MEMORIE VAN ANTWOORD

Memorie van Antwoord m.b.t. gestelde vóórvragen ex. artikel 10 van de "Verordening op de raadscommissies en beeldvormende ……. bijeenkomsten Beekdaelen 2023" van de raadsfractie ***Beekdaelen Lokaal*** ten aanzien van het agendapunt ***B1 RIB Verkoop woningen statushouders Schinveld en Jabeek*** ter behandeling in de raadscommissie ***Sociale Leefomgeving*** van **17 oktober 2023**

Vraag 1:
Er geldt een opkoopbescherming. Betekent dit dan dat je er zelf moet gaan wonen?

Antwoord:
De Opkoopbescherming is vervangen door de Zelfbewoningsplicht voor de duur van 5 jaar na notariële levering van de woning.

De gemeente heeft de mogelijkheid om een zelfbewoningsplicht op te leggen mits er een noodzaak toe bestaat. De noodzaak bestaat omdat er in de gemeente een krapte op de woningmarkt – huur en koop - is met name voor starters en kopers die een koopwoning willen kopen in het lagere segment. De zelfbewoningsplicht mag opgelegd worden op woningen die de grens van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) niet overschrijden. De NHG-grens per 1 januari 2023 ligt op € 405.000 en voor woningen met energiebesparende voorzieningen op € 429.300.

Vraag 2:
Waarom wordt uitgegaan van 4 jaar en niet b.v. 3 jaar of 6 jaar?

Antwoord:
Nu het College van B&W ambtelijk geadviseerd is om een zelfbewoningsplicht van 5 jaar op te leggen in plaats van de Opkoopbescherming beantwoorden wij de vraag in het kader van de zelfbewoningsplicht.

De zelfbewoningsplicht is niet wettelijk geregeld, maar in de rechtspraak wel aanvaard, zodat geen regels voor de duur daarvan gelden. Ook de naleving van de zelfbewonings-plicht dient privaatrechtelijk gehandhaafd te worden. In de praktijk komt een termijn voor de zelfbewoningsplicht van 3 á 5 jaar voor. Ambtelijk wordt geadviseerd om de maximale termijn te bedingen.

Vraag 3:
Mag niet verhuurd, in gebruik gegeven of belast worden met een ander beperkt recht. Waarom zo geformuleerd? (Onjuist)

Antwoord:
Bij de zelfbewoningsplicht dient de koper van een woning gedurende een bepaalde periode de woning zelf te bewonen. De toevoeging "mag niet verhuurd, in gebruik gegeven of belast worden met een ander beperkt recht" is bedoeld om de koper er extra

op te wijzen dat verhuur en het vestigen van de beperkte rechten niet is toegestaan binnen de termijn van de zelfbewoningsplicht.

Vraag 4:
Gelden bij doorverkoop dezelfde criteria betreffende deze woningen?

Antwoord:
Het College van B&W kan besluiten om de zelfbewoningsplicht, niet verhuren, in gebruik geven of het belasten met een ander beperkt recht (kwalitatieve verplichtingen) als kettingbeding op te nemen in de koopovereenkomst en akte van levering. Hiermee wordt voorkomen dat een koper de woning alsnog als beleggingsobject koopt, verbouwd – moderniseert - verduurzaamd - en doorverkoopt met als doel winst te maken. Met de verkoop van deze woningen wil het College van B&W nou juist starters en kopers van woningen in het lagere segment een eerlijke kans bieden één van deze woningen te kopen gezien het zeer geringe aanbod in de prijsklasse € 150.000 - € 200.000.