



Raadsvoorstel

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.		stuknr. B. en W.
2007	RA07.0131	A	13	07/968

Onderwerp:

Kaveluitgiftebeleid

Portefeuillehouder: A.J. Sleeking

Dienst Beleid

Beleidsvoorbereiding

Erik Timmer (0591) 68 53 89

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

Intrekken "Verordening tot inschrijving en uitgifte van een gemeentelijke bouwkaavel ten behoeve van particuliere woningbouw", vastgesteld per besluit van 25 januari 2001

Samenvatting

In de vergadering van 26 juni 2007 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met een andere wijze van kaveluitgifte in de gemeente. Waar tot op heden gewerkt werd met een wachtlijst, zal in het vervolg per kaveluitgifte geloot worden. Verloting zal plaatsvinden op basis van de door het college op 6 november j.l. vastgestelde 'Beleidsregel kaveluitgifte gemeente Emmen 2007'. Locaties die op dit moment reeds in ontwikkeling zijn vallen onder een overgangsregime en worden in de beleidsregel limitatief opgesomd. De beleidsregel zal van kracht worden op het moment dat u de vigerende verordening ten aanzien van kaveluitgifte voor particuliere woningbouw intrekt.

Bijlagen:

Beleidsregel kaveluitgifte gemeente Emmen 2007

Stukken ter inzage:

Collegebesluit van 26 juni 2007 en 6 november 2007

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2007	RA07.0131	A 13	07/968

1. Aanleiding voor het voorstel

Met ons besluit van 26 juni '07 wordt gekozen voor een systeem van kaveluitgifte dat enerzijds efficiënter en anderzijds publieksvriendelijker is dan het systeem van een wachtlijst. De beleidsregel die het college heeft vastgesteld kan echter niet eerder formeel in werking treden dan het moment dat de huidige verordening door de Raad ingetrokken wordt. Middels dit voorstel wil het college u als Raad verzoeken hiertoe over te gaan.

2. Argumentatie/beoogd effect:

De wijze van kaveluitgifte, waarbij een wachtlijst gehanteerd wordt en kavels in volgorde van duur van inschrijving aangeboden worden, is in essentie aanbodgericht. Een geïnteresseerde burger schrijft zich in voor een kavel, ongeacht of een kavel die aan diens specifieke vraag voldoet op afzienbare termijn aanwezig is. Wachttijden kunnen oplopen tot vele jaren en ook is er geen systematiek die voorkomt dat een veel groter aantal gegadigden zich inschrijft voor een kavel in een specifiek dorp dan dat er op afzienbare termijn feitelijk beschikbaar zal komen. Simpel gezegd: niemand verbiedt het een burger om zich als vijftigste geïnteresseerde in te schrijven voor een bouwkaavel in een dorp waar tot 2020 volgens het woningbouwprogramma maximaal tien kavels aangeboden zullen worden en dus geen zicht op honorering is.

Ook kunnen er vraagtekens gezet worden bij de mate waarin het huidige systeem gelijke kansen aan alle potentiële geïnteresseerden biedt. Op het moment dat er ergens kavels opgeleverd worden maakt iemand die op dat moment geïnteresseerd raakt geen kans tegenover een lange lijst van mensen die zich al veel eerder ingeschreven hebben en op basis van dat opgebouwde recht voor gaan.

Hiertegenover zou gesteld kunnen worden dat het hanteren van een wachtlijst in hogere mate inzichtelijkheid en zekerheid biedt over de vraag naar kavels. Echter, doordat in de praktijk veel mensen nog wel op de wachtlijst staan maar intussen op een andere wijze hun woonwens ingevuld hebben, is de wachtlijst niet één op één te vertalen naar een feitelijke vraag.

