

De Vughtse Regeling

Voorwaarden

- 1 Uw woning staat minimaal 10 maanden te koop;
- 2 Uw woning ligt in het toepassingsgebied van de Aankoopregeling;
- 3 U heeft een verhuishoodzaak.

1 U wilt verhuizen en u meent dat u voldoet aan de voorwaarden voor deelname aan de Aankoopregeling

2 U dient uw aanvraag in via het digitale loket op www.rijksinfravught.nl

3 De gemeente neemt met u contact op voor het doornemen van de aanvraag

4 Uw aanvraag gaat naar de onafhankelijke commissie ter beoordeling

5 **Besluit onafhankelijke commissie.** U komt **wel** in aanmerking voor de Aankoopregeling; u ontvangt hierover een brief of mail

U komt **niet** in aanmerking; u ontvangt hierover een brief

6 Uw dossier wordt van onafhankelijke commissie overgedragen naar de Stichting die verantwoordelijk is voor aankoop van uw woning

7 Uw woning wordt getaxeerd

- Taxatie door onafhankelijk en beëdigde taxateur
- Keuring taxatie door Nederlands Woningwaarde Instituut om te borgen dat taxatie goede weergave vormt van de waarde van uw woning

8 U ontvangt een voortgangsbericht

9 U ontvangt een formele koopaanbieding van de Stichting, op basis van 95% van de definitief getaxeerde marktwaarde

U wijst de koopaanbieding af: aanvraag 2e taxatie (second opinion) binnen 4 weken

10 U accepteert binnen 4 weken de koopaanbieding en ondertekent het voorlopig koopcontract

Taxatie marktwaarde door nieuwe taxateur. U ontvangt een nieuwe koopaanbieding. Hierbij vervalt de eerste aanbieding.

11 U behoudt de mogelijkheid om zelf uw woning te verkopen op de reguliere woningmarkt

U wijst de koopaanbieding opnieuw af. U ziet daarmee af van deelname aan de Aankoopregeling en bent voor 3 jaar uitgesloten om opnieuw aan te melden

12 Geen tussentijdse eigen verkoop: uw woning wordt na 6 maanden gekocht

Wel tussentijdse eigen verkoop: u meldt dit zo spoedig mogelijk bij de Stichting

13 U levert de woning bij de notaris op de in het voorlopig koopcontract afgesproken datum

Ontbinding voorlopig koopcontract

Het weg- en treinverkeer in Nederland groeit gestaag. Voor Vught, met zijn uitgebreid netwerk van spoor- en autowegen, heeft dat grote gevolgen. Er zijn dan ook ingrijpende maatregelen nodig om al dat verkeer in goede banen te leiden. Zo houden we onze gemeente veilig, leefbaar en bereikbaar voor onze inwoners, bedrijven en instellingen. Ook in de toekomst.

Voor een groep bewoners is er ook een andere kant van het verhaal. De effecten van de noodzakelijke maatregelen op hun leefomgeving zijn enorm. Zo moeten sommige inwoners hun woning verlaten. Anderen leiden schade of krijgen te maken met overlast tijdens de bouw.

In een aantal gevallen biedt de wet compensatie of schadevergoeding. Maar soms dreigen bewoners tussen wal en schip te vallen. Zij zitten 'vast' in een situatie waarin de wet niet voorziet. Zij kunnen geen kant uit. Voor hen is er nu een vangnet op maat:

De Vughtse Regeling

Colofon

Tekst

Communicatie gemeente Vught

Vormgeving en fotografie

Waldo van Bokhoven | Bowfor

www.bowfor.nl

Drukwerk

Notten Grafische Oplossingen

Oplage

2000 exemplaren

Deze brochure is een uitgave van de gemeente Vught.

Deze brochure geeft u geen rechten.

© Gemeente Vught 2017

Wat is De Vughtse Regeling?

De Vughtse Regeling (DVR) is een gemeentelijk initiatief om Vughtse inwoners te helpen die mogelijk in de problemen komen door de plannen aan spoor en weg. De Regeling bestaat uit twee delen:

1 maatschappelijke voorzieningen, hulpverlening en ondersteuning door Wegwijs+

2 de aankoopregeling

1 Maatschappelijke voorzieningen, hulpverlening en ondersteuning

Het eerste deel van De Vughtse regeling biedt hulp en ondersteuning bij problemen die ontstaan door de plannen aan het spoor of de weg. U kunt hiervoor terecht bij Wegwijs+.

