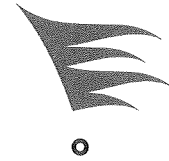


Bylage

gemeente **Overbetuwe**



Onderwerp:  
Beleid toewijzing bouwkavels  
gemeente Overbetuwe

Nr. 6

Overbetuwe, 11 september 2001

AAN DE RAAD

### **Inleiding**

In deze beleidsnotitie wordt vastgelegd op welke wijze de uitgifte van vrije bouwkavels binnen de gemeente Overbetuwe zou moeten geschieden rekening houdend met het beleid van hogere overheden en hogere regelgeving. In het licht van de herindeling is het bovendien gewenst een uniform beleid op te stellen omtrent dit onderwerp.

Tevens wordt een standpunt ingenomen ten aanzien van de consequenties van het oude beleid van de drie voormalige gemeenten.

De belangrijkste uitgangspunten bij de formulering van het nieuwe beleid zijn:

- eenduidigheid voor alle inwoners van Overbetuwe zonder onderscheid tussen de verschillende kernen;
- een beleid dat past binnen het beleid van de hogere overheid en dat anticipeert op hogere regelgeving.

Het beleid van de voormalige gemeenten was erop gericht bindingseisen of uitgiftecriteria te stellen bij de uitgifte van kavels. Op deze wijze werd voorrang gecreëerd voor eigen inwoners, maar bijvoorbeeld ook voor huurders van een woning van een woningbouwvereniging in de gemeente en mensen die economisch gebonden waren aan de gemeente.

Bij het formuleren van nieuw en uniform beleid voor de gemeente Overbetuwe is met name gekeken naar het beleid van de hogere overheden (w.o. het Knooppunt Arnhem Nijmegen) en de komst van nieuwe regelgeving op dit gebied (Huisvestingswet).

### **Beleid KAN**

Het KAN-beleid omtrent dit onderwerp is voor een belangrijk deel te vinden in de regionale Huisvestingsverordening KAN 1998 en het KAN Volkshuisvestingsplan. In de Huisvestingsverordening wordt duidelijk uitgedragen dat het KAN-gebied (m.u.v. de gemeente Renkum) niet in het rijks- of provinciale restrictief beleid valt, waardoor in het KAN geen voorrang meer verleend kan worden voor bepaalde groepen woningzoekenden. Beoogd wordt de praktijk van de regionale woonruimteverdeling zowel beleidsmatig als wat betreft de vrije toegang van de markt voor de woningzoekenden te verbeteren. In de Toelichting wordt reeds ingegaan op de te verwachten wijziging van de Huisvestingswet. In het Volkshuisvestingsplan zijn tussen gemeenten onderling afspraken gemaakt om de volkshuisvesting regionaal aan te pakken. Het stellen van bindingseisen is dan ook niet langer noodzakelijk en wenselijk.

Kortom, het toepassen van selectiecriteria, zoals werd gedaan door de voormalige gemeenten Heteren, Elst en Valburg, is in strijd met het KAN-beleid.

### **Huisvestingswet**

De huidige Huisvestingswet ziet niet op de toewijzing van bouwkavels, maar geeft regels ten aanzien van de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad (Hof s'-Hertogenbosch 24 februari 1997, NJ 1997/522). Zoals hiervoor reeds aangegeven ligt er thans een voorstel van wet voor een gewijzigde Huisvestingswet bij de Eerste Kamer die wel bepalingen zal bevatten die direct op de uitgifte

van bouwkavels zien. Uitgangspunt van de gewijzigde Huisvestingswet is het recht van vrije vestiging. De thans in de wet aanwezige artikelen waarin de mogelijkheid tot het stellen van economische of maatschappelijke bindingscriteria is geregeld, worden ingrijpend gewijzigd. Het is op dit moment niet duidelijk op welk moment de nieuwe Huisvestingswet in werking treedt. Toch is het in het kader van het nieuw te ontwikkelen beleid van belang te anticiperen op de consequenties van deze wetswijziging en het beleid nu reeds hier op af te stemmen, zoals ook door het KAN wordt uitgedragen. De gewijzigde Huisvestingswet is immers direct van toepassing op het kaveluitgiftebeleid van gemeenten.