Om deze redenen is een wijze van kaveluitgifte te prefereren die inspeelt op de vraag uit de samenleving op het moment dat daadwerkelijk op een specifieke locatie kavels beschikbaar zijn. Op dat moment kunnen middels een aankondiging in de media geïnteresseerden zich inschrijven voor deze locatie. Ten aanzien van het toewijzen van een kavel kunnen er dan drie systemen gehanteerd worden:

- A. verkoop bij opbod
- B. "wie het eerst komt het eerst maalt"
- C. loting

Verkoop bij op bod

Kaveluitgifte per opbod komt slechts in weinig gemeenten voor. Uiteindelijk betekent een keuze voor deze methode dat de kavel gaat naar degene met het grootste te besteden budget. Dit kan als minder rechtvaardig en maatschappelijk onwenselijk beschouwd worden. Het valt te verwachten dat, zeker in kleine kernen met een zeer beperkte en op de lokale behoefte gerichte bouwopgave, er maatschappelijke onrust zal ontstaan op het moment dat ten gevolge van deze systematiek een kavel aan iemand van buiten het dorp toegewezen wordt die in staat is om een hoger bod uit te brengen.

Een ander nadeel van dit systeem is dat verkoop bij opbod gepaard kan gaan met intimidatie van geïnteresseerden en minder bona fide financiële transacties. Om deze reden weigert Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, verantwoordelijk voor het verstrekken van de Nationale Hypotheek Garantie, per definitie aanvragen in behandeling te nemen waarbij er sprake is van verkoop bij opbod.

Vanzelfsprekend is het risico op dergelijke praktijken in Emmen niet bijzonder groot, maar feit is wel dat van alle mogelijke methoden verkoop bij opbod verreweg het minst transparant is.

Direct voordeel van deze methode is uiteraard dat, daar waar de gemeente de uit te geven grond in handen heeft, het bieden van bedragen boven de oorspronkelijke vraagprijs leidt tot hogere inkomsten voor de gemeente.

Wie het eerst komt

Het systeem "wie het eerst komt..." wordt door meer Nederlandse gemeenten gehanteerd. Het is dan wel noodzakelijk om de inschrijving voor een bepaalde locatie op een specifiek moment te laten beginnen, omdat anders opnieuw een wachtlijst ontstaat. In de praktijk kan dit, bij zeer gewilde locaties, ertoe leiden dat voorafgaand aan het moment van openen van de inschrijving, zich een fysieke wachtrij vormt. In andere gemeenten zijn er in het recente verleden gevallen geweest waar geïnteresseerden met slaapzaken en tenten/caravans voor de deur van het gemeentehuis gaan liggen, waarbij te allen tijde ten minste één (meerderjarig) lid van het betreffende huishouden aanwezig was om te bewaken dat de plaats in de fysieke wachtrij niet in gevaar zou komen. Dit heeft in een aantal gevallen geleid tot de nodige aandacht van (vaak ook landelijke) media.

Deze media-aandacht kan als een voordeel van dit systeem gezien worden. Er wordt een beeld naar buiten gepresenteerd dat kavels in de gemeente Emmen zo gewild zijn dat de mensen er heel letterlijk voor in de rij staan. Daarbij dient wel de kanttekening geplaatst te worden dat zeker niet iedereen een dergelijke situatie als positieve reclame zal zien.

Als ander voordeel kan genoemd worden dat die geïnteresseerden die de beschikbare kavel(s) beschikbaar zo graag willen dat men bereid is om soms meerdere dagen voor de deur van het gemeentehuis te kamperen als eerste worden bediend. Anders gezegd: de kavels gaan naar die mensen die er het meeste voor over hebben om de kavel te bemachtigen.