Wegwijs+ is een samenwerking van verschillende organisaties. Wegwijs+ helpt u met uw vragen, zorgen of signalen op het gebied van:

- werk en inkomen
- hulpverlening en ondersteuning
- opvoeding
- begeleiding en wonen

Hebt u behoefte aan ondersteuning of hulp van Wegwijs+? Neemt u dan contact op: wegwijs@vught.nl of 073 658 07 50.

2 De aankoopregeling

De aankoopregeling is bedoeld als vangnet voor bewoners die:

- door het werk aan weg of spoor 'vast' zitten in hun woning én
- door persoonlijke omstandigheden gedwongen zijn te verhuizen

U zit 'vast' in uw woning als uw woning onverkoopt is door het (toekomstige) werk aan het spoor of de weg.

Komt u in aanmerking voor De Vughtse Regeling, dan kunt u, onder bepaalde voorwaarden, uw woning verkopen aan een stichting voor een garantiewaarde van 95% van de geldende marktwaarde. Zo zit u niet langer 'vast'. U kunt dan weg uit uw woning als dat écht nodig is.

En verder...

In een latere fase kijkt de Vughtse Regeling ook naar mogelijkheden die het werk aan spoor en weg biedt. Bijvoorbeeld door herontwikkeling in de vernieuwde weg- en spoorzone, met nieuwe initiatieven, kansen en perspectieven voor bewoners en bedrijven. Daarvoor gaan we op zoek naar ontwikkelaars, investeerders en makelaars, maar ook naar belangstellende bewoners.

Deze brochure

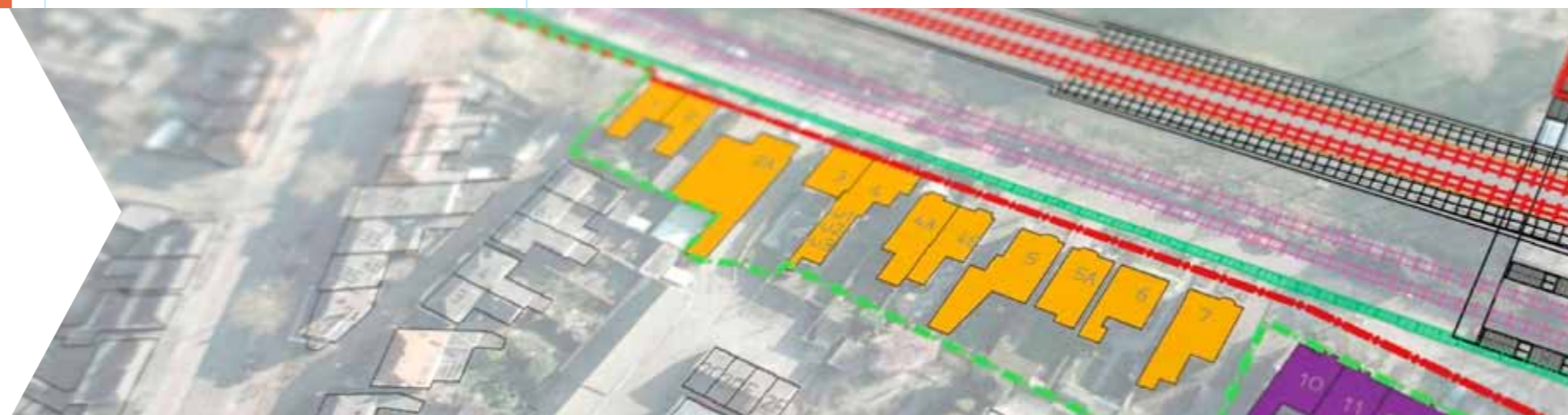
Deze brochure gaat over de uitgewerkte en vastgestelde Aankoopregeling. Voor veel inwoners is de aankoopregeling in deze fase het meest urgent.

Het 'toepassingsgebied' voor de Vughtse Regeling.

