

Het vervoer over het spoor in Nederland groeit gestaag. Voor Vught heeft dat grote gevolgen. Er zijn ingrijpende maatregelen nodig om dat vervoer in goede banen te leiden. Zo houden we onze gemeente veilig, leefbaar en bereikbaar voor inwoners, bedrijven en instellingen. Ook in de toekomst.

Voor een groep bewoners is er ook een andere kant. De effecten van de noodzakelijke maatregelen op hun leefomgeving zijn groot. Zo moeten sommige inwoners hun woning verlaten. Anderen krijgen te maken met extra 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. Voor hen is er een vangnet op maat:

De Vughtse Regeling

Voor Vught

Versie 2024

Wat is De Vughtse Regeling?

De Vughtse Regeling (DVR) is een gemeentelijk initiatief om inwoners te helpen die mogelijk in de problemen komen door de plannen aan het spoor. 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. 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.

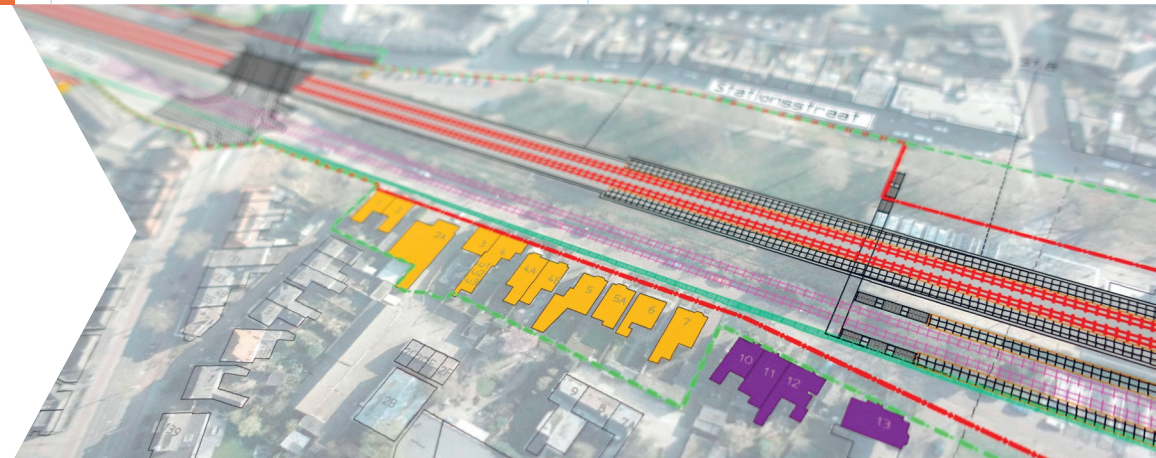
2 De aankoopregeling

De aankoopregeling is bedoeld als vangnet voor bewoners die:

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

U zit 'vast' in uw woning als uw woning onverkoopbaar is door het (toekomstige) werk aan het spoor.

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 nodig is.

