



Verslag 2273

Corporatie: Woonbron Delft

Dit verslag is een weergave van hetgeen in de hoorzitting door aanwezigen is gezegd. Over de inhoud van dit verslag kan niet worden gecorrespondeerd.

### **Korte omschrijving van de klacht**

De klacht heeft betrekking op de verkoop van de woning binnen de anti-speculatietermijn.

*De voorzitter heet de aanwezigen welkom en legt uit hoe de werkwijze van de commissie tijdens deze hoorzitting zal zijn.*

*Klager heeft zich tijdig afgemeld voor deze hoorzitting wegens ziekte, maar zij heeft aangegeven dat de hoorzitting doorgang kan vinden aangezien zij alles reeds op papier had gezet voor de commissie.*

### **Zienswijze van de corporatie**

Mevrouw XXXX verwijst naar de zienswijze die is ingediend en geeft aan dat deze een korte samenvatting is van het beleid van de corporatie. Er zijn vrije verkoopgebieden / panden / straten aangewezen. In januari 2020 is het beleid opgesteld om op die panden eeuwigdurende zelfbewoningsplicht te hebben en een anti-speculatiebeding van drie jaar. Voorheen was dat één jaar en was de zelfbewoningsplicht ook korter. We merken dat onze panden niet terechtkwamen bij de doelgroep waar we als corporatie voor zijn. We willen zo veel mogelijk en zo lang mogelijk invloed hebben op de verkoop van die woningen die we vrij verkopen aan die doelgroep. Om die reden is die eeuwigdurende zelfbewoningsplicht opgelegd en is het anti-speculatiebeding tot drie jaar opgerekt. Dat beleid hanteren we nu sinds 2020. Normaal gesproken lukt het ook dat de woning bewoond wordt door mensen die de woning zelf nodig hebben.

We krijgen bijna wekelijks deze specifieke verzoeken, waarbij wordt aangegeven dat men drie jaar als te krap ervaart. Vanwege de huidige markt is het aantrekkelijk om door te groeien. We geven eigenlijk nooit toestemming, alleen in zeer schrijnende gevallen. Ik heb dat nagevraagd en er is één keer toestemming gegeven in verband met overlijden. Het verzoek van klager wijzen wij af. We hebben klager geen toestemming gegeven.

Echter, hier lijkt wellicht sprake van een juridische spraakverwarring. We hebben het voorstel gedaan om de boete te matigen tot de nettowinst die wordt gemaakt, met het idee dat er geen intentie is om de woning te verkopen met winst. Dat is de discussie op dit moment. Wellicht was de communicatie met klager niet duidelijk, maar we geven geen toestemming en maken aanspraak op de contractuele boete.

Het is een vervelende situatie voor klager, maar het is niet bijzonder dat de verbouwkosten voor klager hoger zijn. Daar hebben meer mensen mee te maken.



**Vragen van de commissie aan de corporatie**

V: Welke uitzonderingen hanteert u wel om de woning te mogen verkopen?

A: Alleen bij overlijden van de bewoner geven wij akkoord voor verkoop.

*De voorzitter sluit de vergadering. De medewerker van de corporatie vertrekt en de commissie start in beslotenheid de beraadslaging over het uit te brengen advies.*

Hoorzitting, 14 februari 2023

Verzenddatum, 20 februari 2023