Het wetsvoorstel geeft ook regels ten aanzien van het overgangsrecht. Dit overgangsrecht bepaalt dat, voor zover er sprake is van strijdigheid van beleid met de (nieuwe) Huisvestingswet, een overgangstermijn van een jaar geldt voor bepalingen in verordeningen van gemeenten (1) en bedingen in koopovereenkomsten van grond waarop woonruimte tot stand komt (2).

1. Voor wat betreft het aspect verordening zal de overgangsbepaling niet van toepassing zijn op deze gemeente, aangezien we zelf geen Huisvestingsverordening kennen. Immers, de geldende verordening is de eerdergenoemde Huisvestingsverordening KAN. Het anticiperend op de overgangsbepalingen in de gewijzigde Huisvestingswet vaststellen van een Verordening voor de gemeente Overbetuwe is, gezien het bestaan van de Huisvestingsverordening KAN, niet wenselijk. Bovendien zou zulk een Verordening in de lijn moeten liggen met het KAN-beleid (zoals hiervoor uiteengezet). Daarnaast is het zo dat de bestaande reglementen en beleidsnotities van de voormalige gemeenten, die wél bindingseisen bevatten, niet onder deze overgangsbepaling vallen nu het hier géén verordeningen betreffen.

2. Aangezien op dit moment niet met zekerheid kan worden gesteld dat er op het moment van inwerkingtreding van de Huisvestingswet kavels zijn of kunnen worden uitgegeven, dient uit het oogpunt van zorgvuldigheid geen rekening te worden gehouden met het aspect 'bedingen in koopovereenkomsten' in relatie tot het overgangsrecht.

#### **Europees en mededingingsrecht**

Uit dit rechtsgebied volgen geen (directe) regels waar rekening mee zou moeten worden gehouden voor het vaststellen van een nieuw beleid als hier aan de orde. Wel is duidelijk dat het stellen van bindingseisen onder omstandigheden aanleiding kan zijn tot het uitvoeren van een nadere toetsing.

Afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, zoals:

- welke marktpositie neemt de gemeente in kwestie in?
- tegen welke prijs wordt het object verkocht?
- worden niet-nederlandse EU-burgers de facto uitgesloten?
- etc.

zal moeten worden beoordeeld of - in een concreet geval - sprake is van schending van de europeesrechtelijke of mededingingsrechtelijke bepalingen.

---

Gelet op het bovenstaande stellen we voor een nieuw beleid vast te stellen waarin geen bindingseisen of uitgiftecriteria zijn opgenomen bij de uitgifte van bouwkavels.

---

#### **Beleid voormalige gemeenten**

Nu het beleid van de voormalige gemeenten zal komen te vervallen bij de vaststelling van nieuw beleid voor de gemeente Overbetuwe, moet worden gezien welke consequenties dit heeft. Is een overgangsbepaling voor bepaalde groepen ingeschreven op basis van het beleid in de oude gemeenten wenselijk en zinvol?

In Valburg werd per woningbouwproject een reglement voor de uitgifte van bouwkavels vastgesteld. Op dit moment is er geen reglement actueel op basis waarvan inschrijvingen hebben plaatsgevonden. In Elst zijn en worden geïnteresseerden voor vrije kavels in de projecten Westeraam en Elst-Zuid verwezen naar het Informatiecentrum Westeraam respectievelijk makelaarskantoor Kamerbeek in Nijmegen. Hier vindt een eerste registratie van geïnteresseerden plaats zonder toepassing van een puntensysteem of bindingseisen

o.i.d.. Geïnteresseerden zijn evenwel altijd geweest op het uitgiftebeleid van Elst (met toepassing van selectiecriteria) met een voorbehoud voor het moment van uitgifte van de kavels in relatie tot het moment van inwerkingtreding van de Huisvestingswet. Kortom, er bestaan zowel in Elst als in Valburg geen gemeentelijke lijsten met gegadigden voor vrije kavels.