De blauw gekleurde woningen komen in beginsel in aanmerking voor de Aankoopregeling.

Weet u niet of uw woning erbij zit? Een gedetailleerde kaart vindt u op www.rijksinfravught.nl

Of stuur een e-mail naar dvr@vught.nl



2 De Aankoopregeling

Voor welke woningen geldt de Vughtse Aankoopregeling? Wie komt ervoor in aanmerking? Aan welke voorwaarden moet worden voldaan? Kortom: hoe werkt de Aankoopregeling in de praktijk?

We leggen het u stap voor stap uit.

Nieuw en uniek

De Aankoopregeling is nieuw en uniek voor Vught. Daarom gaat zij van start als een 'pilot'. In de pilotfase testen we de Regeling in de praktijk, daarna krijgt zij haar definitieve vorm. Tot dan geldt er enig voorbehoud op de regels en voorwaarden in deze brochure. Ondertussen kunt u gewoon uw aanvraag indienen. Meer over de pilot leest u in hoofdstuk 5.

Tot 2024

De Aankoopregeling loopt tot 2024. Waarschijnlijk is in 2025/2026 het werk aan de weg en het spoor afgerond. Elk jaar evalueren we de Regeling. Zo nodig passen we haar tussentijds aan. Bijvoorbeeld als de Regeling niet meer beantwoordt aan het doel of de woningmarkt verstoort. In het uiterste geval kan de Aankoopregeling worden beëindigd.

2.1 Uitgangspunten

In hoofdstuk 1 leest u voor wie de Aankoopregeling is bedoeld. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- De Aankoopregeling voorziet in woningaankopen 'buiten' de woningmarkt om, maar mag de reguliere markt niet verstoren.
- De Aankoopregeling rust op de woning en niet op de eigenaar-bewoner. Dat houdt in dat de Regeling ook geldt voor elke nieuwe eigenaar-bewoner die de woning koopt tijdens de looptijd van de Regeling.
- De Stichting die de woningen aankoopt, heeft maximaal 25 woningen in eigendom.
- Het budget voor de Aankoopregeling bedraagt 10 miljoen euro.

2.2 Uitzonderingen

Is uw grond – mét uw woning – nodig voor de aanleg van het spoor of de weg, dan koopt ProRail of Rijkswaterstaat uw woning aan. Uw schade, door verlies van uw eigendom, wordt dan volledig vergoed op grond van de wet. U kunt dan geen gebruik maken van de Vughtse Regeling.

U komt wel voor de Vughtse Regeling in aanmerking als u wettelijke schadevergoeding krijgt voor een eigendom, niet zijnde uw woning. Daarvan is sprake als u bijvoorbeeld een deel van uw tuin of een bijgebouw (schuur of berging) tegen wettelijke vergoeding moet afstaan. In dat geval blijft de Aankoopregeling voor uw woning van kracht.

2.3 Entreevoorwaarden

Is uw woning niet uitgezonderd van de Aankoopregeling, zoals hierboven bedoeld, dan geldt er een aantal (entree)voorwaarden. Om in aanmerking te komen voor de Regeling, moeten u en uw woning daaraan voldoen. **Er zijn vier entreevoorwaarden.**

1. Uw 'eigen' woning

De Aankoopregeling geldt voor 'eigen' woningen bestemd voor permanente bewoning. U bent de eigenaar van de woning en woont er zelf. De woning is uw hoofdverblijf*).

De volgende objecten komen niet in aanmerking voor de Regeling:

- vakantiewoningen
- woningen van woningcorporaties (of beleggers)
- woningen die niet vrij van huur kunnen worden geleverd*)
- bouwkavels
- bedrijfsmatig vastgoed

*) Uitgezonderd in de situatie dat u inmiddels elders woont en uw lang in de verkoop staand woning verhuurt op basis van de Leegstandswet.

2. Het toepassingsgebied

In het toepassingsgebied staan alle woningen waarvoor de aankoopregeling geldt. Het gaat om de eerste- en tweedelijns bebouwing langs het spoor en de N65. Het gebied heeft een directe relatie met de werkzaamheden aan het spoor en de rijksweg. Op pagina 2 deze brochure vindt u een kaart van het toepassingsgebied.

