

27 september 2016

De Aankoopregeling

Gemeente Vught

INHOUDSOPGAVE

01	INLEIDING	4
01.01	Vangnet voor bewoners die ‘vastzitten’ in hun woning	4
01.02	Proces van vormgeven van de Aankoopregeling	4
02	HOOFDLIJNEN AANKOOPREGELING	5
02.01	Doelstelling en uitgangspunten	5
02.02	Afbakening en toepassing	5
02.03	Inzet beschikbaar budget	7
02.04	Selectie door onafhankelijke commissie	7
02.05	Beoordelingskaders en prioriteringscriteria	7
02.06	Aanpassing en beëindiging	9
03	WERKING VAN DE REGELING	10
04	NA DE KOOP	14
04.01	Huur en verkoop van de woningen	14
04.02	Onderhoud en beheer	14
04.03	Uitvoering	14

De Aankoopregeling biedt een vangnet voor particuliere eigenaar-bewoners die vanwege de werkzaamheden aan spoor en weg ‘vastzitten’ in hun woning.

01

INLEIDING

01.01 Vangnet voor bewoners die 'vastzitten' in hun woning

Vught is een kruispunt van infrastructuur. De A2, N65 en twee drukke spoorlijnen komen in Vught samen. De veiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid staan onder druk. In de toekomst wordt het nog drukker op de weg en spoorweg. Het Programma Hoogfrequent Spoor (PHS) betekent een forse groei van het aantal personen- en goederentreinen door Vught. Een oplossing voor veel verkeersproblemen is een verdiepte ligging van het spoor. In 2014 is het besluit genomen voor een verdiept spoor door de kern van Vught. Ook de Rijksweg N65 wordt aangepakt.

De impact van het programma Rijksinfra Vught op de omgeving is groot. De bewoners bij het spoor en de weg gaan de meeste overlast ervaren. Voor een aantal van hen gaat het veel verder dan overlast. Sommigen moeten hun woning verkopen, anderen een deel van hun grond afstaan. Vanzelfsprekend zijn er wettelijke regels voor vergoedingen en schadecompensaties. Maar er zijn ook situaties waarin die regels niet of nauwelijks voorzien. Gemeente Vught heeft daarom het initiatief genomen voor De Vughtse Regeling, dit naar aanleiding van geluiden uit de Vughtse samenleving en diverse gesprekken met bewoners. De Vughtse Regeling is een dienstverlenend concept dat gedupeerden in de spoorzone en in de omgeving van de N65 ondersteunt bij het toewerken naar oplossingen. In bepaalde gevallen wil de gemeente proberen met De Vughtse Regeling uitkomst te bieden. De gemeente spant zich in om te voorkomen dat gedupeerde eigenaar-bewoners zonder uitzicht op wettelijke genoegdoening tussen wal en schip vallen.

De gemeente voorziet met De Vughtse Regeling in bovenwettelijke maatregelen. Dat zijn producten en diensten die niet tot de wettelijke taken van de gemeente behoren, maar waar in het kader van De Vughtse Regeling wel behoefte aan is. Bijvoorbeeld een voorrangregeling bij de toewijzing van huurwoningen, het aanwijzen van tijdelijke huisvestingslocaties, het faciliteren van (her)ontwikkelingen in de spoorzone en financieringsregelingen, zoals startersleningen bij aankoop van een woning.

Als aanvulling op de bestaande mogelijkheden binnen De Vughtse Regeling introduceert de gemeente een regeling die bewoners helpt die 'vastzitten' in hun woning als gevolg van de werkzaamheden aan het spoor en de N65: de Aankoopregeling (hierna ook aangeduid als: de Regeling). Onder de Aankoopregeling worden de woningen van deze bewoners, onder strikte voorwaarden, opgekocht.

In deze notitie wordt de Aankoopregeling toegelicht. Hierbij worden de doelstelling, uitgangspunten, kaders en werking van de Regeling behandeld.

01.02 Proces van vormgeven van de Aankoopregeling

Voor het vormgeven van de Aankoopregeling is gebruik gemaakt van eerder opgedane ervaringen, vanuit andere situaties waar een opkoopregeling is vormgegeven. Met betrokken adviseurs is bekeken welke elementen uit de Moerdijkregeling en het Gronings Koopinstrument bruikbaar zijn voor de Aankoopregeling en op welke wijze de in de Moerdijk en Groningen opgedane leerervaringen benut kunnen worden.

