

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts ((0495) 575 221)	DJ-621379
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer: 621371
		Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Verplichting tot zelfbewoning en verbod op doorverkoop van de woning Kraanweg 6B.

Voorstel

Van de verplichting tot zelfbewoning en het verbod op doorverkoop ontheffing te verlenen.

Inleiding

Voor een aantal starterswoningen die de laatste jaren gebouwd zijn geldt gedurende 10 jaar de verplichting tot zelfbewoning en het verbod op doorverkoop. Van deze verplichting en dit verbod kan onder voorwaarden ontheffing verleend worden. In dat geval blijft gedurende 10 jaar de aflopende winstafrachtregeling van kracht. Bij deze winstafrachtregeling wordt rekening gehouden met meerwerk, dat aan de woning is uitgevoerd.

De reden van de verkoop is dat betrokkenen toe zijn aan een volgende stap in hun leven, door een kapsalon aan huis te beginnen. Daarvoor is een groter huis nodig. Daarnaast willen zij de mogelijkheid hebben om in de toekomst een gezin te stichten.

Beoogd effect/doel

De verkoop bevordert doorstroming op de woningmarkt.

Argumenten

1. De verplichting tot zelfbewoning en het verbod op doorverkoop zijn nog van kracht.

De datum van bewoning is 25 mei 2011. De bedingen gelden tot uiterlijk 10 jaar na eerste datum van inschrijving in de woning, in dit geval dus tot 25 mei 2021. De ontheffing van de verplichting tot zelfbewoning en het verbod op doorverkoop kan worden verleend.

Weert, 2 november 2018	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WvE	PS
	akkoord		<i>M</i>	<i>gg</i>	<i>MvdH</i>	<i>TG</i>	<i>WvE</i>	<i>PS</i>
	bespreken							
Soort besluit: Besluit college		20-11-2018		20.11.2018				

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 20.11.2018

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

Nummer: *8*

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

De secretaris,



2. *Er is geen sprake van winst.*

De koopprijs bedroeg destijds € 179.376,-. De woning is verkocht voor een prijs van €198.000,-.

Voor de bepaling van de winstafracht is het volgende van belang. De datum van inschrijving in het bevolkingsregister is bepalend voor het winstafrachtpercentage. Bij elk vol jaar van bewoning neemt de winstafracht met 10% af. Na het 10e jaar van bewoning is geen winstafracht meer van toepassing. De bewoningsdatum is 25 mei 2011. In deze situatie betekent dit dat, nu de woning verkocht wordt vóór 25 mei 2019, 30% van de winst afgedragen dient te worden aan de gemeente (er is sprake van 7 volle jaren van bewoning). Hierop is geen ontheffing mogelijk. Bij het bepalen van de winst wordt rekening gehouden met eventuele extra investeringen die gedaan zijn en die de waarde van de woning ten goede zijn gekomen.

De gerealiseerde verkoopprijs geeft geen aanleiding voor winstafracht. Dit kan als volgt onderbouwd worden. De woning is gekocht voor een prijs van € 179.376,- v.o.n. Het CBS indexcijfer in mei 2011 voor nieuwbouw is 133,3. Het CBS indexcijfer voor nieuwbouw in september 2018 (laatst bekende cijfer) is voorlopig vastgesteld op 152,4. Dit houdt in dat bij de bepaling van eventuele winstafracht een indexering voor de bouwkostenstijging toegepast wordt van 14,3% (152,4/133,3; aankoopprijs wordt met indexering € 205.078,-). De gerealiseerde verkoopprijs is € 198.000,-. Dit houdt in dat er geen winstafracht hoeft plaats te vinden. Belanghebbenden hebben daarnaast nog voor € 16.619,- aan extra investeringen in de woning gedaan. Nu er vanwege de index voor de bouwkostenstijging al geen sprake is van winst, hoeft met deze extra investering geen rekening te worden gehouden.

Kanttekeningen en risico's

Geen.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Uitvoering/evaluatie

De voorlopige overeenkomst is getekend en de termijn van 4 weken voor eventuele ontbinding loopt in november 2018 af.

Communicatie/participatie

Verzoekers worden geïnformeerd middels bijgaande brief.

Overleg gevoerd met

Intern:

-

Extern:

Mevrouw L. van Dijke-Manders

Bijlagen:

1. Ingekomen verzoek met bijlage
2. Antwoordbrief