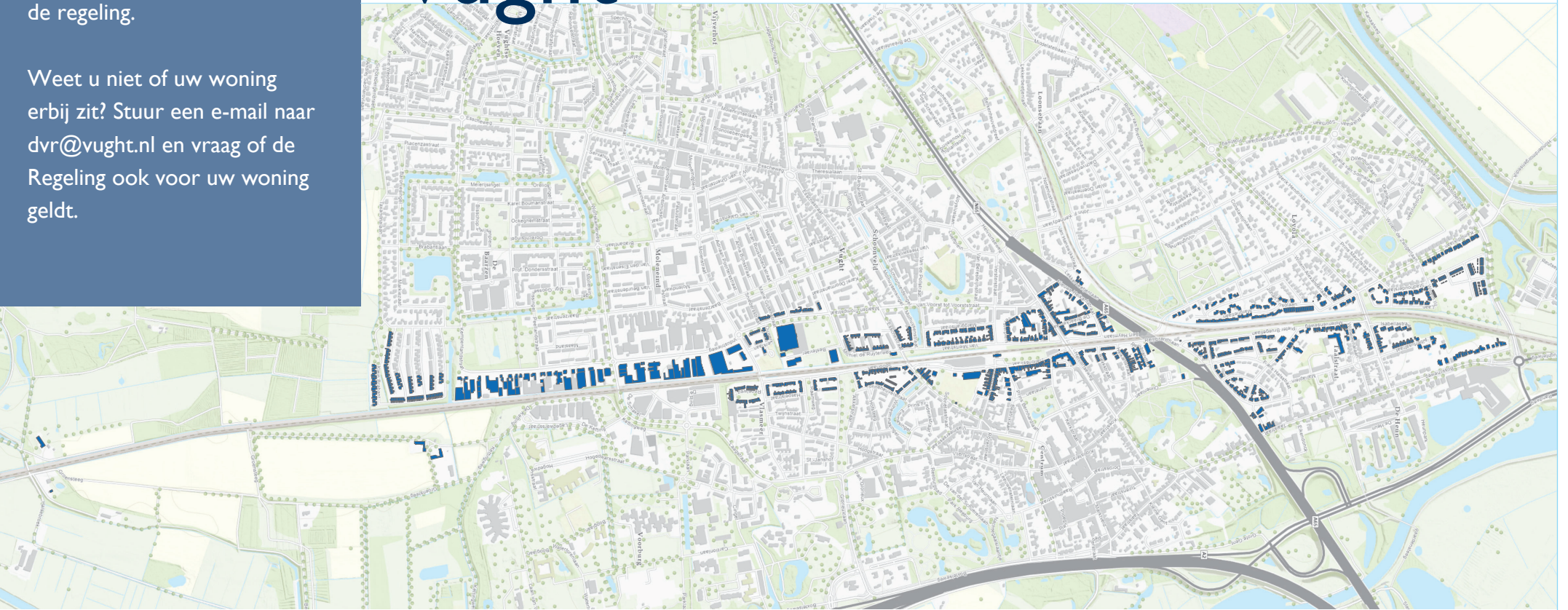


Het 'toepassingsgebied' voor de Vughtse Regeling.

De gekleurde woningen komen in beginsel in aanmerking voor de regeling.

Weet u niet of uw woning erbij zit? Stuur een e-mail naar dvr@vught.nl en vraag of de Regeling ook voor uw woning geldt.

Vught



Voor welke woningen geldt de Vughtse Regeling?
 Wie komt ervoor in aanmerking?
 Aan welke voorwaarden moet u voldoen?
 Kortom: hoe werkt de Vughtse Regeling in de praktijk? We leggen het u stap voor stap uit.

Tot 2028

De Vughtse Regeling loopt tot 2028. 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 Vughtse Regeling worden beëindigd.

2.1

Uitgangspunten

In hoofdstuk I las u voor wie de Vughtse Regeling is bedoeld. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

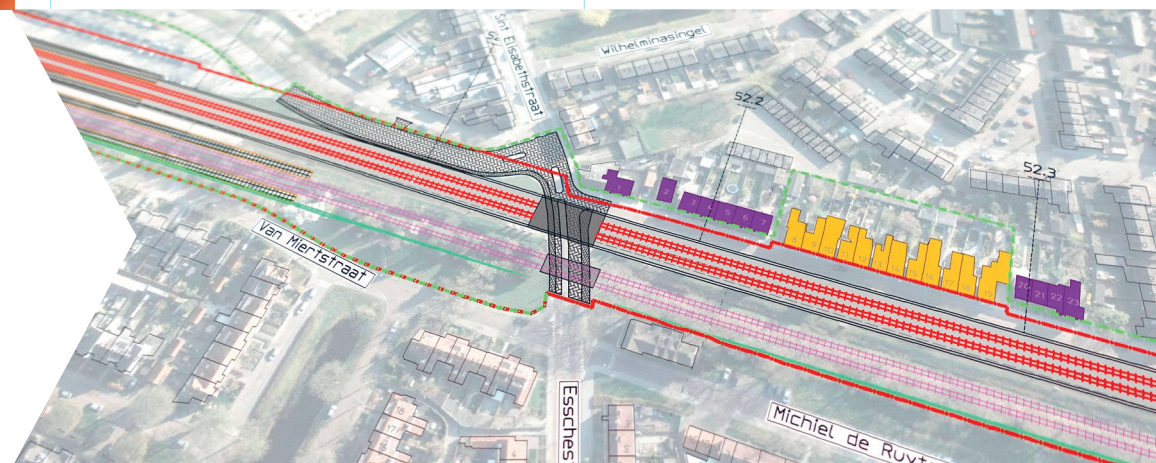
- De regeling voorziet in woningaankopen 'buiten' de woningmarkt om, maar mag de reguliere markt niet verstoren.
- De regeling rust op de woning en niet op de eigenaar-bewoner. Dat houdt in dat de regeling ook geldt voor elke nieuwe eigenaar-bewoner die de woning koopt tijdens de looptijd van de regeling.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

2.2

Uitzonderingen

Is uw grond – mét uw woning – nodig voor de aanleg van het spoor, dan koopt ProRail 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 ProRail niet uw woning zelf aankoopt, maar bijvoorbeeld uw berging, garage of een deel van uw tuin. Voor uw woning blijft dan de Vughtse Regeling in beginsel van kracht.