02

HOOFDLIJNEN AANKOOPREGELING

02.01 Doelstelling en uitgangspunten

De Aankoopregeling is bedoeld als vangnet voor die bewoners van wie de persoonlijke situatie hen aantoonbaar dwingt om binnen afzienbare tijd te verhuizen, maar door de werkzaamheden aan het spoor en/of de N65 'vastzitten' in hun woning. De Regeling moet bewoners de zekerheid geven dat als zij écht weg moeten uit hun woning, zij dat ook kunnen en hun woning wordt opgekocht via de Regeling. Een gewenst neveneffect is dat het potentiële kopers dezelfde geruststelling biedt, zodat zij tot koop van woningen via de reguliere woningmarkt over zullen gaan.

De Aankoopregeling is zodanig vormgegeven dat de juiste doelgroep aan bod komt en negatieve verstoringen op de woningmarkt worden voorkomen. De Aankoopregeling is niet bedoeld als het betere alternatief voor verkoop op de reguliere markt. Primair uitgangspunt is dat woningeigenaren zelf verantwoordelijk zijn voor de verkoop van hun woning en dat de woningmarkt blijft functioneren. De Aankoopregeling is ook niet bedoeld om problemen op de woningmarkt vanwege krimp- en/of demografische ontwikkelingen op te lossen.

Belangrijke uitgangspunten van de Aankoopregeling zijn samenvattend:

- ▶ De Regeling is erop gericht om mensen die vastzitten in hun woning te helpen. Het biedt een vangnet voor particuliere eigenaar-bewoners:
 - met een persoonlijke noodzaak tot verhuizen binnen afzienbare tijd, en
 - waar sprake is van een onverkoopbare woning door de werkzaamheden aan het spoor en/of de N65.
- ▶ De Regeling leidt niet tot een verstoring van de woningmarkt;
- ▶ De Regeling drukt op de woning (en is dus ook voor nieuwe eigenaar-bewoners).

02.02 Afbakening en toepassing

Woningen

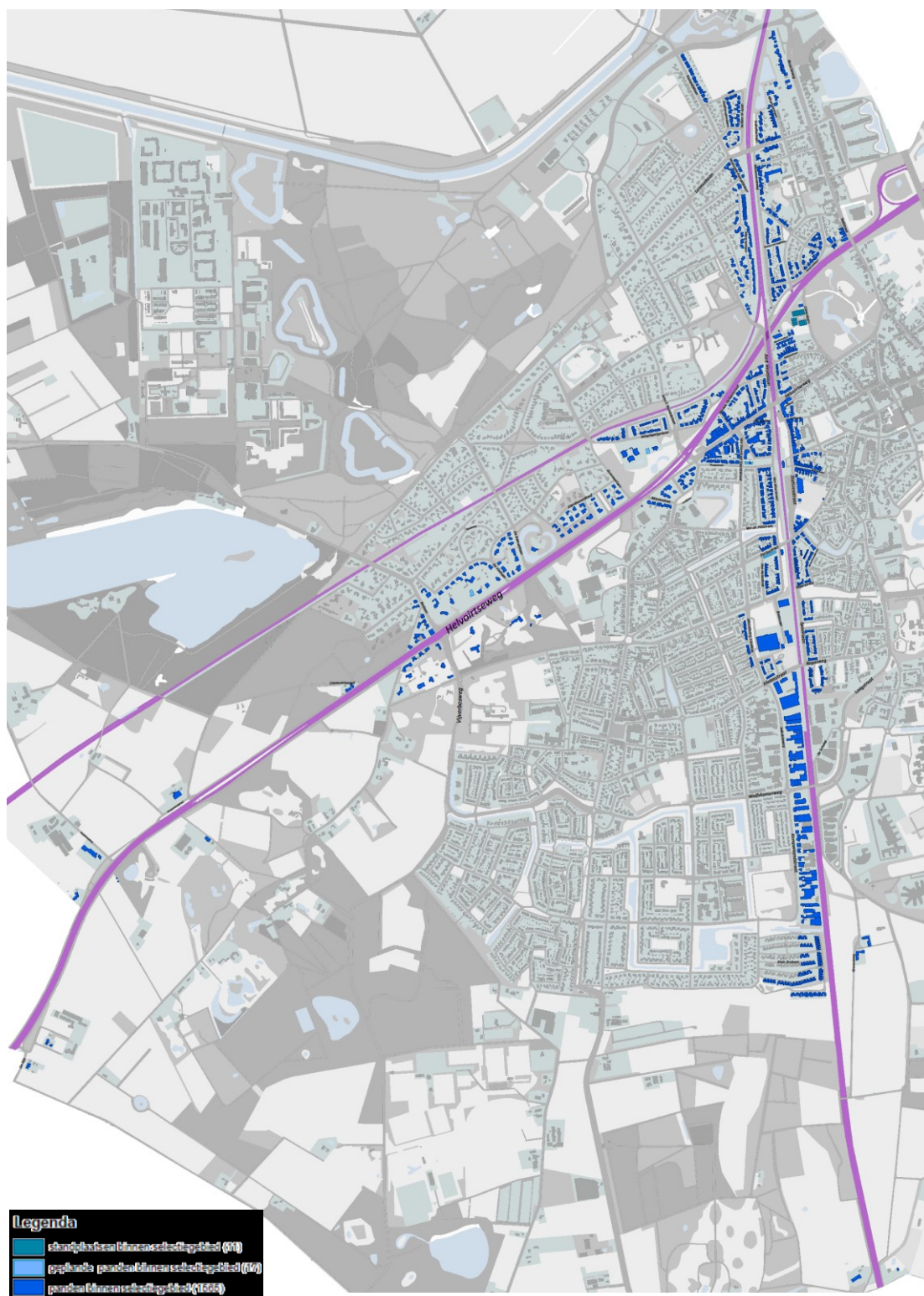
De Aankoopregeling geldt voor woningen die door de fiscus worden aangemerkt als eigen woning ('verblijfsobject') bestemd voor permanente bewoning. Het is daarnaast van belang dat de woning het 'hoofdverblijf' van de bewoner is. Onderstaande objecten komen niet in aanmerking voor de Regeling:

- ▶ Vakantiewoningen;
- ▶ Woningen van woningcorporaties (of beleggers);
- ▶ Woningen die niet vrij van huur kunnen worden geleverd;
- ▶ Bouwkavels;
- ▶ Bedrijfsmatig vastgoed.

Toepassingsgebied

Het toepassingsgebied van de Aankoopregeling heeft een directe relatie met de werkzaamheden aan het spoor en de N65. Het toepassingsgebied wordt gevormd door alle eerste en tweedelijns bebouwing langs het spoor en de N65. Het toepassingsgebied is weergegeven in onderstaande kaart. Eigenaar-bewoners van woningen binnen het

toepassingsgebied kunnen aanspraak maken op de Regeling, mits aan de zogenaamde entreevoorwaarden (zie paragraaf 02.05) wordt voldaan.



Omvang

De omvang van de Regeling wordt in de basis bepaald door het totaal beschikbare budget van *[nader vast te stellen]*. Daarnaast is sprake van een maximaal aantal op te kopen woningen van 25 per jaar. Dit maximum is ingesteld om de woningmarkt niet te verstoren. Het maximum is gebaseerd op de gemiddelde aantal woningverkoop in Vught (dit aantal is in de periode 2011 t/m 2015 vrij constant en bedraagt over deze periode gemiddeld 220) en het aantal koopwoningen in het toepassingsgebied t.o.v. geheel Vught (deze verhouding bedraagt circa 10%). Verwacht wordt dat hiermee *[aantal in te vullen na vaststelling budget]* woningen kunnen worden gekocht. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de aangekochte woningen weer kunnen worden verhuurd en/of weer zullen worden verkocht. De opbrengsten hieruit worden weer toegevoegd aan het budget. Daarmee heeft de Regeling een revolverend karakter.

02.03 Inzet beschikbaar budget

De gemeente streeft naar een optimale aanwending van het beschikbare budget. De ambitie is om zoveel mogelijk eigenaar-bewoners die 'vastzitten' in hun woning met de Aankoopregeling een oplossing te bieden. Om het beschikbare budget zo goed mogelijk en gelijkwaardig in te vullen wordt het budget verdeeld. De verdeling is gebaseerd op een afspiegeling van de woningmarkt in het toepassingsgebied:

- ▶ 2/3 van het budget is beschikbaar voor woningen met een waarde tot en met € 340.000 (2/3 van de koopwoningen in het toepassingsgebied heeft een waarde tot € 340.000)
- ▶ De resterende 1/3 van het budget is daarmee beschikbaar voor woningen met een waarde boven de € 340.000.

