

Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heemskerk houdende regels omtrent de zelfbewoningsplicht

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Beleidsregels

1. Aanleiding
2. Doel
3. Reikwijdte
4. Toepassing
5. Uitzonderingsregels
6. Hardheidsclausule

Hoofdstuk 2 Koopovereenkomst

Hoofdstuk 1 Beleidsregels

1. Aanleiding

Met het vaststellen van de woonvisie op 2 juni 2020 is ook de motie 'Zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw' aangenomen. Hierin wordt het college verzocht kaders met betrekking tot de zelfbewoningsplicht nader uit te werken. In de commissie RWD van 11 februari en 4 maart 2021 zijn de mogelijkheden voor de zelfbewoningsplicht en een doelgroepenverordening besproken.

2. Doel

De Beleidsregels zelfbewoningsplicht hebben tot doel om woningen in Heemskerk betaalbaar te houden en het opkopen van woningen door beleggers tegen te gaan.

3. Reikwijdte

Deze beleidsregels zijn van toepassing op nieuwbouwwoningen in de gemeente Heemskerk met een koopprijs tot de actuele NHG-grens (€ 325.000 prijspeil 2021) en op de verkoop van sociale huurwoningen door woningcorporaties. Hierbij geldt het volgende:

- de beleidsregels worden bij nieuwbouwprojecten op gemeentelijke gronden verplicht gesteld en worden opgenomen in de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Heemskerk;
- de beleidsregels worden actief ingebracht bij de onderhandelingen met ontwikkelaars bij nieuwbouwlocaties op niet gemeentelijke gronden. Uiteindelijk worden de afspraken opgenomen in een anterieure overeenkomst;
- over de toepassing van beleidsregels bij de verkoop van sociale huurwoningen worden met corporaties prestatieafspraken gemaakt.

4. Toepassing

Met de zelfbewoningsplicht worden kopers van woningen verplicht de woning zelf te gaan bewonen. Zo wordt voorkomen dat beleggers een woning kopen om deze vervolgens te verhuren. Een zelfbewoningsplicht geldt voor koopwoningen bij nieuwbouw en niet voor bestaande bouw. Een uitzondering hierop vormt de verkoop van bestaande corporatiewoningen. Ook hiervoor geldt een zelfbewoningsplicht.

Betaalbare voorraad

Voor duurdere koopwoningen is beïnvloeding door de overheid minder verdedigbaar. De zelfbewoningsplicht is beperkt tot woningen tot de actuele NHG-grens (€ 325.000 prijspeil 2021). De NHG-grens wordt jaarlijks geïndexeerd.

De duur van zelfbewoning

Mede vanwege het belang van een goede balans tussen het algemeen belang en het eigenaarsbelang is de duur van de zelfbewoningsplicht 3 jaar.

5. Uitzonderingsregels

In elk huishouden kan het voorkomen dat kort na de koop van een nieuwbouwwoning de woning toch verkocht moet worden. De volgende standaard uitzonderingsgronden zijn van toepassing:

- a. Verkoop en verhuur aan eerstegraads familie;
- b. Verandering van werkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden. Bijvoorbeeld als de reistijd meer dan een uur bedraagt of de koper verplicht is in de nabijheid van het werk te wonen;
- c. Overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of samenwonende partner;
- d. Echtscheiding, scheiding van tafel en bed of ontbinding van een samenlevingsverband;
- e. Verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of van één van zijn gezinsleden.

6. Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze beleidsregels naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste af te wijken.

Hoofdstuk 2 Koopovereenkomst

Onderstaande tekst wordt opgenomen in de koopovereenkomst.

De koper verplicht zich de op het gekochte perceel te bouwen woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden door te verkopen, te verhuren en niet anderszins aan derden in gebruik te geven. Dit is niet van toepassing indien:

1. Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW of op grond van een rechterlijk bevel zoals bedoeld in artikel 3:185 BW plaatsvindt.
2. Executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers zoals bedoeld in artikel 3:268 BW plaatsvindt.
3. Schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders wordt verleend.

Het bepaalde in dit artikel vervalt nadat de koper de op het gekochte perceel te bouwen woning gedurende drie (3) achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de periode welke de koper, na het gereedmelden van deze woning als bedoeld in artikel 4.12, lid 4, van de bouwverordening, als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven en de woning daadwerkelijk bewoont.

Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel op grond van gebleken hardheid welke buiten verhouding staat tot het algemeen belang dat met toepassing van dit artikel zou zijn gediend. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden.

Deze ontheffing wordt in ieder geval verleend in geval van:

1. Verkoop en verhuur aan eerstegraads familie;
2. Verandering van werkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden. Bijvoorbeeld als de reistijd meer dan een uur bedraagt of de koper verplicht is in de nabijheid van het werk te wonen;
3. Overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of samenwonende partner;
4. Echtscheiding, scheiding van tafel en bed of ontbinding van een samenlevingsverband;
5. Verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of van één van zijn gezinsleden.

Bij niet nakoming van enige verplichting in dit artikel verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente Heemskerk een onmiddellijk opeisbare boete van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,-).

Aldus vastgesteld in de B&W vergadering

Datum vergadering 15 juni 2021

burgemeester en wethouders van Heemskerk,

*de secretaris,
de burgemeester,*