2.3

Entreevoorwaarden

Is uw woning niet uitgezonderd van de Vughtse Regeling, zoals hiervoor 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 Vughtse Regeling 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*
- bouw kavels
- bedrijfsmatig vastgoed

* Uitgezonderd is de situatie waarin u inmiddels elders woont en uw lang te koop staande woning verhuurt op basis van de Leegstandswet

2. Het toepassingsgebied

Uw woning staat in het toepassingsgebied. Dit is het gebied waar de Vughtse Regeling geldt. Het gaat om de eerste- en tweedelijns bebouwing langs het spoor. Het gebied heeft een directe relatie met de werkzaamheden aan het spoor. Op pagina's 2 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 te koop staat via bijvoorbeeld www.funda.nl op het moment dat u zich aanmeldt voor de Aankoopregeling;
- of:
- als u aantoonbaar 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.

2.4

U voldoet aan de voorwaarden

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

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

Onder 'marktconforme voorwaarden' betekent 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 huur*, voorkeursrecht enz.

4. Reden om te verhuizen**

U hebt een reden om op korte termijn te verhuizen. Mogelijke redenen zijn:

- 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.

** Opgave van de reden is nodig om de urgentie van de verhuizing te kunnen beoordelen en prioriteit te kunnen bepalen als er meer dan 25 woningen in aanmerking komen voor deelname aan de Vughtse Regeling

3

Uw aanvraag en de beoordeling

In hoofdstuk 2 las u aan welke (entree)voorwaarden u en uw woning moeten voldoen om voor de Vughtse Regeling 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

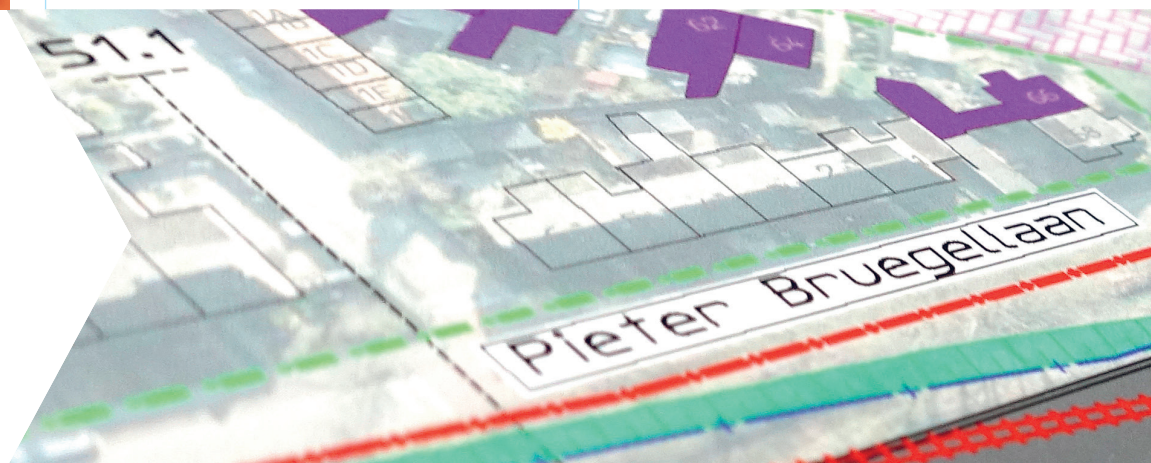
De Vughtse Regeling loopt tot 1 januari 2028. U kunt het aanvraagformulier invullen op www.vught.nl, zoek op de Vughtse Regeling.