Nadeel van het systeem "wie het eerst komt..." is dat ook hier een zekere mate van onrechtvaardigheid niet uitgesloten kan worden. Er zijn in andere Nederlandse gemeenten situaties geweest waar geïnteresseerden zich soms meerdere dagen tot zelfs weken van tevoren voor het gemeentehuis meldden. Niet iedereen kan zich echter permitteren om voor langere tijd niet op zijn of haar werk te verschijnen. Te denken valt daarbij aan bepaalde beroepsgroepen (verzorgende beroepen, bouwnijverheid, onderwijzers) en zelfstandige ondernemers. De mogelijkheden om een kavel te verwerven worden voor deze groepen dus aanzienlijk beperkt. Een tweede nadeel is dat de schijn van voorkennis nooit volledig vermeden kan worden. Immers, bij een systeem dat ervan uitgaat dat de eerste die zich aanmeldt als eerste de dienst geleverd krijgt hebben gegadigden er belang bij eerder te weten dan wie dan ook dat ergens kavels verkocht zullen worden. Zelfs in de situatie waarin daar uiterst zorgvuldig en prudent mee om wordt gegaan kan de verkoop van een kavel aan een gemeenteambtenaar of iemand uit de directe omgeving van een betrokken ambtenaar tot speculatie en negatief getoonzette geruchten leiden.

Tot slot is ook een zeker risico op verstoring van de openbare orde niet uit te sluiten. Wel zijn er tot op heden in Nederland nog geen gevallen van ongeregelde heden bekend. Er is meestal sprake van zelfregulering: mensen stellen in onderling overleg de volgorde van aankomst en daarmee de rangorde vast. Of dit ook in de toekomst in alle gevallen en in situaties waar het aantal wachtenden het aantal kavels overstijgt ook het geval zal zijn kan niet gegarandeerd worden.

Loting

Blijft over de methode van loten. Voordeel van dit systeem is dat het aan iedereen gelijke kansen biedt en dat de methodiek transparant is. Het lot bepaalt wie een kavel krijgt en wie niet. Loten onder strikt toezicht van betrokkenen en een notaris voorkomt dat het beeld kan ontstaan dat de gemeente op enigerlei wijze de uitkomst beïnvloedt.

Nadeel van het systeem is dat bij het loten in de kleine kernen, met doorgaans een beperkt aantal uit te geven kavels, kavels toe kunnen vallen aan geïnteresseerden zonder lokale binding. Dit kan leiden tot maatschappelijke onrust en staat op gespannen voet met het uitgangspunt van zowel provinciaal (POPII) en gemeentelijk beleid (Woonplan) dat er in kleine kernen alleen uitbreiding van de woningvoorraad voor de lokale behoefte plaats mag vinden. Om aan dit probleem tegemoet te komen kan er voor worden gekozen om in kleine kernen in een eerste ronde alleen kavels aan te bieden aan inwoners van het dorp. Bij onvoldoende lokale vraag kunnen de overgebleven kavels vervolgens alsnog aan anderen aangeboden worden.

Concluderend

Op basis van vorenstaande overwegingen hebben wij ingestemd met de invoering van het systeem van loting bij uitgifte van gemeentelijke kavels voor particuliere woningbouw. Loting is transparant en biedt iedereen gelijke kansen. De wijze waarop dit zal gebeuren is vastgelegd in de door ons bij besluit van 6 november j.l. vastgestelde "Beleidsregel kaveluitgifte gemeente Emmen 2007".

De Beleidsregel is in principe van toepassing voor alle locaties waar de gemeente kavels voor particuliere woningbouw uitgeeft. Wel is in de Beleidsregel de mogelijkheid open gehouden om in zeer uitzonderlijke gevallen (bij toplocaties) het systeem van verkoop bij opbod te hanteren. Wanneer dit aan de orde komt zullen wij hierover een specifiek besluit nemen, waarbij tevens de te hanteren criteria en regels aan de orde zullen komen.

Het gesignaleerde nadeel van het systeem van loting voor kleine kernen is opgelost door in de Beleidsregel een artikel op te nemen die het mogelijk maakt om bij kaveluitgifte in kleine kernen in een eerste ronde alleen kavels aan te bieden aan personen die een aantoonbare sociale en/of economische binding hebben met het dorp. Bij onvoldoende lokale vraag worden de overgebleven kavels alsnog aan andere gegadigden aangeboden.

