

## **Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwkoop houdende regels omtrent het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht**

### **Artikel 1 Begripsbepalingen**

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- a. Anti-speculatiebeding: regels waaronder (door)verkoop van een woning gedurende de vastgestelde periode niet is toegestaan;
- b. College: het college van burgemeester en wethouders van Nieuwkoop;
- c. NHG: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- d. Zelfbewoningsplicht: verplichting om zelf (met eventuele gezinsleden) de woning te 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.

### **Artikel 2 Reikwijdte**

Op nieuwbouwwoningen met een vrij op naam-prijs tot aan de NHG-grens past de gemeente Nieuwkoop het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht toe. Deze bepalingen gelden gedurende de eerste vijf jaar vanaf de eerste bewoning.

### **Artikel 3 Wijze van vastleggen**

De zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding worden vastgelegd in de verkoopovereenkomst in het geval van woningbouwontwikkelingen op gemeentegrond, of in een anterieure overeenkomst in het geval van een particuliere woningbouwontwikkeling. Ook kunnen de bepalingen in erfpachtvoorwaarden worden opgenomen.

### **Artikel 4 Strafbepaling en verplichting tot oplegging**

1. Wordt een woning tegen de regels in verhuurd of verkocht door de koper/bewoner, dan volgt aan de verkoper een boete van standaard € 50.000, te betalen aan de gemeente Nieuwkoop.
2. De initiatiefnemer/ontwikkelaar is verplicht deze zelfbewoningsclausule en het anti-speculatiebeding met boeteoplegging op te leggen in alle afzonderlijke verkoopovereenkomsten met kopers op straffe van overname van de betreffende boete van € 50.000 per woningverkoop.

### **Artikel 5 Kettingbeding**

Voor de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding geldt een kettingbeding. Dit houdt in dat aan de eerste eigenaar bij verkoop de verplichting wordt opgelegd de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding door te leggen aan de volgende eigenaar tot dat de termijn van 5 jaar voorbij is. Doet de eerste eigenaar dit niet, dan kan aan hem/haar bij overtreding de boete van € 50.000 worden opgelegd.

### **Artikel 6 Ontheffing**

Ontheffing van de opgelegde zelfbewoningsplicht en/of het anti-speculatiebeding is mogelijk indien:

- a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek plaatsvindt;
- b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek) plaatsvindt;
- c. schriftelijke ontheffing door het college wordt gegeven in het geval van:
  - o verandering van werkring van koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
  - o overlijden van koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner waarmee de woning tezamen is aangekocht;
  - o ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of verbreken geregistreerd partnerschap;
  - o verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of een van zijn gezinsleden;
  - o bewoning/verhuur van/aan een familielid in eerste of 2de graad van koper of zijn/haar partner;

Aan de in lid c bedoelde ontheffing kan het college voorwaarden verbinden.

### **Artikel 7 Hardheidsclausule**

Het college kan tevens op schriftelijk verzoek ontheffing van de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding verlenen indien handhaving van de bepaling zou leiden tot bijzondere hardheid. Het college kan aan een dergelijke ontheffing voorwaarden verbinden.

### **Artikel 8 Slotbepalingen**

1. Deze regeling wordt aangehaald als 'Beleidsregel Nieuwkoop anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht'.
2. Deze beleidsregel treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking.

*Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van dinsdag 12 oktober 2021.*

*Govard Slooters  
Gemeentesecretaris*

*Robbert-Jan van Duijn  
Burgemeester*