

Uitgangspunten zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding nieuwbouw koopwoningen

Opsteller: cluster Wonen, domein Ruimte

Versie: 18-10-2021

Verplichting tot zelfbewoning (verhuurverbod)

De uitgangspunten van dit beleid zijn:

- 1) **Alle nieuwbouw koopwoningen met een bedrag tot € 450.000,-** die door middel van nieuwbouw of transformatie gerealiseerd worden.
 - 2) Het tegengaan van de verhuur van deze (nieuwbouw) koopwoningen door een **zelfbewoningsplicht** op te nemen in de voorwaarden van de leveringsakte (in geval van gemeentelijke gronden) en de anterieure overeenkomst (in geval van private en/of gemeentelijke gronden) voor de duur van **10 jaar**.
 - 3) Dit is mogelijk op grond die de gemeente verkoopt en nieuwbouwwoningen die gerealiseerd worden op private gronden en bij transformatie.
 - 4) Deze aangekochte of getransformeerde woningen zijn bestemd voor eigen bewoning, dat wil zeggen dat de koper verplicht is de te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met eventuele gezinsleden) zelf te bewonen.
 - 5) De ontwikkelaar heeft de verplichting om een zelfbewoningsplicht met een kettingbeding in de leveringsakte op te nemen. Deze verplichting dient gedurende 10 jaar na eerste oplevering van de woning door middel van een kettingbeding aan opvolgende eigenaren van de woning te worden doorgelegd.
 - 6) Binnen 3 maanden na levering van de woning dient de koper ingeschreven te staan in de BRP als (hoofd)bewoner op het betreffende adres.
 - 7) Bij niet-nakoming van deze zelfbewoningsverplichting is de koper aan de gemeente een **onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 500,- per kalenderdag** dat niet aan de zelfbewoningsverplichting wordt voldaan. De boete die kan worden opgelegd is gemaximaliseerd tot een bedrag van € **200.000,-**.
 - 8) Indien de koper zich volgens de Basis Registratie Personen (BRP) niet heeft ingeschreven op het in lid 6 bedoelde adres, wordt aangenomen dat de koper niet 10 achtereenvolgende jaren op bedoeld adres heeft gewoond. De boete is dan onverkort van toepassing.
 - 9) Op de zelfbewoningsverplichting gelden **de volgende uitzonderingen**:
 - a. Bij verhuur van de woning aan een familielid eerste graad, mits de verhuur van de woning plaatsvindt onder de genoemde voorwaarden zoals opgenomen in de “Verordening doelgroepen woningbouw” van de gemeente.
 - b. Bij verblijf in het buitenland gedurende een beperkte periode (minimaal drie maanden, maximaal twee jaar) en deze uitzondering geldt slechts eens in de vijfjaar.
 - c. In uitzonderlijke gevallen, waarbij het – gezien het doel en strekking van de zelfbewoningsplicht – tot een onvoorzien en onredelijk benadelend gevolg zou leiden (hardheidclausule).
- De koper dient bovengenoemde omstandigheden ten genoegen van de gemeente te kunnen aantonen.
- 10) De genoemde voorwaarden met betrekking tot de zelfbewoningsplicht wordt alleen toegepast bij ruimtelijke projecten waarvoor nog geen anterieure overeenkomst of leveringsakte is afgesloten.

Anti-speculatiebeding (tegengaan van ongewenste verkoop)

De uitgangspunten van dit beleid zijn:

- 1) **Alle nieuwbouw koopwoningen met een verkoopbedrag tot € 450.000,-** die door middel van nieuwbouw of transformatie gerealiseerd worden.
- 2) Het tegengaan van de ongewenste (door)verkoop van deze nieuwbouw koopwoningen door middel van een kettingbeding in combinatie met **een anti-speculatiebeding** op te nemen in de voorwaarden van de verkoopakte (in geval van gemeentelijke gronden) en de anterieure overeenkomst (in geval van private en/of gemeentelijke gronden).
- 3) De koper of diens rechtsopvolger(s) is verplicht bij de verkoop van de betreffende koopwoning **binnen de 10 woonjaren (een deel van de) winst af te dragen aan de gemeente** wanneer de koopprijs bij verkoop hoger is dan de in de akte vermelde koopprijs (koop-/aanneemsom) waarvoor de koper de bewoning heeft aangekocht.
- 4) De ontwikkelaar heeft de verplichting om dit anti-speculatiebeding door middel van een kettingbeding op te nemen in de leveringsakte.
- 5) Het bedrag dat als winst wordt aangemerkt waarover daadwerkelijk moet worden afgedragen, betreft het verschil tussen de koopprijs bij verkoop en de koopprijs bij aankoop minus een vrijstelling van 10%. Met deze vrijstelling wordt rekening gehouden met (noodzakelijke) kosten die gemaakt zijn voor de inrichting en/of verbetering van het kaal aangekochte huis.
- 6) De af te dragen winst zoals bedoeld in punt 5 aan de gemeente bij de verkoop van de betreffende woning zoals bedoeld onder 1, 2, 3 en 4 vindt plaats volgens de volgende winstdelingsregeling.

Af te dragen winst:

Gedurende woonjaar 1	100%
Gedurende woonjaar 2	80%
Gedurende woonjaar 3	60%
Gedurende woonjaar 4	40%
Gedurende woonjaar 5	20%
Gedurende woonjaar 6 -10	20%

Hierbij geldt dat de winst zoals omschreven niet hoeft te worden afgedragen wanneer dit resulteert in een negatief bedrag.

- 7) Als wegens persoonlijke omstandigheden de koper gedwongen wordt om de woning binnen de onder punt 3 bepaalde termijn te verkopen, dan kan via een zgn. **hardheidsclausule** worden afgeweken van deze termijn en de bijbehorende winstdelingsregeling. De koper kan in ieder geval op basis van de volgende persoonlijke omstandigheden de woning verkopen:
 - a. Overlijden van de eigenaar of diens partner;
 - b. Ontbinding van het huwelijk of geregistreerd partnerschap;
 - c. De situatie als bedoeld in artikel 174 boek 3 Burgerlijk Wetboek op grond van een machtiging van de recht;
 - d. In verband met de executoriale verkoop door hypothecaire schuldeiser (artikel 268 boek 3 Burgerlijk Wetboek).
- 8) Het college kan op basis van de volgende persoonlijke omstandigheden ontheffing verlenen:
 - a. Verandering van werkkring door de eigenaar waardoor de reisafstand uitkomt op meer dan 50km en/of de totale reistijd met OV per dag meer is dan 2 uur.
 - b. Verhuizing in verband met de gezondheid van de eigenaar of diens gezinsleden;
 - c. Andere bijzondere omstandigheden.

De koper dient bovengenoemde omstandigheden ten genoegen van de gemeente te kunnen aantonen.