3. Reële verkoopinspanning

U hebt een reële verkoopinspanning geleverd om de woning openbaar te verkopen tegen marktconforme voorwaarden. Hieronder leest u wat deze begrippen inhouden.

U hebt een 'reële verkoopinspanning' geleverd als:

- uw woning minimaal tien maanden (vergeefs) te koop staat via bijvoorbeeld www.funda.nl op het moment dat u zich aanmeldt voor de Aankoopregeling; of
- als u aantoont dat uw woning op een andere wijze al minimaal 10 maanden openbaar te koop staat. Bijvoorbeeld omdat u de verkoop bekend hebt gemaakt via internet, advertenties, aanplakbiljetten of op andere wijze.

Onder 'openbare verkoop' wordt verstaan dat de woning publiek wordt aangeboden aan iedereen die geïnteresseerd is.

2.4 U voldoet aan de voorwaarden

Voldoet u aan de voorwaarden, dan kunt u een aanvraag indienen voor de Aankoopregeling. In hoofdstuk 3 leest u meer over uw aanvraag en de beoordeling hiervan.

Onder 'marktconforme voorwaarden' wordt verstaan dat de woning voor een realistische vraagprijs en leveringsvoorwaarden wordt aangeboden. De vraagprijs is gebaseerd op de feitelijke toestand van de woning. Daarnaast moet de woning vrij zijn van beperkingen, zoals vrij van huur*), vrij van voorkeursrecht enz.

4. Aantoonbare noodzaak tot verhuizing

U hebt, als eigenaar-bewoner, een aantoonbare noodzaak om op korte termijn te verhuizen.

Er is sprake van een noodzaak tot verhuizing op korte termijn bij:

- financiële problemen, waardoor u niet meer in staat bent uw woonlasten te betalen; Bijvoorbeeld na een scheiding, ontslag of het overlijden van de partner.
- gezondheidsproblemen waardoor verhuizing nodig is. Bijvoorbeeld plaatsing in een verpleeg- of verzorgingshuis;
- veranderende gezins- en persoonlijke omstandigheden, waardoor verhuizing nodig is. Bijvoorbeeld een nieuwe baan elders in het land of een knellende gezinssituatie.



In hoofdstuk 2 leest u aan welke (entree)voorwaarden u en uw woning moeten voldoen om voor de Aankoopregeling in aanmerking te komen.

In dit hoofdstuk leest u hoe u uw aanvraag indient en hoe we uw aanvraag beoordelen.

3.1

Zo dient u uw aanvraag in

De Aankoopregeling geldt in principe tot 2024. Op 4 juli 2017 opent de gemeente een digitaal loket op www.rijksinfravught.nl. Hier kunt u uw aanvraagformulier digitaal invullen en versturen. Hebt u geen internet? Neemt u dan contact op met de gemeente.

3.2

Zo wordt uw aanvraag beoordeeld

Het besluit of u in aanmerking komt voor de Aankoopregeling is – gedeeltelijk – subjectief. Zeker als het gaat om het beoordelen van de 'noodzaak om te verhuizen'. Daarom komt er een onafhankelijke Commissie Aankoop-regeling. Deze Commissie:

- beoordeelt alle aanvragen voor de Aankoopregeling;
- toetst of de aanvraag voldoet aan de (entree)voorwaarden;
- besluit of u voor de Regeling in aanmerking komt.

Samenstelling Commissie Aankoopregeling

De Commissie bestaat uit onafhankelijke deskundigen. De leden van de commissie komen niet uit Vught en hebben geen relatie met de gemeente of de inwoners van Vught. Ze staan garant voor een objectieve, onafhankelijke, transparante beoordeling van alle aanvragen.

Beoordeling aanvragen

De onafhankelijke Commissie Aankoopregeling beoordeelt vier keer per jaar de ingediende aanvragen. Dat gebeurt in maart, juni, september en december. Na de beoordeling ontvangt u schriftelijk bericht of uw aanvraag:

- is geaccepteerd, waarop het aankoopproces van start gaat;
- is afgewezen, met een toelichting op de reden van afwijzing.