Benadrukt moet worden dat deze beleidswijziging geen invloed heeft op en dus geen consequenties heeft voor personen die een voorkeurspositie bij de toewijzing van een kavel binnen een bepaald project is toegekend op basis van contractsverplichtingen (bv. aankoop grond voor realisering van het bouwplan waarin vrije kavels zijn gelegen). Het betreft hier een privaatrechtelijk beding in de betreffende (koop)overeenkomsten.

In Heteren was het beleid vastgelegd in de beleidsnotitie woningtoewijzing/bouwkavels, alsmede het 'Reglement voor het inschrijven van gegadigden voor en het toewijzen van gemeentelijke bouwkavels' uit 1988 dat door de raad op 14 oktober 1996 gewijzigd is vastgesteld. Hieruit bleek overigens niet of het oude Reglement van 1988 was ingetrokken. Formeel gezien betekent dit dat er twee toewijzingsreglementen van kracht zouden kunnen zijn. Hierna wordt enkel uitgegaan van het in oktober 1996 vastgestelde Reglement.

Op basis van het Reglement van Heteren bestaan er diverse lijsten met gegadigden voor bouwkavels in de verschillende kernen. Het woningbouwproject De Breekenhof te Driel heeft bij de voorbereiding rond dit nieuwe beleid extra aandacht gekregen. Dit heeft te maken met het feit dat de ingeschrevenen voor dit project reeds in 1997 door de gemeente Heteren zijn geïnformeerd over de hen op basis van het Reglement toegekend aantal punten, alsmede de rangorde op de lijst die dit puntenaantal met zich bracht. Sindsdien heeft overigens geen actualisatie van het puntenaantal meer plaatsgevonden. Ook besloot het toenmalige college om per januari 1998 geen nieuwe inschrijvingen meer te accepteren. De gemeente Heteren heeft in een brief van december 2000 aan de gegadigden duidelijk te kennen gegeven dat rekening moet worden gehouden met het feit dat kaveluitgifte aan hen niet kan worden gegarandeerd. Op 31 mei 2001 is er een informatieavond belegd waarin betrokkenen op de hoogte zijn gesteld van het beleidsvoornemen.

Ook voor vrije kavels binnen de projecten Melkweide en Rijnstraat hebben zich gegadigden ingeschreven op basis van het Reglement bouwkavels. Hun positie verschilt nauwelijks van die van de gegadigden voor de Breekenhof. Ook zij gaan immers nog steeds uit van de toepasselijkheid van het Reglement, zolang dit niet is ingetrokken.

De komst van een gewijzigde Huisvestingswet speelt vanzelfsprekend een grote rol bij de afweging of het opnemen van een overgangsbepaling voor de gegadigden op de lijsten wenselijk is. Gelet op de directe toepasselijkheid van de nieuwe Huisvestingswet op het kaveluitgiftebeleid van gemeenten en de onduidelijkheid over het moment waarop daadwerkelijk tot uitgifte van kavels in de bovengenoemde projecten in Heteren, maar ook in Elst en Valburg (!), kan worden overgegaan, is het niet wenselijk een overgangsbeleid op te nemen. Het is van belang reeds nu een duidelijk standpunt in te nemen, zodat wordt voorkomen dat in een later stadium, bijvoorbeeld na inwerkingtreding van de nieuwe Huisvestingswet, alsnog hierop moet worden teruggekomen. Het op korte termijn vaststellen van nieuw (en adequaat) gemeentelijk beleid voorkomt het ontstaan van eventuele overgangsrechtelijke problemen op het moment dat de gewijzigde Huisvestingswet in werking zal treden.

Uiteraard zal aan de ingeschrevenen het inschrijfgeld worden gerestitueerd en zullen zij persoonlijk op de hoogte worden gesteld van het nieuwe beleid.