3.2

Zo wordt uw aanvraag beoordeeld

Het besluit of u in aanmerking komt voor de Vughtse Regeling is – gedeeltelijk – subjectief. Zeker als het gaat om het beoordelen van de geldige reden om te verhuizen. Daarom is er een onafhankelijke Commissie Aankoopregeling. Deze Commissie:

- beoordeelt alle aanvragen voor de aankoopregeling;
- toetst of de aanvraag voldoet aan de (entree)voorwaarden;
- besluit of u voor de aankoopregeling 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 haar inwoners. Ze staan garant voor een objectieve, onafhankelijke, transparante beoordeling van alle aanvragen.

De commissie bestaat uit drie specialisten met ieder een eigen vakgebied:

- woningbouw/vastgoed
- geneeskunde en impact medische aandoeningen
- financiën

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 Vughtse Regeling in aanmerking komen, dan bepaalt de Commissie welke aanvragen het meest dringend zijn. Deze aanvragen krijgen prioriteit. De Commissie gebruikt hierbij de volgende criteria:

- **Reden om te verhuizen**
De Commissie kijkt of de (financiële- of gezondheid)problemen of de persoonlijke omstandigheden een verhuizing dringend nodig maken.
- **De gevolgen van de werkzaamheden voor uw woning en 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 te koop staat, hoe eerder u in aanmerking komt voor de Vughtse Regeling.



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. Stichting De Vughtse Regeling is opgericht voor het aan- en verkoopproces en neemt 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

Heeft de Commissie uw aanvraag gehonoreerd dan begint het aankoopproces met de taxatie van uw woning. Een onafhankelijk taxateur met kennis van de (lokale) woningmarkt bepaalt de actuele marktwaarde. In het schema achter op deze brochure ziet u hoe dat 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 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 doet de Stichting u een prijsaanbod voor uw woning. De aankoopregeling garandeert een verkoopprijs van 95% van de taxatiewaarde 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 woningen onder de aankoopregeling de woningmarkt niet verstoort. Bovendien biedt de gegarandeerde prijs de verkoper zekerheid en neemt de gemeente alle financiële risico's over. Daarom wordt 95 en niet 100% van de taxatiewaarde vergoed.

4.3

Uw keuze

Wat gebeurt als de Stichting uw oude woning (door)verkoopt?

Is de verkoop van uw woning afgerond, dan is de Stichting eigenaar van uw woning. Slaagt de Stichting er vervolgens in de woning binnen zes maanden te verkopen voor een hogere prijs dan de taxatiewaarde, dan ontvangt u, na aftrek van de verkoopkosten, het verschil tussen deze hogere prijs en de taxatiewaarde.

Rekenvoorbeeld

U verkoopt uw woning met een taxatiewaarde van € 300.000 voor € 285.000 (95% van de taxatiewaarde) aan de Stichting. Binnen zes maanden verkoopt de Stichting de woning door voor € 305.000. U ontvangt dan € 5.000, minus de verkoopkosten. Bij een verkoop tussen € 285.000 en € 300.000 (dus onder de taxatiewaarde) ontvangt u geen aanvullende vergoeding.

Hypotheek

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.

Hebt u een aanbod ontvangen op grond van de aankoopregeling, dan hebt u vier weken de tijd om een besluit te nemen. U stelt de Stichting De Vughtse Regeling schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

U stemt in met het aanbod

Gaat u akkoord met de taxatiewaarde en het aanbod, dan volgt de ondertekening van de koopovereenkomst. Daarmee liggen de overeengekomen verkoopprijs en de leverdatum (zes maanden na ondertekening) vast. Dat biedt zekerheid.

Tweede taxatie

Bent u het niet eens met de vastgestelde taxatiewaarde, dan kunt u voor een tweede taxatie kiezen door een taxateur die voor de Aankoopregeling is aangewezen. Deze

tweede taxateur bepaalt de definitieve waarde. Zijn oordeel is bindend, de eerste taxatie vervalt.

U wijst het aanbod af

Wijst u het aanbod op grond van de Aankoopregeling af, dan kunt u gedurende drie jaar niet meer deelnemen aan de Regeling. De kosten van een eventuele tweede taxatie komen dan voor uw rekening.

