



GEMEENTE BOEKEL

Nummer 2021/17

MEMO

Aan : de raads- en burgerleden

Van : College van Burgemeester en Wethouders

Betreft: : Zelfbewoningsclausule en projectnotaris in plan Voskuilen en plan De Burgt fase 1a en toekomstige (woning)bouwontwikkelingen

Datum : 24 maart 2021

Geachte raads- en burgerleden,

In deze memo informeren wij over de zelfbewoningsplicht en de projectnotaris die zijn opgenomen in de koopovereenkomst bij de verkoop van gemeentelijke bouwkavels in het plan Voskuilen en het plan De Burgt fase 1a.

Op 6 oktober 2020 heeft het college van Burgemeester en Wethouders besloten om een zelfbewoningsclausule op te leggen bij de verkoop van de woningbouwkavels in het plan De Run fase 3. Deze clausule is opgelegd om de woningen of kavels maximaal te kunnen verkopen aan eigen jongeren / bewoners. Daarbij is voorkomen dat kavels, uiteindelijk woningen, uit beleggingsoverwegingen worden gekocht en vervolgens verhuurd.

In april van dit jaar worden de gemeentelijke kavels in het plan Voskuilen en De Burgt fase 1a gepubliceerd. Het college heeft daarom besloten om ook de zelfbewoningsplicht te gaan hanteren bij de verkoop van de kavels in De Burgt fase 1a en de kavels in het plan Voskuilen, zodat deze kavels worden verkocht aan kopers die daar daadwerkelijk willen gaan wonen. Daarnaast heeft het college besloten om bij alle nieuwe overeenkomsten (ten behoeve van (woning)bouwontwikkelingen) de zelfbewoningsclausule ook te hanteren.

In oktober 2020 is de zelfbewoningsclausule opgelegd bij de kavels die zijn verkocht in het plan De Run fase 3. Door de inwoners van Boekel is positief gereageerd op het invoeren van de zelfbewoningsplicht. Dit is onder andere te lezen in de reacties op sociale media op het artikel dat Brabants Dagblad hierover heeft geschreven. Ook hebben we gezien in De Run fase 3 dat de zelfbewoningsplicht zorgt voor een hoog aantal inschrijvers door bewoners uit de gemeente Boekel en minder inwoners van omliggende dorpen die deze kavels eventueel zouden aankopen als belegging. Aangezien wij proberen te sturen op het beschikbaar maken van kavels voor de bewoners van de gemeente Boekel, is deze clausule een geschikt (hulp)middel .

Wij hebben in de memo van oktober 2020 aangegeven dat wij bij een positief resultaat van de oplegging van de zelfbewoningsclausule deze clausule mogelijk in vervolgprojecten op willen gaan nemen. In dit geval zijn de resultaten in de Run fase 3 dus positief geweest en leggen wij nu de clausule weer op in het plan Voskuilen en De Burgt fase 1a.

Daarbij is, omwille van de tijd, nu nogmaals voor de aanscherping geregeld in de koopovereenkomst. De clausule wordt in het vervolg opgenomen in de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Boekel. Deze Algemene Verkoopvoorwaarden worden op dit moment opgesteld en nader uitgewerkt, maar zijn nog niet gereed voordat de uitgifte plaatsvindt van de kavels in De Burgt fase 1a en Voskuilen.

Ook is in de koopovereenkomst een projectnotaris opnemen. Dit is een notaris die door de gemeente wordt aangewezen bij de verkoop van de kavels. Door de werkzaamheden bij een aangewezen notaris neer te leggen kan een voordelige situatie ontstaan voor de koper en voor de gemeente. Er worden afspraken gemaakt met de notaris om tegen een (voordeliger) tarief de akte te laten passeren voor de overdracht van de woning / kavel. Voor de gemeente heeft dit als voordeel dat er een volmacht kan worden afgegeven bij het notariskantoor, zodat de akten op basis daarvan kunnen worden gepasseerd. Ook ligt de communicatie bij dezelfde partij, wat zorgt voor eenduidige en duidelijke informatie. In het verleden werd de notaris gekozen door de koper. Dit zorgde in sommige situaties voor (onnodig) vertragende situaties vanwege eventuele onduidelijkheden of lastige communicatie. Door het aanwijzen van een projectnotaris bij (grote) projecten willen wij dit voorkomen.

De mogelijkheid tot het opnemen van een projectnotaris bij de verkoop van een project wordt tevens in de Algemene Voorwaarden opgenomen.