---

Het creëren van een uitzonderingspositie en dus het opnemen van een overgangsbeleid voor ingeschrevenen van de gemeente Heteren is niet wenselijk.

---

### **Toewijzingsreglement bouwkavels Overbetuwe**

In het algemeen is het bij de toewijzing van bouwkavels wenselijk een reglement te hanteren waarin duidelijk staat omschreven op welke wijze toedeling plaatsvindt. Uitgangspunt voor toewijzing is het principe van loting. Uit efficiëncyoverwegingen is het wenselijk om de toewijzing, zoveel als mogelijk, door de projectontwikkelaar te laten plaatsvinden onder de door de gemeente te stellen voorwaarden, waaronder in ieder geval dient te zijn begrepen:

- uitgifte op basis van door de gemeenteraad vastgestelde prijzen;
- een voor eenieder toegankelijke inschrijving en toewijzing op basis van het principe van loting;
- gebondenheid aan het beeldkwaliteitsplan, voorzover aanwezig;
- vrije architecten- en aannemerskeuze.

Deze punten zullen onderwerp zijn van onderhandeling bij de inbreng van grond door of het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaar.

Ten aanzien van de projecten waarbij de uitgifte van kavels, om welke reden dan ook, niet aan de projectontwikkelaar wordt overgelaten en dus aan de gemeente is, het volgende.

Kavels dienen pas voor verkoop worden aangeboden, nadat een bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en niet eerder. De burger wordt middels publicatie in De Betuwe, een ander dagblad en op de internetsite van de gemeente (voor geïnteresseerden buiten de gemeente) op de hoogte gebracht van de verkoop en de procedure. Op verzoek zal vervolgens informatie worden toegezonden dat bestaat uit een inschrijvingsformulier, het Reglement, het verkavelingsplan en de op het plan betrekking hebbende voorschriften (w.o. het beeldkwaliteitsplan). Geïnteresseerden kunnen vervolgens op het formulier een voorkeur aangeven voor een halfvrijstaande of een vrijstaande kavel of voor beide. Ter dekking van administratiekosten is het soms wenselijk een bijdrage te vragen per inschrijving, welke tegelijkertijd dient ter dekking van de te maken kosten met betrekking tot het toe te zenden informatiemateriaal. Deze kan per project verschillen.

Na het verlopen van de aangegeven inschrijvingsdatum zal loting plaatsvinden per categorie (vrijstaand/halfvrijstaand) door een door de gemeente aangewezen notaris die de rangorde bepaalt van alle ingeschrevenen. Afhankelijk van het aantal kavels zullen de gegadigden worden aangewezen met een aantal 'reservegegadigden'. Gemakshalve verwijzen wij u naar het Toewijzingsreglement zoals gehecht aan het raadsbesluit.

In de commissievergaderingen Ruimtelijke ontwikkeling van 6 juni en 5 september 2001 is dit voorstel uitgebreid besproken en is bij meerderheid positief geadviseerd omtrent dit voorstel. Het advies van de commissie heeft geleid tot aanpassing van de artikelen 7 (de hoogte van de inschrijvingsbijdrage wordt per project vastgesteld) en 12 (toevoeging vierde lid in verband met eventuele verlenging van de termijn) en het laten vervallen van artikel 13 (optievergoeding) van het Toewijzingsreglement. Hierbij moet worden opgemerkt dat bij de formulering van nieuwe algemene uitgiftevoorwaarden voor de gemeente Overbetuwe aandacht zal worden besteed aan het al of niet opnemen van een anti-speculatieregeling bij de uitgifte van kavels.

Voorgesteld wordt de Reglementen van Heteren uit 1988 en 1996 in te trekken en deze notitie beleid toewijzing bouwkavels gemeente Overbetuwe en het 'Reglement voor het inschrijven van gegadigden en het toewijzen van vrije bouwkavels in de gemeente Overbetuwe' vast te stellen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,  
De secretaris, De burgemeester,

mr. J.P.J. van Muijen.

E. Tuijnman.