

Verkoop van een sociale koopwoning met een zelfbewoningsplicht van 5 jaar.

Bij de aankoop van een sociale koopwoning in onze gemeente is er meestal in de koopakte een zelfbewoningsplicht en een verbod tot verhuur en verkoop van 5 jaar opgenomen. Dit betekent dat de koper in principe verplicht is om 5 jaar in deze sociale koopwoning te blijven wonen.

Kan de woning eerder verkocht worden?

Als de koper de woning binnen 5 jaar (60 maanden) wil verkopen kan het college hiervoor toestemming (een zogenaamde ontheffing) verlenen.

Om toestemming te krijgen moet er sprake zijn van een van de uitzonderingssituaties, die in de koopakte zijn genoemd. Bijvoorbeeld als de koper of de partner van de koper is overleden.

Daarnaast kan het college ook om andere redenen, die niet in de koopakte staan, toestemming geven. Het college kan hieraan dan wel voorwaarden verbinden zoals een anti-speculatiebeding. Hiermee wil de gemeente het speculeren (geld verdienen) met nieuwbouwwoningen en het misbruik van kortingsregelingen tegengaan. De sociale koopwoningen worden in feite met korting verkocht omdat de verkoopprijs op de vrije markt hoger is.

Winstafdracht bij vervroegde verkoop

Wanneer de woning eerder verkocht mag worden dient de verkoper een deel van de winst af te dragen aan de gemeente.

Het percentage wordt bepaald met behulp van de volgende rekenmethode:

De behaalde winst = de prijs van verkoop -/- totale vastgoedinvestering (de aankoopprijs + extra aangebrachte aard- en nagelvaste voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een tegelvloer, keuken etc.). De waarde van deze aangebrachte voorzieningen moet door de aanvrager worden aangetoond met aankoopfacturen/rekeningen.

Dan zal de winst naar evenredigheid van het aantal maanden dat deze bewoningsverplichting niet is nagekomen, in rekening worden gebracht. Dus na bewoning van bijvoorbeeld 12 maanden (20% van de termijn van 5 jaar), moet 80% van de winst aan de gemeente worden afgedragen. Dit af te dragen bedrag zal de gemeente gebruiken om hiermee in de toekomst de bouw van sociale woningbouw te stimuleren.