

Besluit van het college van Oosterhout van 24 augustus 2021 tot vaststelling van de 'Beleidsregel zelfbewoningsplicht nieuwbouw koopwoningen'

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oosterhout;

Overwegende

- dat het in de huidige woningmarkt steeds moeilijker is geworden voor particulieren om een betaalbare koopwoning te vinden / te bemachtigen;
- dat deze krapte op de woningmarkt deels via het bouwen van nieuwe woningen in dit prijssegment kan worden opgelost;
- dat de gemeenteraad op 2 maart 2021 bij de vaststelling van de woningbouwstrategie 'Bouwen aan de toekomst' met bijbehorende Routekaart het college nadrukkelijk heeft verzocht om via afspraken met ontwikkelende partijen er voor te zorgen dat de komende jaren meer woningen in het goedkope en middeldure koopsegment worden gebouwd en bereikbaar blijven;
- dat er een algemene tendens gaande is dat veel beleggers nieuwbouw woningen opkopen om deze vervolgens duur te verhuren, dan wel dat kopers van goedkope en middeldure koopwoningen deze na eerste aankoop snel en tegen veel hogere prijzen door verkopen;
- dat deze vormen van ongewenst speculatief gedrag de woningmarkt eerder belemmeren dan helpen en er dus aanleiding is om dit gedrag ook van overheidswege zo veel als mogelijk te voorkomen;
- dat een mogelijkheid hiertoe is de verplichting tot (eerste) zelfbewoning gedurende een nader dat de gemeente via (privaatrechtelijke) eigen grondverkoop en/of het sluiten van anterieure overeenkomsten met derden voor medewerking aan het bouwen van nieuwe woningen op een locatie, een juridisch toegestane mogelijkheid heeft tot het instellen van een dergelijke zelfbewoningsplicht voor nieuwbouw woningen;

Besluit:

Tot het vaststellen van de navolgende beleidsregel

Verplichting tot zelfbewoning van nieuwbouw koopwoningen

Artikel 1

1. De in de aanhef genoemde regeling is van toepassing op nieuwbouw koopwoningen in de goedkope categorie t/m € 250.000,- vrij op naam en de middel dure categorie van € 250.001,- t/m € 350.000,- vrij op naam.
2. De vrij op naam prijzen van de in lid 1 genoemde woningcategorieën worden jaarlijks door het college vastgesteld.

Artikel 2

1. De koper van een nieuwbouwwoning als bedoeld in artikel 1 verplicht zich de woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (eventueel met zijn partner en/of gezinsleden) te bewonen en de woning niet aan derden door te verkopen met inachtneming van en behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.
2. De zelfbewoningsplicht geldt voor een periode van 5 jaren. Als maatstaf voor de start van deze tijdsduur geldt hierbij de datum waarop de eerste koper als bewoner van het betreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
3. Het college kan – op een daartoe strekkend verzoek van de eigenaar/bewoner – afwijken van de verplichting tot zelfbewoning indien en voor zover er sprake is van:
 - a. een verkoop op grond van een machtiging van een rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek (rechterlijke dwang tot verkoop bij scheiding van onverdeelde woning);
 - b. Een executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek (verzuim in betaling hypotheek op de woning);
 - c. Ontbinding van: het huwelijk door scheiding, een bij de gemeente geregistreerd partnerschap of een notarieel vastgelegde samenlevingsovereenkomst/contract;
 - d. Verandering van werkring van de eigenaar/koper en/of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs (aantoonbaar) verhuisd dient te worden;
 - e. een ontheffing van het college op grond van andere schrijvende omstandigheden van de aanvrager (toetsing aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur).



4. Indien toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in lid 3 wordt de verplichting tot zelfbewoning als bedoeld in artikel 2, lid 1 via een kettingbeding doorgelegd aan de opvolgend koper voor de resterende looptijd van de oorspronkelijke 5 jaren.

Artikel 3

Bij overtreding van de bepalingen uit deze beleidsregel wordt een boete verbeurd van € 50.000,-.

Artikel 4

Deze beleidsregel treed in werking op de dag na bekendmaking en plaatsing in de decentrale regelingenbank (op grond van de Wet elektronische publicaties).

Aldus vastgesteld in de vergadering van Burgemeester en Wethouders van Oosterhout, gehouden op 24 augustus 2021.

burgemeester

secretaris