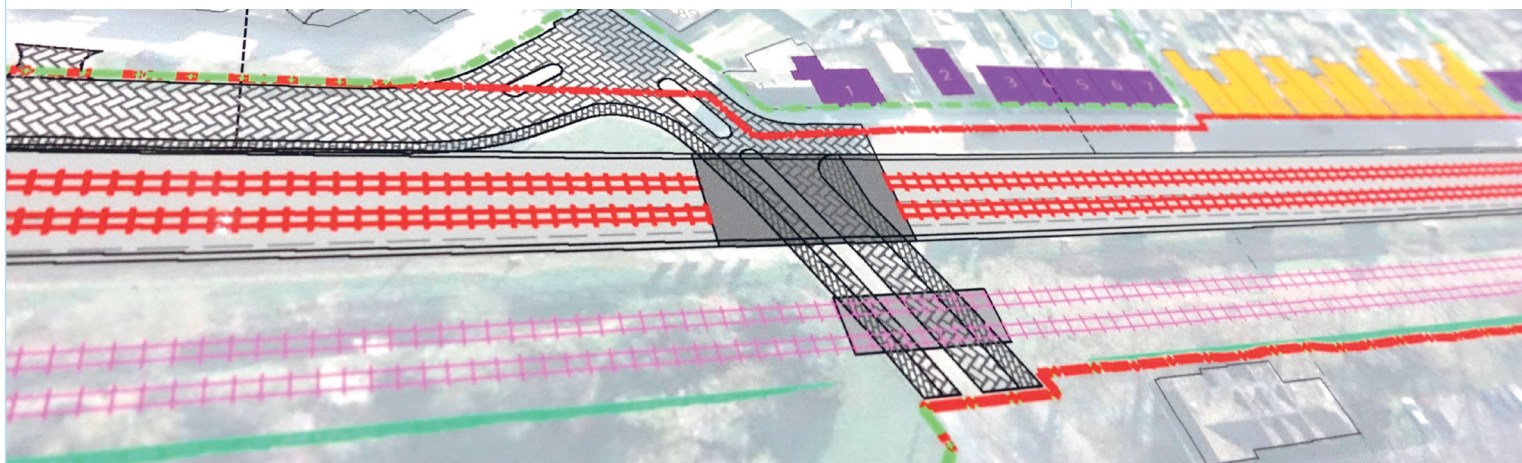
Zelf verkopen tot leverdatum blijft mogelijk

We adviseren u om, tot het moment van levering, te blijven proberen om uw woning zelf te verkopen. Als u slaagt, ontbinden we de overeenkomst op grond van de aankoopregeling.