Privacy

Voor de beoordeling van uw aanvraag heeft de Commissie een compleet en objectief beeld nodig. De Commissie bepaalt welke gegevens u hiervoor moet overleggen. Daarbij staat de bescherming van uw privacy voorop. De Commissie gaat uiterst zorgvuldig met uw aanvraag en de overlegde gegevens om.

3.3

Prioriteit bij behandeling

In hoofdstuk 2 las u dat de Stichting die de woningen aankoopt, maximaal 25 woningen in eigendom heeft. Zijn er in een jaar meer bewoners die voor de Aankoopregeling in aanmerking komen, dan bepaalt de Commissie welke aanvragen het meest dringend zijn. Deze aanvragen krijgen prioriteit. De Commissie gebruikt hierbij de volgende criteria:

- **De mate van urgentie**
De Commissie kijkt of de (financiële- of gezondheids)problemen of de persoonlijke omstandigheden een snelle verhuizing dringend noodzakelijk maken.
- **De gevolgen van de werkzaamheden op de woning en de woonsituatie**
Uw aanvraag krijg prioriteit als het werk veel overlast veroorzaakt en uw woongenot onder zware druk zet. Ook de mate waarin het werk de verkoopbaarheid van uw woning beïnvloedt, speelt een rol.
- **De omvang van uw verkoopinspanningen**
Laten uw eigen, vergeefse verkoopinspanningen zien dat uw woning daadwerkelijk onverkoopbaar is, dan kan uw aanvraag voor prioriteit in aanmerking komen.
- **Het aantal maanden dat uw woning al te koop staat**
Hoe langer uw woning (vergeefs) te koop staat, hoe eerder u in aanmerking komt voor de Aankoopregeling.



4 U komt in aanmerking. En dan?

Nadat de Commissie Aankoopregeling uw aanvraag heeft beoordeeld, ontvangt u een brief. Daarin staat of u voor de Aankoopregeling in aanmerking komt. Is dat het geval, dan gaat het aankoopproces van uw woning van start. De Stichting neemt hiertoe contact met u op. Is uw aanvraag (voorlopig) afgewezen, dan leest u in de brief wat daar de reden voor is.

Geen bezwaarprocedure

U kunt geen formeel bezwaar maken tegen de uitslag van uw aanvraag.

4.1 Taxatie van de woning

Het aankoopproces begint met de taxatie van uw woning. Een onafhankelijk taxateur met kennis van de (Vughtse) woningmarkt bepaalt de actuele marktwaarde. In het afgebeelde schema op de achterzijde van deze brochure ziet u hoe dit proces in zijn werk gaat.

De taxateur

De taxatie wordt verricht door een onafhankelijk en beëdigd taxateur. Deze behoort tot een groep taxateurs, samengesteld door de Stichting voor de uitvoering van de Aankoopregeling. De taxateur behandelt alle informatie waarover hij beschikt strikt vertrouwelijk en uitsluitend binnen het kader van zijn opdracht.

4.2 Wat biedt de Aankoopregeling u

Is de marktwaarde van uw woning vastgesteld, dan krijgt u een aanbod om uw woning te verkopen. De Aankoopregeling garandeert een verkoopprijs van 95% van de getaxeerde marktwaarde van uw woning. Maakt u gebruik van het aanbod, dan is dat de prijs die u met zekerheid voor uw woning ontvangt. Deze waarde staat vast tot het moment dat de woning geleverd wordt.

Waarom 95% van de marktwaarde?

De aankoopregeling is bedoeld als 'vangnet' voor bewoners die vastzitten in hun woning. Het is belangrijk dat de verkoop van deze woningen onder de Aankoopregeling, de woningmarkt niet verstoort. Daarom wordt 95 en niet 100% van de marktwaarde vergoed.

Hypothec

Is uw hypothecaire lening hoger dan de prijs die u voor uw woning ontvangt, dan staat uw woning 'onder water'. Houdt u er rekening mee dat het eventueel tekort aan opbrengst om uw lening af te lossen, niet wordt gecompenseerd.

