

advies
aan b&w

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Projectontwikkeling	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	:	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Paul Verhappen Tel.: (0495) 575 284	
Portefeuillehouder(s)	: A.F. van Eersel	Nummer B&W-advies: BW-006191

ONDERWERP

Vrouwenhof

ADVIES

1. Instemmen met het verzoek van Vrouwenvelde Weert BV om het anti-speculatiebeding voor starterswoningen te laten vervallen.
2. Niet instemmen met het verzoek van Vrouwenvelde Weert BV om toepassing van de hardheidsclausule zoals opgenomen in de Verordening doelgroepen sociale woningbouw.

TOELICHTINGRelatie met vorig voorstel:

Op 11 juni 2013 heeft uw college ingestemd met de overdracht van de rechten en verplichtingen, uit de exploitatie-overeenkomst met de heer en mevrouw Van de Kerkhof-Clement inzake het plan Vrouwenhof, aan Vrouwenvelde Weert B.V.








Algemeen:Anti-speculatiebeding

Vrouwenvelde Weert B.V. heeft bij brief van 21 juni 2013 de gemeente verzocht om af te zien van het anti-speculatiebeding.

In artikel 4 lid 3 van de exploitatie-overeenkomst is geregeld dat bij de verkoop van starterswoningen in de koopovereenkomsten en de notariële akten het volgende anti-speculatiebeding moet worden opgenomen:

"Om speculatie met betrekking tot sociale koop- en huurwoningen te voorkomen is de volgende regel van toepassing: Wanneer de koper, binnen de daarvoor gestelde termijnen, aan een gegadigde die niet tot de doelgroep behoort de woningen verkoopt of verhuurt, wordt door de koper een bedrag verbeurd van € 25.000,-, welk bedrag vanaf het 2e en volgende jaren met € 2.500,- afneemt per jaar."

De bedoelde termijn betreft 10 jaar.

Weert, 21 juni 2013	De directeur, 	S		B	W	W	W	W
			akkoord					
			bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 2 juli 2013								

Beslissing d.d.:

Nummer: 30

De secretaris,


Akkoord met advies

02 JULI 2013

Totaal aantal pagina's: 3
Pagina 1

Toepassing hardheidsclausule

Tevens is verzocht om toepassing van de hardheidsclausule zoals opgenomen in de Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Weert 2009. In de met Van de Kerkhof gesloten overeenkomst is afgesproken dat wanneer na afronding van de verkoopprocedure voor starterswoningen, niet alle starterswoningen zijn verkocht, partijen in overleg treden over de mogelijke toepassing van de hardheidsclausule. Vrouwenvelde Weert BV verzoekt om de starterswoningen ook te mogen verkopen aan kandidaten die eigenaar zijn (geweest) van een koopwoning (bijvoorbeeld een klein appartement) en aantoonbaar (middels inkomenscriterium) aangewezen zijn op een sociale koopwoning. Tevens wordt verzocht om het inkomenscriterium aan te passen naar € 50.000,-- (is nu € 40.000,-) en het vermogens-criterium te laten vervallen.

Geadviseerd wordt om het anti-speculatiebeding te laten vervallen.

Geadviseerd wordt om niet in te stemmen met toepassing van de hardheidsclausule.

Argumenten:Anti-speculatiebeding

De 6 starterswoningen staan vanaf medio april te koop voor een prijs van € 167.500,- VON. Geïnteresseerden voor de woningen haken af vanwege het boetebeding. Wanneer kopers binnen korte tijd na aankoop gedwongen worden om te verkopen, b.v. als gevolg van echtscheiding, moet bij verkoop aan een kandidaat die niet tot de doelgroep starters behoort, aan de gemeente een boete worden betaald. Om uit de kosten te komen moet de verkoopprijs van deze starterswoningen dan rond de € 200.000,-- liggen. Dit is aanzienlijk hoger dan de marktwaarde, waardoor kan worden verwacht dat de woningen dan niet worden verkocht of met een fors nadeel moeten worden verkocht. Dit is ook de reden waarom er nu nauwelijks belangstelling is voor deze woningen. Wanneer de ontwikkelaar geen kopers vindt voor de woningen, verkoopt de gemeente ook geen grond aan de ontwikkelaar. Ook omdat in de bestaande woningvoorraad voldoende woningen te koop zijn voor de categorie starters.

Voorgesteld wordt om het anti-speculatiebeding te laten vervallen. Speculatie met starterswoningen is in de huidige markt niet te verwachten. Bovendien blijft voor de 1^e kopers van de woningen gelden dat zij moeten voldoen aan de starterscriteria van inkomen, vermogen en dat zij niet eerder een eigen woning in bezit mogen hebben gehad.

Toepassing hardheidsclausule

De gevraagde toepassing van de hardheidsclausule maakt de starterswoningen bereikbaar voor een bredere doelgroep. Dat zal de verkoop stimuleren, maar gaat voorbij aan het doel van de bouw van starterswoningen. Mogelijk zal dit speculatie ook weer in de hand werken. Geadviseerd wordt om niet in te stemmen met toepassing van de hardheidsclausule. Wel wordt geadviseerd om aankoop van de desbetreffende woningen voor iedereen mogelijk te maken die niet aan de starterscriteria voldoet, waarbij dan de normale vrije sector grondprijs wordt betaald aan de gemeente.

Kanttekeningen:

Bij eventuele overeenkomsten voor andere nog te bouwen starterswoningen wordt voorgesteld om ook daar de boeteclausule niet op te nemen. Deze overeenkomsten zullen afzonderlijk ter besluitvorming aan het college worden voorgelegd.

JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)

N.v.t.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

N.v.t.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

Nadere specificatie: Vrouwenvelde Weert BV

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Brief

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

Afdeling Ruimtelijk Beleid: Henk Creemers, Marian Arts

Afdeling Projectontwikkeling: Peter Kuppens

Extern:

N.v.t.

BIJLAGEN

Openbaar:

Niet van toepassing

Niet-openbaar:

Niet van toepassing