



Motie vreemd – verruimen tijdelijke zelfbewoningsplicht

De raad van de Gemeente Nieuwkoop in de vervolg vergadering van 18 maart bijeen op 22 maart 2021

Constaterende dat:

- onze gemeente veel mogelijkheden inzet om woningbouw te stimuleren voor jongeren en starters en voor inwoners die aangewezen zijn op een betaalbare woning of een sociale huurwoning (zoals het integraal woningbouwprogramma, de vernieuwde starterslening, het vernieuwde woonfonds en de doelgroepenverordening);
- veel woningbouwlocaties in voorbereiding zijn of worden genomen in onze gemeente;
- de doelgroepenverordening een instandhoudingstermijn / tijdelijke zelfbewoningsplicht kent voor nieuwe woningen met een VON prijs tot aan € 200.000,-;
- de instandhoudingstermijn / tijdelijke zelfbewoningsplicht borgt dat woningen niet alleen bij de 1^e aanbidding in een bepaalde prijsklasse worden aangeboden, maar dat de woningen deze status voor een bepaalde vastgestelde periode zullen behouden.

Overwegende dat:

- er landelijk, en in het bijzonder in de randstad en door de uitstralingseffecten ook in onze regio en gemeente, sprake is van een krappe woningmarkt met hoge woningprijzen;
- daardoor is het kopen van een woning voor meerdere doelgroepen problematisch;
- het verstandig is alle denkbare instrumenten gericht op een adequate uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid in te zetten;
- ook een tijdelijke zelfbewoningsplicht voor nieuwbouwwoningen met een VON prijs hoger dan € 200.000,- bijdraagt aan voorkomen van ongewenste speculatie en prijsopdrijving en daarmee het beschikbaar blijven van deze woningen voor de betreffende doelgroepen;
- bij zo'n tijdelijke zelfbewoningsplicht het redelijk is rekening te houden met specifieke situaties (zoals genoemd in de bijlage) alsook de situatie, waarbij sprake is van een 'bloedband', bijvoorbeeld als ouders een woning kopen, die bestemd is voor bewoning door hun kind of andersom en met dringende redenen, die aanleiding geven tot het verlenen van een ontheffing van deze plicht.

Verzoekt het college:

- een voorstel te doen voor een tijdelijke zelfbewoningsplicht voor nieuwbouwwoningen met een VON prijs hoger dan € 200.000,-;
- dit voorstel zo mogelijk uiterlijk in het derde kwartaal van 2021 aan de raad voor te leggen.

En gaat over tot de orde van de dag,

ValidSigned door Leon Zoet
op 18-03-2021

Lizet Keyzers

Samen Beter Nieuwkoop VVD

Paul Platen

VVD

Kees Hagenaars

Natuurlijk Nieuwkoop

Leon Zoet

CDA

Bijlage, voorbeelden zelfbewoningsplicht andere gemeenten.

BOXTEL & SINT MICHIELSGESTEL

Zelfbewoningsplicht

Indien een nieuwbouwwoning of bouwkaavel aan u is toegewezen is een zelfbewoningsplicht van toepassing.

Gedurende 2 jaren na eerste bewoning van de woning, bent u verplicht zelf (met eventuele gezinsleden) de woning te gaan bewonen en die woning met de daarbij behorende grond niet geheel of gedeeltelijk te vervreemden of te bezwaren met een genotsrecht of aan derden in gebruik te geven. Dit op straffe van betaling van een boete van standaard € 50.000,00 welke te betalen is aan de gemeente Boxtel. Uitzondering hierop is de directe bloedband, d.w.z. dat ouder(s) wel voor hun kind een woning mogen kopen of andersom. (kinderen voor hun ouder(s)). Er geldt dan een bewoningsplicht voor het kind (de ouder). De initiatiefnemer/ontwikkelaar is verplicht deze zelfbewoningsclausule met boeteoplegging op te leggen in alle afzonderlijke verkoopovereenkomsten met kopers op straffe van overname van de betreffende boete ad € 50.0000,00 per woningverkoop.