4.4

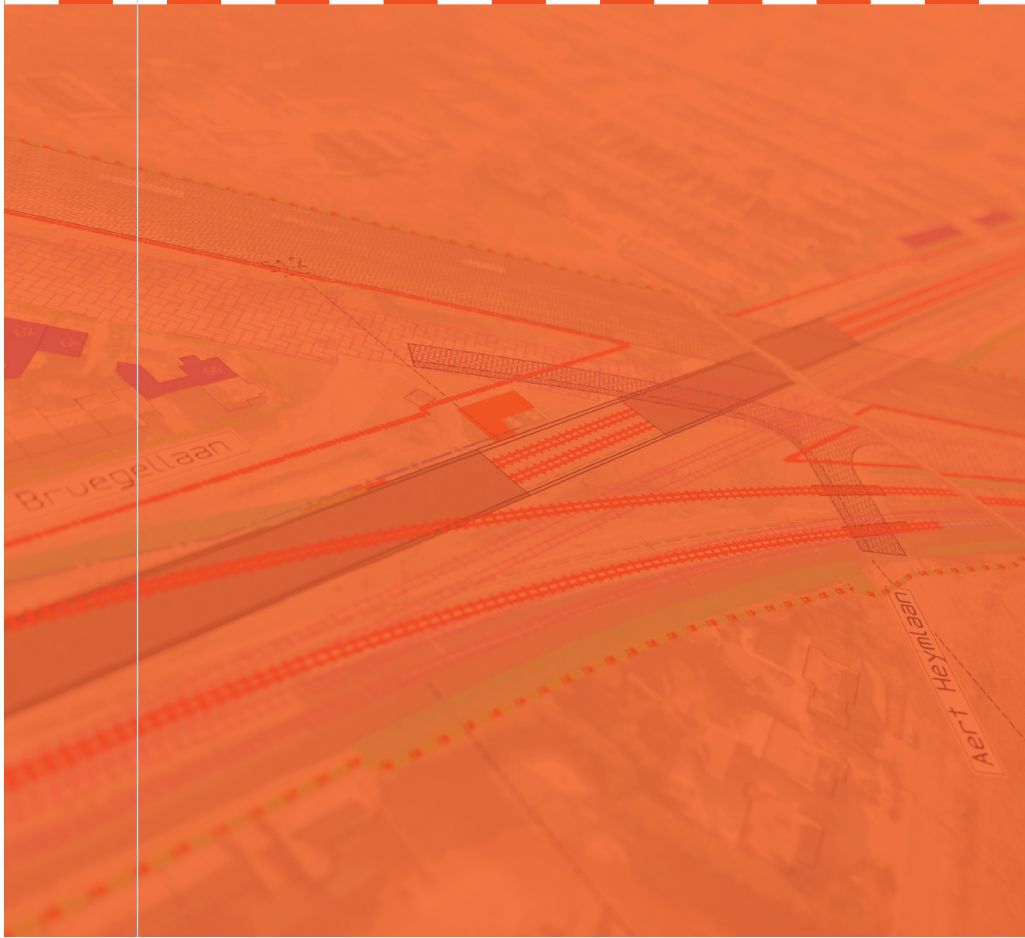
Levering van de woning

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.



5

Slotbepalingen



Oneigenlijk gebruik

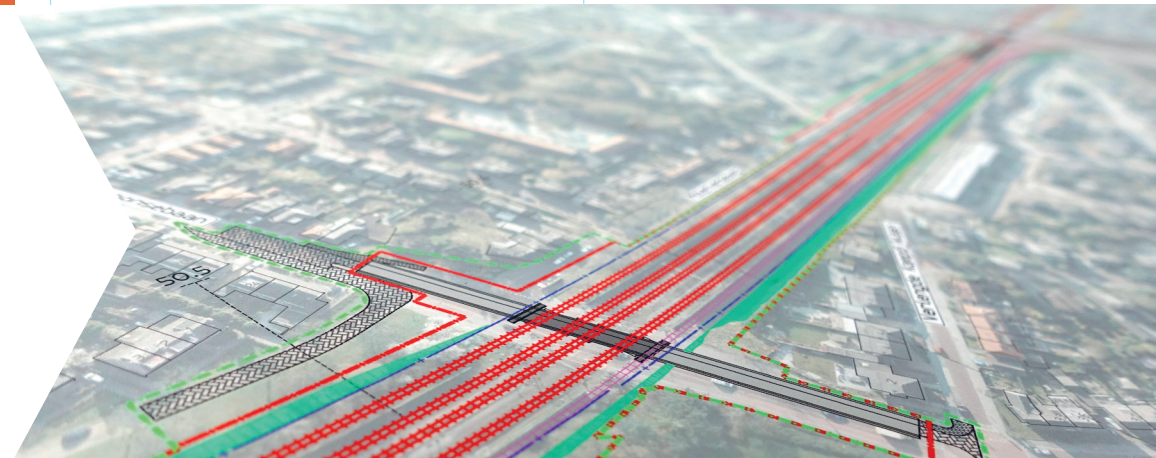
Het college van burgemeester en wethouders heeft de bevoegdheid om:

- 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;
- 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.

Meer weten?

Wilt u meer weten over De Vughtse Regeling? Neemt u dan contact op met de gemeente Vught: 073 6580680.



De Vughtse Regeling stap voor stap

Voorwaarden

- 1 Uw woning ligt in het toepassingsgebied van de Vughtse Regeling
 - 2 Uw woning staat aantoonbaar minimaal 10 maanden openbaar te koop tegen marktconforme voorwaarden
 - 3 U gebruikt uw woning als hoofdverblijf
 - 4 U hebt een verhuis-behoefte
- = Contact met Gemeente
■ = Contact met Stichting Vughtse Regeling



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

U ontvangt een introductiebrief van de Stichting

Taxatie door onafhankelijk en beëdigd taxateur;
Keuring taxatie door Nederlands Woningwaarde Instituut om te komen tot de reële marktwaarde van uw woning.