02.04 Selectie door onafhankelijke commissie

De selectie voor deelname aan de Regeling is per definitie subjectief. Daarom wordt een onafhankelijke commissie ingesteld die de aanmeldingen beoordeelt en een eventuele prioritering maakt. De exacte samenstelling van de Commissie Aankoopregeling (hierna: de Commissie) wordt door de gemeente nader bepaald, hetgeen ter vaststelling bij de raad wordt aangeleverd. De commissie zal bestaan uit minimaal 3 personen, afkomstig uit diverse werkvelden. Te denken valt aan een hoogleraar Woningmarkt, een medisch specialist en een financieel specialist. De samenstelling maakt een objectief en transparante beoordeling mogelijk. De commissieleden hebben geen directe relatie met de potentiële dossiers. Er zullen geen inwoners uit Vught deel uitmaken van de Commissie. In de volgende paragraaf wordt toegelicht hoe de Commissie te werk gaat.

02.05 Beoordelingskaders en prioriteringscriteria

Entreevoorwaarden

De Aankoopregeling is erop gericht om particuliere eigenaar-bewoners te helpen die 'vastzitten' in hun woning. Om deel te nemen is het noodzakelijk aan zogenoemde 'entreevoorwaarden' te voldoen. De voorwaarden zijn:

- ▶ De eigenaar-bewoner heeft een woning en bijbehorende grond in bezit in het vastgestelde toepassingsgebied;
- ▶ De eigenaar-bewoner gebruikt de woning als hoofdverblijf;
- ▶ De eigenaar-bewoner heeft een reële verkoopinspanning geleverd om de woning openbaar te verkopen tegen marktconforme voorwaarden:
 - Onder 'een reële verkoopinspanning' wordt verstaan dat de woning op het moment van aanmelding voor de Regeling aantoonbaar minimaal 12 te koop staat op www.funda.nl, of de eigenaar-bewoner reeds voor minimaal deze periode een contract heeft met een Register Makelaar-Taxateur (RMT) die lid is van een makelaarsbrancheorganisatie (zoals NVM, VBO Makelaar of VastgoedPro) om de woning te verkopen, of de eigenaar-bewoner op een andere manier kan aantonen dat iedereen die geïnteresseerd is, kan deelnemen aan de openbare verkoop. In de praktijk betekent dit dat de beoogde verkoop van de woning bekend moet zijn gemaakt via advertenties in de plaatselijke of nationale media, internet, via aanplakbiljetten, et cetera.

- Onder 'openbaar te koop' wordt verstaan dat de woning publiek wordt aangeboden.
- Onder 'marktconforme voorwaarden' wordt verstaan dat de woning voor een realistische vraagprijs en leveringsvoorwaarden wordt aangeboden. De vraagprijs moet gebaseerd zijn op de feitelijke toestand van de woning. De woning moet daarnaast vrij zijn van beperkingen, zoals vrij van huur, vrij van voorkeursrecht, etc.
- ▶ De eigenaar-bewoner heeft een aantoonbare noodzaak tot verhuizing op korte termijn (zie hierna onder 'Beoordelingskaders').

Eigenaar-bewoners die voor de woning een wettelijke genoegdoening/compensatie ontvangen (van Prorail of RWS) kunnen geen gebruik maken van de Regeling. Eigenaar-bewoners die voor het eigendom niet zijnde de woning een wettelijke genoegdoening/compensatie ontvangen komen in principe wel in aanmerking voor de Regeling. Ter illustratie: een eigenaar-bewoners die voor de werkzaamheden een deel van de tuin moet afstaan komt dus in aanmerking voor de Regeling.

Beoordelingskaders

De Commissie beoordeelt (naast de overige entreevoorwaarden) of en in hoeverre er sprake is van een aantoonbare noodzaak tot verhuizing op korte termijn. Een dergelijke noodzaak laat zich niet geheel rekenkundig benaderen en dient individueel bepaald te worden. Hiertoe is het noodzakelijk dat de bewoner die aanspraak wil maken op de Regeling zelf aantoont dat hij / zij voldoet aan de entreevoorwaarden en onderstaande beoordelingskaders van de Regeling. De Commissie moet voor de beoordeling van de aanvragen een compleet en objectief beeld hebben. De Commissie stelt vast welke documentatie hiervoor dient te worden aangeleverd. Dit vereist absolute bescherming van de persoonsgegevens. De Commissie handelt daarin dan ook zeer zorgvuldig. Hiertoe is een aanvraagformulier opgesteld dat door aanvragers ingevuld dient te worden en waarvan de Commissie de gegevens moet kunnen toetsen. Het aanvraagformulier is toegevoegd als bijlage.