Ontheffing van bovenstaande zelfbewoningsplicht is mogelijk indien:

- a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek plaats vindt;
- b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek) plaatsvindt;
- c. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders van de gemeente Sint-Michielsgestel wordt gegeven in het geval van:
 - verandering van werkkring van koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - overlijden van koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner waarmee de woning tezamen is aangekocht;
 - ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of verbreken geregistreerd partnerschap;
 - verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of een van zijn gezinsleden.

Aan de in lid c bedoelde ontheffing kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden.

BOXTEL

Antispeculatie-beding

Er is speciale aandacht om woningen te realiseren voor allerlei categorieën. Doorverkoop binnen een korte periode uit winstoverwegingen is niet gewenst. Dit geldt voor alle nieuwbouw-koop-woningen die gerealiseerd worden. Dus niet voor sociale huurwoningen die door woningbouwvereniging worden aangekocht.

Bij aankoop van een nieuwbouwwoning (eerste bewoner), is verkoop van de betreffende woning binnen 2 jaar na bewoning volgens de Basisregistratie Personen (BRP) niet toegestaan. Gebeurt dit toch dan is de verkoper een boete van € 50.000,00 verschuldigd aan de gemeente Boxtel.

Er zijn enkele ontheffingen van deze zelfbewoningsplicht mogelijk, bijvoorbeeld machtiging rechter, executoriale verkoop en schriftelijke ontheffing door het college van B&W zoals bij:

- verandering van werkkring van koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
- overlijden van koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner waarmee de woning tezamen is aangekocht;
- ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of verbreken geregistreerd partnerschap;
- verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of een van zijn gezinsleden.

Aan de hierboven genoemde ontheffing kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden. Het antispeculatie-beding is geen kettingbeding maar is enkel van toepassing voor de eerste kopers, tevens zijnde de eerste bewoners.

EPE

Beleidsregel: gronduitgifte - zelfbewoningsplicht

In de overeenkomsten die ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd worden bij gronduitgifte wordt de laatste twee jaar een bepaling opgenomen die aan de koper een zelfbewoningsplicht oplegt. Deze bepaling wordt gehanteerd om speculatie te voorkomen. Ondanks dat bij gronduitgifte de marktprijs benaderd wordt, is zelfbewoningsplicht gewenst om speculatie te voorkomen. Door de krapte op de woningmarkt is het mogelijk om een woning onmiddellijk na de oplevering met winst te verkopen. Mits er geen onredelijk lange termijn van zelfbewoning wordt opgelegd is deze bepaling acceptabel. In bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders

ontheffing verlenen. Zolang het publiekrecht geen regeling geeft die speculatie tegengaat is de privaatrechtelijke weg geoorloofd (twee-wegenleer). Hierbij dient wel aandacht geschonken te worden aan de zwaarte van de beperking, het daarmee te dienen belang en de eventueel andere omstandigheden van het geval. Door de zelfbewoningsplicht te beperken tot twee jaar en de omstandigheden aan te geven in welk geval in ieder geval ontheffing wordt verleend, is onderstaande bepaling niet onredelijk. Deze bepaling zal worden opgenomen in alle overeenkomsten waar de gemeente zeggenschap heeft over de uitgifte van grond ten behoeve van woningbouw zoals verkoopovereenkomsten, exploitatie-overeenkomsten en overeenkomsten tot wijziging van het bestemmingsplan.

De bepaling luidt als volgt:

- a. de wederpartij verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het hierna vermelde.
- b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 - 1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
 - 2. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek);
 - 3. schriftelijke ontheffing door Burgemeester en Wethouders als bedoeld in lid d.
 - c. Het bepaalde in lid a en b vervalt nadat de wederpartij de desbetreffende woning gedurende twee jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de wederpartij als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
 - d. Burgemeester en Wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
 - 1. verandering van werkkring van de wederpartij of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - 2. overlijden van de wederpartij of een van zijn gezinsleden;
 - 3. ontbinding van het huwelijk of van het geregistreerd partnerschap van de wederpartij door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingscontract;
 - 4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de wederpartij of van een van zijn gezinsleden.

Op dergelijke bepalingen is een boetebeding van toepassing waarbij de hoogte van de boete afhankelijk is van de koopsom.