

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts (0495-575221)	DJ-887691
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer: 885381
		Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Verzoek ontheffing verplichting tot zelfbewoning en verbod op doorverkoop van de woning Susanna Groeneweghof 21.

Voorstel

1. Geen ontheffing van de verplichting tot zelfbewoning en het verbod op doorverkoop te verlenen.
2. Een boete van € 9.000,- op te leggen.
3. Te bepalen dat er geen sprake is van winst.

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 winstafdrachtregeling van kracht. Bij deze winstafdrachtregeling wordt rekening gehouden met meerwerk, dat aan de woning is uitgevoerd.

In de akte is een bijzondere bepaling opgenomen. Deze bepaling houdt in dat de koper de woning zelf dient te bewonen en dat het niet is toegestaan de woning te verhuren of te zullen doorverkopen. Hierop zijn uitzonderingen geformuleerd. Bij niet nakoming is een boete verschuldigd van € 45.000,-. Een uitzondering is aan de orde indien ontheffing verleend wordt door het college. Deze ontheffing kan worden verleend in geval van:

1. verhuizing als gevolg van wijziging van werkkring;
2. overlijden van de koper of diens partner;
3. ontbinding van het huwelijk;
4. verhuizing vanwege gezondheid.

In dit geval is aangegeven dat men een ander huis heeft gekocht vanwege gezinsuitbreiding. Dit is niet als reden voor het verstrekken van een ontheffing opgenomen

Weert, 18 november 2019	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WvE	PS
	akkoord							
	bespreken							
Soort besluit: Besluit college								

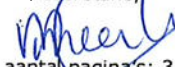
In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Niet akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Gewijzigde versie
 Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 03-12-2019

Nummer: 13

De secretaris,



in de akte. Verder is de woning verkocht (notarieel transport heeft plaats gevonden op 15 november 2019) zonder ontheffing. Aangezien er verschillende transacties gepaard gingen met deze transactie is door de notaris een bedrag ter grootte van € 45.000,- in depot gezet. Zo werden de anderen niet gedupeerd.

In het verleden zijn meerdere starterswoningen gerealiseerd met een dergelijke regeling. Hieronder een overzicht van de locaties, waarvan de termijn nog niet voorbij is.

19 woningen Penitentenstraat (termijn eindigt in 2020)
3 woningen Aan Botkoel (termijn eindigt in 2021)
6 woningen Vrouwenhof (termijn eindigt in 2021)
4 woningen Bij Polderte (termijn eindigt in 2021)
6 woningen Kumpehof (termijn eindigt in 2022)
6 woningen Vrouwenhof (termijn eindigt in 2025)

Op de starterswoningen in Laarveld is een andere regeling van toepassing, in verband met het ter plaatse geldende exploitatieplan.

Beoogd effect/doel

De verkoop bevordert doorstroming op de woningmarkt.

Argumenten

1.1 en 2.1 De verplichting tot zelfbewoning en het verbod op doorverkoop zijn nog van kracht.

De datum van bewoning is 22 juni 2011. De bedingen gelden tot uiterlijk 10 jaar na eerste datum van inschrijving in de woning, in dit geval dus tot 22 juni 2021. Aangezien de woning al notarieel getransporteerd is heeft het geen zin meer ontheffing te verlenen. Een boete van € 45.000,- lijkt buitenproportioneel. Er is 8 volle jaren in de woning gewoond. De clause geldt voor 10 jaar vanaf eerste datum van bewoning. Dat is nog 2 jaar. Voorgesteld wordt een boete van 20% op te leggen. Dit is € 9.000,-.

3.1 Er is geen sprake van winst.

Op de woning is gedurende 10 jaar een winstafdrachtregeling van kracht. Voor de bepaling van de winstafdracht is het volgende van belang. De datum van inschrijving in het bevolkingsregister is bepalend voor het winstafdrachtpercentage. Bij elk vol jaar van bewoning neemt de winstafdracht met 10% af. Na het 10^e jaar van bewoning is geen winstafdracht meer van toepassing. De bewoningsdatum is 22 juni 2011. Er is thans sprake van 8 volle jaren van bewoning. In deze situatie betekent dit dat, indien de woning wordt verkocht vóór 22 juni 2020, 20% van de eventuele winst die gemaakt wordt, afgedragen dient te worden aan de gemeente. Hierop is geen ontheffing mogelijk. Bij verkoop na 22 juni 2020 daalt de eventuele winstafdracht elk jaar met 10%. Bij het bepalen van de winst wordt rekening gehouden met de koopprijs en eventuele extra investeringen die zijn gedaan en die de waarde van de woning ten goede zijn gekomen.

De gerealiseerde koopprijs geeft geen aanleiding voor winstafdracht. Dit kan als volgt onderbouwd worden. De woning is gekocht voor een prijs van € 170.000,- v.o.n. Het CBS indexcijfer in juni 2011 voor nieuwbouw woningen is 133,3. Het CBS indexcijfer voor nieuwbouw woningen in september 2019 (laatst bekende cijfer) is vastgesteld op 155,6. Dit houdt in dat bij de bepaling van eventuele winstafdracht een indexering voor de bouwkostenstijging toegepast wordt van 16,7% (aankoopprijs wordt met indexering € 198.390,-). Uit een taxatie is gebleken dat er € 56.080,- is geïnvesteerd in de woning. Dit betekent dat een waarde van € 254.470,- uitgangspunt is.

De gerealiseerde verkoopprijs is € 240.000,-. Dit betekent dat er geen sprake is van winst.

Kanttekeningen en risico's

Er is een risico op precedentwerking. Dit is de eerste keer dat er een boete verschuldigd is. Daar tegenover staat dat de boete flink is.

Financiële, personele en juridische gevolgen

De verschuldigde boete bedraagt € 9.000,- en dit komt ten goede aan het resultaat 2019 (via 810 00 00 - 734 00 18).

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Uitvoering/evaluatie

Het notarieel transport van de woning heeft op 27 november 2019 plaats gevonden.

Communicatie/participatie

Verzoeker, notaris en verkopende makelaar ontvangen de antwoordbrief.

Overleg gevoerd met

Intern:

R&E: Michel Jans
Financiën: Edward Salman
Projectbureau: Paul Verhappen

Extern:

Notaris en makelaar

Bijlagen:

1. Ingekomen verzoek
2. Akte van levering
3. Antwoordbrief