4.3 Uw keuze

U hebt vier weken de tijd om te besluiten of u instemt met het aanbod op grond van de Aankoopregeling. U stelt de Commissie Aankoopregeling schriftelijk op de hoogte van uw besluit. Gaat u akkoord, dan volgt de ondertekening van de koopovereenkomst. Daarmee liggen de overeengekomen verkoopprijs en de leverdatum (zes maanden na ondertekening) vast. Dat biedt zekerheid.

Zelf verkopen tot leverdatum blijft mogelijk

In de tijd tot de levering behoudt u de mogelijkheid om uw woning op de woningmarkt te verkopen. Slaagt u daarin, dan ontbinden we de overeenkomst op grond van de Aankoopregeling.

Geen gebruik aanbod Aankoopregeling
Slaat u het aanbod op grond van de Aankoopregeling af, dan kunt u gedurende drie jaar niet meer meedoen aan de Aankoopregeling.

4.4 Levering van de woning

Is de woning niet (alsnog) particulier verkocht voor de leverdatum, dan vindt op deze datum de feitelijke levering van de – lege – woning plaats. Bij de levering wordt beoordeeld of de woning in de periode vanaf de taxatie zorgvuldig is gebruikt. Eventuele schade wordt in mindering gebracht op de overeengekomen verkoopwaarde.

In hoofdstuk 1 noemden we hem al: de Aankoopregeling-pilot. In de pilotfase proberen we de Aankoopregeling uit. De pilotfase begint op 4 juli 2017 als het digitale loket open gaat en loopt tot en met 30 juni 2018.

Om de werking van de Aankoopregeling in de praktijk goed te kunnen beoordelen, komt er een Expertgroep van eigenaar-bewoners en deskundigen. De Expertgroep onderzoekt in de pilotfase of de Aankoopregeling goed functioneert en bekijkt hoe zij het beste haar doelstellingen bereikt.

Meedoen Expertgroep

Wilt u deelnemen aan de Expertgroep? Dat kan als u meedoet aan de Aankoopregeling. U kunt dat aangeven tijdens het persoonlijk contact dat volgt op uw aanmelding. Als ervaringsdeskundige draagt u dan bij aan de best haalbare werking van de Aankoopregeling.

Het pilotproces

De Expertgroep legt zijn eerste bevindingen eind 2017 voor aan de gemeenteraad. Op basis van de opgedane ervaringen besluit de raad of de Aankoopregeling – waar nodig – aangepast moet worden. De pilot eindigt op 30 juni 2018. Dan volgt een nieuwe evaluatie. Ook dan zijn er nog aanpassingen mogelijk. In het najaar van 2018 stelt de gemeenteraad de uiteindelijke, definitieve Aankoopregeling vast.

rijksinfravught.nl

Meer over de Vughtse Regeling en allerlei andere informatie over weg en spoor in Vught vindt u op www.rijksinfravught.nl en op onze facebookpagina Rijksinfra Vught.

Blijf op de hoogte

Actuele informatie leest u in de rubriek 'Plannen aan spoor en weg' in het Klaverblad. Voor het laatste nieuws meldt u zich via rijksinfravught.nl aan voor de 'nieuwsupdates'. Vragen? Stuur een e-mail naar dvr@vught.nl

Rijksinfra spreekuur

Op het Rijksinfra Vught spreekuur kunt u terecht voor al uw vragen over weg en spoor in Vught. Medewerkers van de gemeente, ProRail en Rijkswaterstaat helpen u graag. U kunt zich aanmelden via rijksinfravught.nl. Het spreekuur is in principe elke laatste maandag van de maand van 16.30 - 18.30 uur bij Hemels Vught, Kloosterstraat 8, Vught.

Oneigenlijk gebruik

Het college van burgemeester en wethouders heeft de bevoegdheid om:

- bij een onjuiste aanmelding en/of fraude te besluiten deelnemers een verdere deelname aan het proces te ontzeggen;
- bij veelvuldige fraude de Aankoopregeling te beëindigen;
- na evaluatie van de pilot, of tussentijds, omwille van financiële of sociale redenen de Regeling (tijdelijk) te beëindigen.

Ook de Commissie kan bij constatering van moedwillig misbruik van de Regeling eigenaar-bewoners uitsluiten van de Regeling.

www.rijksinfravught.nl