzoekenden

- 5) Een aanvraag tot inschrijving als woningzoekende geschiedt door middel van het volledig en naar waarheid invullen van een daartoe bestemd digitaal formulier op de gemeentelijke website en middels inlog via DigiD.
- 6) De aanvrager overlegt (digitaal) alle benodigde bescheiden die voor de beoordeling van de aanvraag benodigd is. Indien dat niet wordt gedaan, is automatisch sprake van een registratie als 'niet- starter'.
- 7) Het college van B&W kán voor de inschrijving administratiekosten in rekening brengen. Ten tijde van versiedatum 12 juli 2018 is daarvan geen sprake.
- 8) Als inschrijvingsdatum geldt het moment waarop het webformulier volledig is ingevuld en correct is ingestuurd, waarna een bevestigingsmail wordt verzonden. De inschrijfdatum is niet relevant voor deelname aan het proces van loting en toewijzing.

Bewijs van inschrijving

Na correcte inschrijving in het register en ontvangst van de bevestigingsmail, is de woningzoekende ingeschreven in het register. De woningzoekende kan zelf inloggen bij 'Mijn Overheid' om de zaak te raadplegen en de inschrijving in te zien. Bij de inschrijving zijn in ieder geval de volgende gegevens vermeld:

- naam van de aanvrager;
- adresgegevens;

- inschrijvingsdatum

De status (categorie woningzoekende) is slechts een voorlopige status. Bij aanmelding voor een keuzeavond vindt de finale controle plaats op basis van beschikbaar gestelde bewijslast.

Geldigheid van inschrijving

De inschrijving in het register is voortdurend geldig, met uitzondering van wanneer:

- Een woningzoekende een koopwoning of kavel heeft gekocht welke valt onder het regime van het proces van loting en toewijzing,
- Een woningzoekende zonder afbericht niet aanwezig is na eerdere aanmelding voor een keuzeavond,
- Een actualisatie van het register plaatsvindt en de woningzoekende de inschrijving niet (tijdig) (her)bevestigt,
- Een woningzoekende bij de gemeente verzoekt om uitschrijving en een bevestiging van uitschrijving ontvangt,
- De gemeente ertoe besluit het woningzoekendenregister op te heffen.

Overige

De geregistreerde woningzoekenden worden uitgenodigd voor verkooppresentaties. Daarnaast worden de woningzoekenden uitgenodigd deel te nemen aan de periodieke woonwens onderzoeken. Tot slot worden de gegevens van de woningzoekenden gebruikt om analyses te verrichten om de woningbehoefte te kunnen bepalen. Bij inschrijving op / actualisatie van het register wordt woningzoekenden gevraagd daarmee in te stemmen.