Wijze van uitvoering

Met de intrekking van de "Verordening tot inschrijving en uitgifte van een gemeentelijke bouwkaavel ten behoeve van particuliere woningbouw" vervalt de mogelijkheid tot inschrijving voor een bouwkaavel en plaatsing op de wachtlijst. De inschrijving van nieuwe geïnteresseerden op de wachtlijst wordt dan stopgezet. Met het besluit tot intrekking treedt ook de "Beleidsregel kaveluitgifte gemeente Emmen 2007", zoals deze door ons op 6 november j.l. is vastgesteld, in werking.

Voor locaties die op het moment van het vaststellen van de beleidsregel in voorbereiding waren geldt een overgangsregime. Dit overgangsregime zal er uit bestaan dat eerst die personen die op basis van een plaats op de wachtlijst(en) in aanmerking komen benaderd worden. Mocht dit niet leiden tot een succesvolle transactie voor alle beschikbare kavels dan krijgen alle potentieel geïnteresseerden de gelegenheid zich aan te melden en wordt uitgegeven volgens de nieuwe lotingsystematiek. Concreet gaat het daarbij om de volgende locaties:

- Emmen, Emmermeer, Oostrand Bosrand
- Emmen, Angelslo, Oude Meerdijk
- Emmen, Rietlanden Gorzenveld
- Emmen, Delftlanden fase 1
- Klazienaveen, De Planeet
- Emmer Compasuum Maatschappijweg Koppelwijk
- Schoonebeek Stroomdal
- Nieuw Weerdinge, Mandebroek III
- Zwartemeer Zuidwest
- Barger Compasuum, ten noorden van de Postweg
- Nieuw Schoonebeek, Achter de Dorpshoeve
- Roswinkel locatie basisschool

Het overgangsregime wordt geborgd in artikel 1 van de beleidsregel.

3. Relatie met bestaand beleid / eerder genomen besluiten:

- In de "Actualisatie Woonplan Emmen 2020", vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 31 mei 2006, is als beleidsdoelstelling opgenomen het stimuleren van particulier opdrachtgeverschap. Daarbij is een streefpercentage van 33% particulier opdrachtgeverschap gehanteerd. Meest prominente vorm hiervan is (vooralsnog) de bouwkaavel. Een publieksvriendelijke en efficiënte wijze van uitgifte draagt bij aan het realiseren van deze doelstellingen.
- De huidige wijze van kaveluitgifte is vastgelegd in de "Verordening tot inschrijving en uitgifte van een gemeentelijke bouwkaavel ten behoeve van particuliere woningbouw", vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 25 januari 2001.

4. Afstemming met externe partijen:

Tijdens de voorbereiding zijn gesprekken gevoerd met de Stichting Wooncom en de gemeente Hoogeveen. Beiden hebben in recente jaren te maken gehad met een verandering in

wachtlijstsystematiek. Doel van de gesprekken was het leren van de ervaringen die zij hierin op hebben gedaan.

Personen die momenteel op de wachtlijst staan voor een kavel zijn eind juni 2007 door ons bij brief over de voorgenomen wijzigingen geïnformeerd, evenals uw raad bij brief van 3 juli 2007.

5. Financiële consequenties/voorgestelde dekking

Onder het nu geldende systeem wordt het inschrijfgeld terugbetaald bij het passeren van de notariële akte voor de kavelaankoop, zodat de facto geen sprake is van nieuwe kosten bij het in één keer restitueren van inschrijfgelden. Dit wordt dan ook volledig gedekt uit de specifiek hiervoor aanwezig post (FCL 20111).

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 6 november 2007

Burgemeester en wethouders van Emmen,
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Mewe

C. Bijl

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.		stuknr. B. en W.
2007	RA07.0131	A	13	07/968

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 november, nummer: 07.968;

gelet op het bepaalde in artikel 150 van de Gemeentewet t.a.v. de bevoegdheid van de gemeenteraad om verordeningen vast te stellen en in te trekken;

b e s l u i t :

De "Verordening tot inschrijving en uitgifte van een gemeentelijke bouwkaavel ten behoeve van particuliere woningbouw", vastgesteld bij besluit van 25 januari 2001, in te trekken.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 20 december 2007.

de griffier,

de voorzitter,

H. Werkman

C. Bijl