

## Beleidsregels zelfbewoningsplicht Gemeente Doetinchem 2021

### Aanleiding

Er is sprake van grote schaarste op de woningmarkt. Starters en inwoners met een (laag) middeninkomen hebben moeite om een betaalbare woning te kopen. Door het behouden van betaalbare koopwoningen voor inwoners, met een budget dat past bij deze woningen, streeft de gemeente Doetinchem het doel van de Huisvestingswet, om te komen tot een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte, na. Met deze beleidsregels verkleinen wij de concurrentie van potentiële kopers die nieuwbouw koopwoningen opkopen om deze te gaan verhuren. Het invoeren van de zelfbewoningsplicht heeft tot doel dat de beoogde doelgroep daadwerkelijk betaalbare koopwoningen kan bewonen. Met deze invoering is het voor ontwikkelaars en beleggers niet meer mogelijk om meerdere betaalbare koopwoningen op te kopen en op de vrije markt te verhuren.

### Artikel 1: Reikwijdte

- I. Deze beleidsregels zijn van toepassing op nieuwbouw koopwoningen in de gemeente Doetinchem met een vrij op naam koopprijs tot en met €350.000. Dit betreffen de woningcategorieën goedkoop, middelduur laag en middelduur hoog zoals omschreven in de Woningbouwstrategie 2019.
  - a. De beleidsregels worden bij nieuwbouwprojecten op gemeentelijke gronden verplicht gesteld en worden opgenomen in de algemene verkoopvoorwaarden voor woningbouwterreinen van de gemeente Doetinchem;
  - b. De beleidsregels worden ingebracht bij de onderhandelingen met ontwikkelaars bij nieuwbouwlocaties op niet gemeentelijke gronden, waarvoor wel planologische medewerking van de gemeente nodig is. De afspraken over de zelfbewoningsplicht worden opgenomen in een anterieure overeenkomst;
- II. De vrij op naam prijzen van de in lid I genoemde woningcategorieën worden jaarlijks door het college vastgesteld.

### Artikel 2: Toepassing

Na het betrekken van een nieuwbouw koopwoning geldt het volgende:

- I. Gedurende 5 jaren na eerste bewoning (inschrijving door koper in de gemeentelijke basisadministratie op het betreffende adres) van de woning is er sprake van een zelfbewoningsplicht.
- II. De zelfbewoningsplicht wordt verzekerd middels het opleggen van een kettingbeding met een maximale termijn van 5 jaar na het moment van eerste bewoning.
- III. Bij overtreding van de zelfbewoningsplicht wordt een boete aan de koper opgelegd van € 50.000,00 welke te betalen is aan de gemeente Doetinchem.
- IV. Uitzondering op de zelfbewoningsplicht vormt de mogelijkheid 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).
- V. De initiatiefnemer/ontwikkelaar is verplicht deze zelfbewoningsclausule met kettingbeding en boeteoplegging op te leggen in alle afzonderlijke (ver)koopovereenkomsten met particuliere kopers.

### Artikel 3: 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.

### Artikel 4: Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking vanaf 1 januari 2022, maar worden reeds bekend gemaakt op de dag na vaststelling van de beleidsregels en geplaatst in de decentrale regelingenbank (op grond van de Wet elektronische publicaties). Voor initiatieven waarvoor reeds een principebesluit in verband met planologische medewerking is genomen geldt de zelfbewoningsplicht niet. Dit laat onverlet dat de gemeente en betreffende partijen de zelfbewoningsplicht wel kunnen overeenkomen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem op 25 november 2021,

voorzitter,  
griffier,