De kaders waarbinnen de Commissie aanvragen beoordeelt zijn:

- ▶ Er is sprake van financiële problemen waardoor woonlasten niet meer opgebracht kunnen worden (bijv. na scheiding, ontslag, overlijden van de partner, ...);
- ▶ Er is sprake van gezondheidsproblemen waardoor verhuizing nodig is (bijv. plaatsing verpleeg- of verzorgingshuis);
- ▶ Er is sprake van veranderende gezins- en persoonlijke omstandigheden waardoor verhuizing nodig is (bijv. nieuwe baan elders op grote afstand, knellende gezinssituatie, ...).

Indien de Commissie oordeelt dat sprake is van een noodzaak tot verhuizen binnen een afzienbare termijn en is voldaan aan de overige entreevoorwaarden, dan komt de bewoner in aanmerking voor de Regeling.

Prioriteringscriteria

Indien meer bewoners voor de Regeling in aanmerking komen dan het vastgestelde maximaal aantal op te kopen woningen per toewijzingsperiode toelaat, bepaalt de Commissie aan welke aanvragen prioriteit wordt gegeven.

De prioriteringscriteria die de Commissie in ieder geval hanteert zijn:

- ▶ De mate van urgentie, zijnde de mate waarin sprake is van financiële problemen, gezondheidsproblemen en/of persoonlijke omstandigheden die snelle verhuizing noodzakelijk maken;
- ▶ De mate waarin de werkzaamheden impact hebben op de woonsituatie en de marktconformiteit van het eigendom (de woning en het bijbehorend perceel);
- ▶ De mate waarin de eigenaar-bewoner verkoopinspanningen heeft verricht om de woning te verkopen;

- ▶ Het aantal maanden dat de woning reeds te koop staat;

Lokale effecten

De Commissie zal bij toewijzing rekening houden met het effect op de leefbaarheid op lokaal niveau en zal hierover overleg hebben met de gemeente. Zo zal worden voorkomen dat buitensporige concentratie optreedt (bijvoorbeeld door meerdere opgekochte woningen in een straat).

Aanmeldings- en Toewijzingsmomenten

Een eigenaar-bewoner kan zich het hele jaar aanmelden voor de Regeling. De gemeente vervult hierin de loketfunctie. Toewijzing van meldingen vindt tweemaal per jaar (op 1 maart en 1 september) plaats. De Commissie beoordeelt de binnengekomen aanvragen. Na beoordeling zal de Commissie de eigenaar-bewoners schriftelijk informeren of hun aanvraag:

- ▶ Is geaccepteerd; waarbij tevens het proces van aankoop zal worden opgestart.
- ▶ Is afgewezen; met een toelichting over de reden van afwijzing.

02.06 Aanpassing en beëindiging

Pilot 2017

De Aankoopregeling wordt in 2017 voor het eerst toegepast en getest. In 2017 wordt samen met eigenaar-bewoners (bijvoorbeeld een van de bestaande klankbordgroepen, een lokale makelaar, etc.) en andere betrokken partijen bekeken op welke wijze de Aankoopregeling de doelstellingen het beste bereikt. De Regeling wordt daarom 1 jaar na inwerkingtreding (voor openstelling voor de nieuwe meldingstermijn) geëvalueerd en waar nodig aangepast.

Looptijd en jaarlijkse evaluatie

De Aankoopregeling wordt onder voorbehoud aangehouden tot 2024 en heeft daarmee een looptijd van 7 jaar. De Regeling wordt tot die tijd jaarlijks geëvalueerd. Mocht blijken dat de Regeling of de invulling daarvan niet meer voldoet aan de doelstellingen en/of tot verstoring van de woningmarkt leidt, dan kan de Regeling worden aangepast. In het uiterste geval is beëindiging mogelijk.

Misbruik

Het College van B&W van gemeente Vught heeft een discretionaire bevoegdheid om:

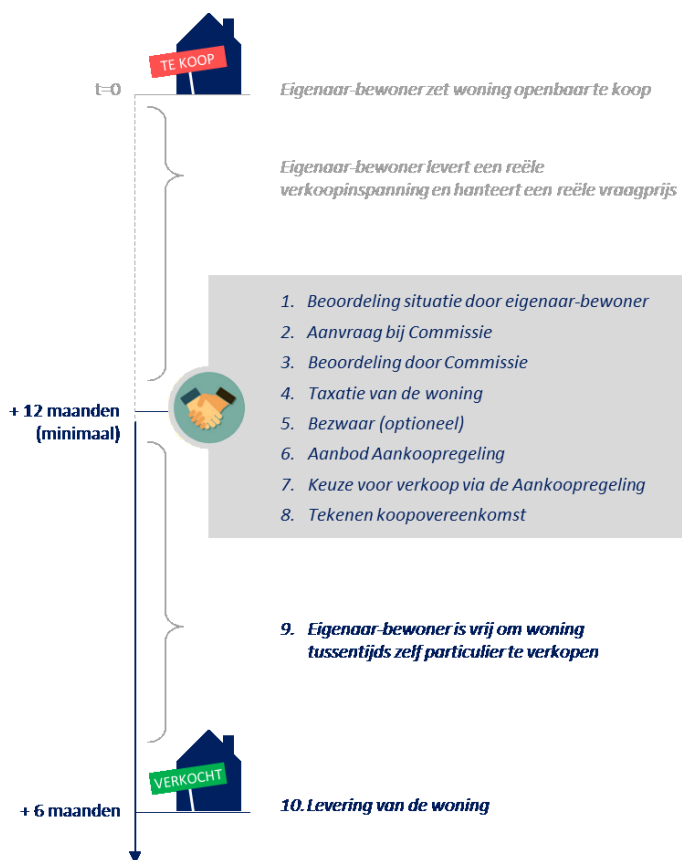
- ▶ Bij een onjuiste melding en/of fraude te besluiten om deelnemers een verdere deelname aan het proces te ontzeggen;
- ▶ Bij veelvuldige fraude de Regeling te beëindigen;
- ▶ Na evaluatie van de pilot, dan wel tussentijds, omwille van financiële of sociale redenen de Regeling (tijdelijk) te beëindigen.

Ook de Commissie kan bij constatering van moedwillig misbruik van de Regeling eigenaar-bewoners uitsluiten van de Regeling.

03

WERKING VAN DE REGELING

De werking van de Aankoopregeling is schematisch weergegeven in de onderstaande afbeelding.



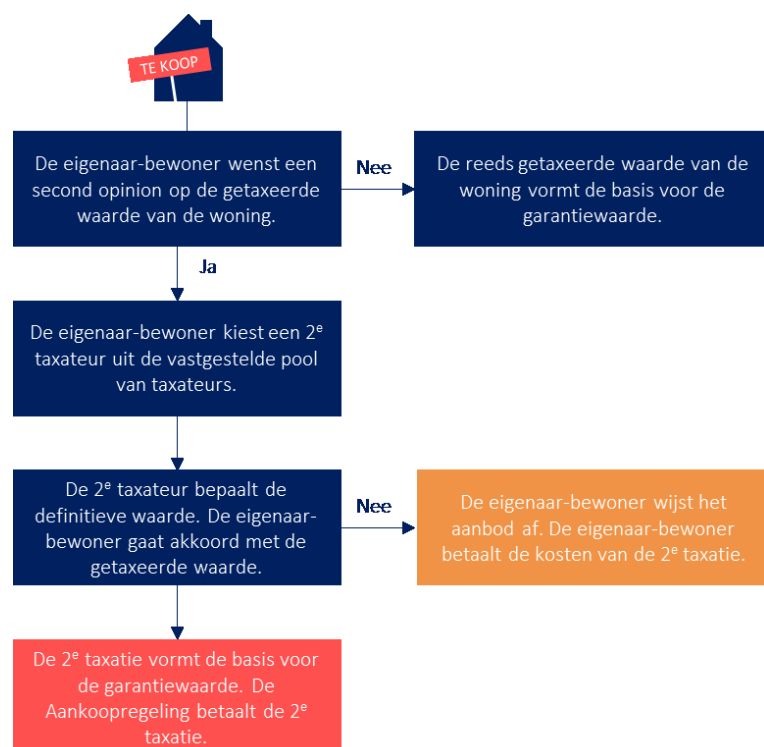
De Regeling bestaat globaal uit de volgende stappen:

- 1 **Toepassingsgebied, minimale duur openbare verkoop en verhuishoodzaak:** de eigenaar-bewoner bepaalt voor zichzelf of de woning in het toepassingsgebied ligt, op de aanmeldingsdatum voor een aaneengesloten periode van minimaal 12 maanden openbaar te koop staat op basis van marktconforme voorwaarden en of er sprake is van een 'verhuishoodzaak' zoals omschreven in paragraaf 02.05. Indien dit niet het geval is, is deelname aan de Aankoopregeling (nog) niet mogelijk.
- 2 **Aanvraag bij Onafhankelijke Commissie:** indien aan de voorwaarden in stap 1 is voldaan en de bewoner zich in een situatie bevindt die verhuizing noodzakelijk maakt, dan kan de bewoner een aanvraag indienen bij de Commissie. De bewoner vult daarvoor het aanvraagformulier in [*dit formulier wordt nog opgesteld*]. De bewoner levert daarbij zelf de nodige documentatie aan de Commissie aan ter onderbouwing van de aanvraag.