U wordt gebeld en/of ontvangt een email over de stand van zaken

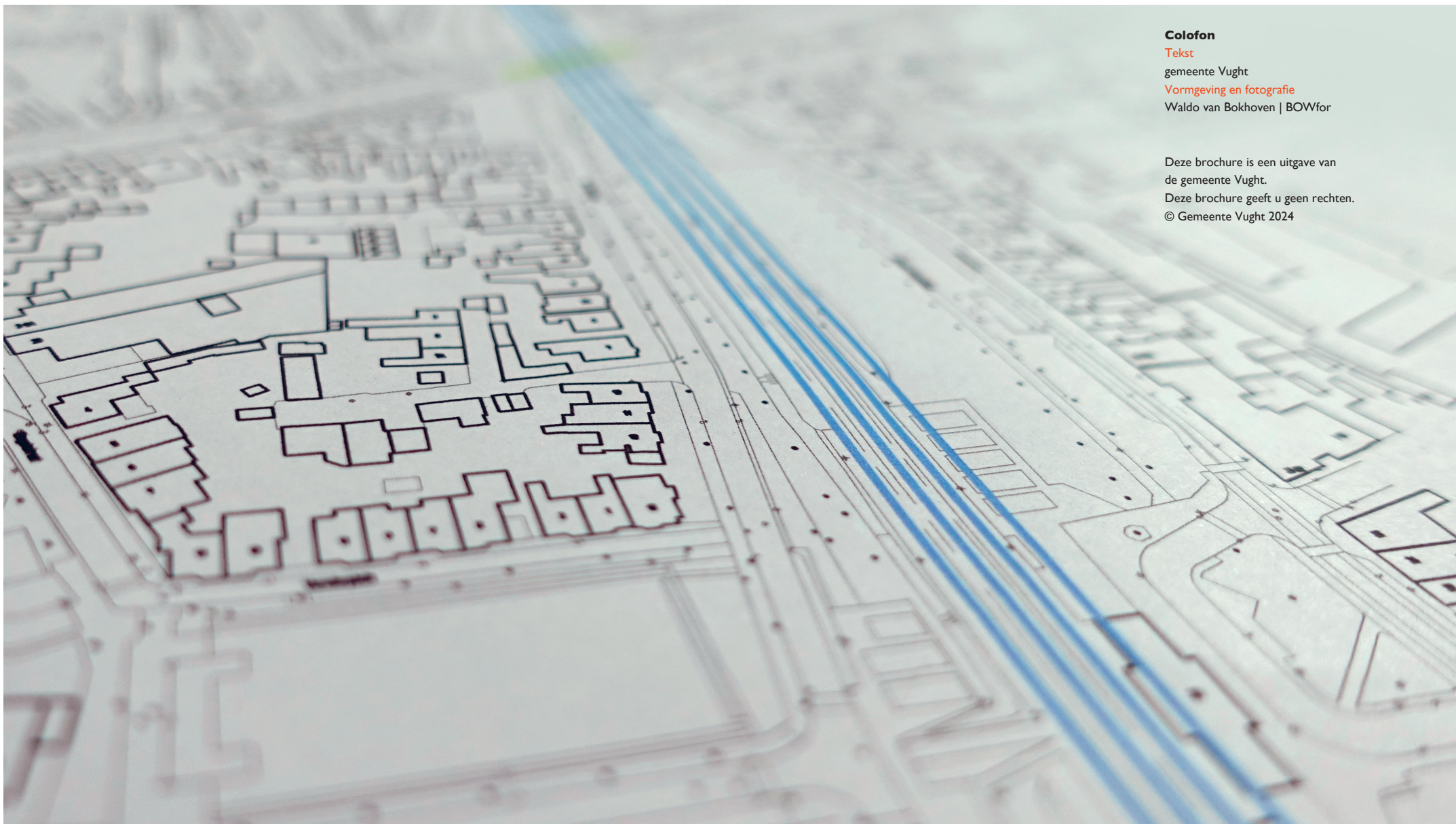
U wijst de koopaanbieding af: 2de taxatie (second opinion) binnen 4 weken

2de taxatie marktwaarde door nieuwe taxateur. U ontvangt een nieuwe koopaanbieding. Hierbij vervalt de eerste aanbieding

U wijst de koopaanbieding opnieuw af. U ziet daarmee af van deelname en bent voor 3 jaar uitgesloten van nieuwe deelname. De kosten van de tweede taxatie komen dan voor uw rekening.

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

Ontbinding voorlopig koopcontract



Colofon

Tekst

gemeente Vught

Vormgeving en fotografie

Waldo van Bokhoven | BOWfor

Deze brochure is een uitgave van

de gemeente Vught.

Deze brochure geeft u geen rechten.

© Gemeente Vught 2024