



GEMEENTE BOEKEL

Nummer 2020 / 42

MEMO

Aan : de raads- en burgerleden
Van : College van Burgemeester en Wethouders
Betreft: : Memo zelfbewoning
Datum : 1 oktober 2020

Geachte raads- en burgerleden,

In deze memo informeren wij over de zelfbewoningsplicht die is opgenomen in de koopovereenkomst bij de verkoop van bouw kavels in het plan De Run, fase 3.

In september 2020 zijn de bouw kavels in plan De Run fase 3 te Boekel gepubliceerd. De publicatie omvat 12 bouw kavels, waarvan acht kavels zijn bedoeld voor vrijstaande woningen en vier kavels zijn bedoeld voor half vrijstaande woningen (2-onder-1-kapwoningen). De inschrijving voor de bouw kavels is op 29 september jl. gesloten. Uit een kort onderzoek naar de inschrijvers van de bouw kavels ontstaat een sterk vermoeden dat een deel van de inschrijvers de kavel niet gaat gebruiken voor zelfbewoning. Het lijkt of er is ingeschreven op meerdere kavels om te bebouwen en vervolgens, na de oplevering van de woning, door te verkopen.

In eerdere fasen in het plan De Run is geconstateerd dat meerdere woningen of kavels zijn opgekocht door kleine ontwikkelaars/beleggers/bouw ZZP-ers en vervolgens verhuurd of doorverkocht. Deze woningen zijn veelal betaalbare woningen die zijn bedoeld voor starters en burgers met een kleine portemonnee. Aan de hand van de inschrijvingen in fase 3 lijkt dit zich te gaan herhalen. De interesse in de kavels in het plan De Run fase 3 is namelijk groot. Voor de 12 beschikbare kavels hebben zich 40 personen ingeschreven (stellen samengenomen).

Om de bouw kavels bij de juiste doelgroep te laten landen is er een zelfbewoningsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De clausule houdt in dat de koper verplicht is een aantal jaren de woning te bewonen. Deze clausule was tot 2011 opgenomen in de algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken in gemeente Boekel. Destijds zijn de voorwaarden sterk versoepeld. Dat is gedaan omdat we als gevolg van de economische crisis matig verkochten en we elke belemmering weg wilden nemen. De tijden zijn sterk veranderd. Er is veel vraag en we hebben juist moeite om onze eigen bewoners (en jeugd) te huisvesten. Hierdoor is op dit moment de toepassing van deze clausule gewenst.

Door de opneming van de zelfbewoningsclausule in de koopovereenkomst is gestuurd op de verkoop van de kavels aan kopers die de woning daadwerkelijk gaan bewonen.

Indien er zaken zijn waardoor de woning binnen de verplichte bewoningsperiode alsnog dient te worden verkocht, dan kan het college hiervoor hun toestemming verlenen. Denk hierbij aan de volgende uitzonderingen:

- Verkoop op machtiging van de rechter;
- Executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers;
- Overlijden van koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner waarmee de woning tezamen is aangekocht;
- Ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of verbreken geregistreerd partnerschap;
- Verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of van een van zijn gezinsleden.

Bij overtreding van de zelfbewoningsclausule is er een boete verschuldigd.

Vornoemde clausule wordt in het voorjaar van 2021 geëvalueerd waarna, indien gewenst, een eventuele aanpassing van de algemene verkoopvoorwaarden wordt gemaakt.