Bij het invullen van het aanvraagformulier verklaart de eigenaar-bewoner dat gegevens naar waarheid en volledig zijn ingevuld en eveneens dat hij/zij volledig mee zal werken aan de benodigde woningtaxatie en verdere door de Commissie voor de beoordeling gewenste gegevens op vertrouwelijke basis ter beschikking zal stellen voor beoordeling van de aanvraag.

- 3 **Beoordeling door Commissie:** de Commissie buigt zich, na ontvangst van alle aanmeldingen voor de vastgestelde datum, over de verschillende dossiers en maakt op basis van de vooraf vastgestelde criteria een prioritering op de deelnemers. Afhankelijk van het aantal aanmeldingen en het beschikbare budget worden de eigenaar-bewoners vastgesteld die aanspraak kunnen maken op de Regeling. Alle aangemelde eigenaar-bewoners ontvangen een brief waarin de uitslag zal worden medegedeeld:
 - a. De eigenaar-bewoner komt in aanmerking voor de Regeling;
 - b. De eigenaar-bewoner voldoet aan de entreevoorwaarden, maar komt niet in aanmerking voor de Regeling aangezien meer bewoners voor de Regeling in aanmerking komen dan het vastgestelde maximaal aantal op te kopen woningen toelaat en de Commissie aan andere aanvragen prioriteit heeft gegeven.
 - c. De eigenaar-bewoner voldoet (nog) niet aan de voorwaarden. Er wordt aangegeven dat er geen mogelijkheid is voor deelname, maar dat bewoner zich in de toekomst opnieuw kan aanmelden als de eigenaar-bewoner van mening is dat op dat moment wel aan de voorwaarden wordt voldaan. Er is gedurende het eerste jaar van de Regeling geen formele bezwaarprocedure. De noodzaak voor een formele bezwaarprocedure zal na afloop van de pilot geëvalueerd worden.
- 4 **Taxatie van de woning:** indien de Commissie positief oordeelt over de aanvraag van de eigenaar-bewoner en de eigenaar-bewoner na eventuele prioritering in aanmerking komt, dan wordt de woning getaxeerd. De getaxeerde marktwaarde is de marktwaarde op de opnamedatum en vormt de basis voor de garantiewaarde. Voor de definitie van marktwaarde wordt aangesloten op de IVS 2013: Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld. De marktwaardedefinitie is in 2009 geadopteerd door makelaarsbrancheorganisaties NVM, NVR, VBO, RICS en VastgoedPro.

De taxatie wordt uitgevoerd door een onafhankelijk en beëdigd taxateur. Voor de Aankoopregeling wordt een pool van gekwalificeerde, onafhankelijke en erkende taxateurs samengesteld. De kosten voor de taxatie zijn voor rekening van de Aankoopregeling. Na taxatie wordt deze door het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) gevalideerd en daarna beschikbaar gesteld aan zowel de eigenaar-bewoner als de Commissie. Indien uit de taxatie bijzondere omstandigheden volgen, zoals de aanwezigheid van asbest, mogelijke bodemvervuiling of bouwkundige problemen, zal nader onderzoek worden gedaan om een degelijke waarde te kunnen bepalen in samenhang met de herstelkosten.
- 5 **Bezwaar (optioneel):** indien de eigenaar-bewoner het niet eens is met de uitkomst van de taxatie, dan kan de eigenaar-bewoner schriftelijk bezwaar maken bij de Commissie. De bewoner heeft de mogelijkheid een tweede taxatie uit laten voeren door een taxateur uit de pool van gekwalificeerde, onafhankelijke en erkende taxateurs. Deze tweede taxateur bepaalt de definitieve waarde (het oordeel van de tweede taxateur is bindend, de eerste taxatie vervalt). Wie de kosten voor deze tweede taxatie betaalt is afhankelijk van de acceptatie door de eigenaar-bewoner. Dit is weergegeven in onderstaand schema.



- 6 **Aanbod onder de Aankoopregeling:** de eigenaar-bewoner ontvangt vanuit de Regeling een aanbod op basis van de garantiewaarde. De Aankoopregeling garandeert 95% van de getaxeerde marktwaarde van de woning en biedt zekerheid over de verkoopmogelijkheid van de woning tegen deze waarde. De Regeling is bedoeld als vangnet voor mensen die ‘vastzitten’ in hun woning. Daarbij is het belangrijk om de woningmarkt niet te verstoren. Om die reden wordt niet de volledige marktwaarde vergoed en blijft het voor eigenaar-bewoners aantrekkelijk om inspanningen te blijven verrichten om de woning particulier (tegen een hogere prijs) te verkopen. Deze waarde blijft vaststaan, ongeacht de ontwikkelingen van de woningmarkt tot de leverdatum waarop de woning geleverd wordt. De levering van de woning vindt plaats 6 maanden na de overeenkomst over de Aankoopregeling. De eigenaar-bewoner heeft dan nog een half jaar de mogelijkheid om de woning op de reguliere markt te verkopen. Net als in de reguliere markt wordt betaald voor de woning bij levering van de woning.
- 7 **Keuze voor verkoop via de Aankoopregeling:** de eigenaar-bewoner heeft 4 weken de tijd om een besluit te nemen over het aanbod onder de Aankoopregeling. De bewoner stelt de Onafhankelijke Commissie schriftelijk op de hoogte van het besluit tot acceptatie of afwijzing van het aanbod. Indien de bewoner het aanbod afslaat, is deelname aan de Regeling daarna gedurende 3 jaar niet meer mogelijk.
- 8 **Tekenen van de koopovereenkomst:** indien de eigenaar-bewoner akkoord gaat met het aanbod onder de Regeling wordt een wederzijdse koopovereenkomst getekend. Dit geeft de bewoner direct zekerheid: zowel de garantiewaarde als de leverdatum zijn in de overeenkomst vastgelegd.
- 9 **Particuliere verkoop blijft tot de leverdatum mogelijk:** de in de koopovereenkomst vastgelegde leverdatum ligt 6 maanden na de datum waarop de koopovereenkomst is getekend. De bewoner mag de woning in deze tussenliggende periode particulier verkopen. De koopovereenkomst wordt in dat geval ontbonden.

- 10 **Levering van de woning:** indien de woning voor de leverdatum niet particulier is verkocht, dan wordt de woning op de leverdatum aan de Regeling geleverd. De eigenaar-bewoner moet op dat moment zijn verhuisd uit de woning. Het is niet mogelijk om terug te komen op de termijn van de leverdatum. Verkoopkosten (zoals notaris- of makelaarskosten) zijn voor rekening van de bewoner, evenals dit het geval zou zijn bij particuliere verkoop. Bij de levering van de woning wordt beoordeeld of de woning in de periode vanaf de taxatiedatum zorgvuldig is gebruikt. Indien schade aan de woning is toegebracht worden de herstelkosten van deze schade getaxeerd door een onafhankelijke taxateur en in mindering gebracht op de overeengekomen garantiewaarde.

04

NA DE KOOP

04.01 Huur en verkoop van de woningen

De Regeling heeft als uitgangspunt dat aangekochte woningen zo snel mogelijk opnieuw worden bewoond om leegstand te beperken. Per woning wordt een afweging gemaakt over wat er met de woning zal gebeuren. De voorkeur gaat uit naar verkoop van de woningen via de reguliere woningmarkt. Hiervoor zal gebruik worden gemaakt van lokale makelaars. Ook kan worden overgaan tot (tijdelijke) verhuur van de woningen. In uitzonderingssituaties kan sloop van een onder de regeling opgekochte woning aan de orde zijn, bijvoorbeeld indien sprake is van een incurante woning die in slechte staat verkeerd. Na sloop kan de grond als bouwperceel worden verkocht.

04.02 Onderhoud en beheer

Na koop onder de Aankoopregeling en uiteindelijke levering wordt gezorgd voor onderhoud en beheer van de woning. Zowel bij leegstand als bij eventuele verhuur wordt het onderhoud conform de wettelijke kaders uitgevoerd. Naar aanleiding van advies van lokale makelaars kunnen maatregelen worden genomen om de verkooppotentie van de woning te vergroten.

04.03 Uitvoering

Voor de uitvoering van de Regeling wordt een Stichting opgericht. De Stichting begeleidt het taxatie en aankoopproces en zorgt daarnaast voor het beheer en onderhoud van de woningen. De Stichting krijgt daarvoor de hiervoor beschreven kaders mee. De Stichting heeft geen rol in het selectieproces (de commissie bepaalt welke woningen worden opgekocht).