

Beleidsregel zelfbewoningsplicht nieuwboukoopwoningen

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Barendrecht;

Overwegende dat het in de huidige woningmarkt steeds moeilijker is geworden voor particulieren om een betaalbare koopwoning te bemachtigen;

Dat er een algemene tendens gaande is dat veel beleggers betaalbare nieuwbouwwoningen opkopen om deze vervolgens duur te verhuren;

We ons in een krappe woningmarkt bevinden waarbij de vraag naar woningen groter is dan het aanbod. Aankoop van nieuwe woningen door beleggers niet wenselijk is en we hier paal en perk aan willen stellen door een zelfbewoningsplicht op te leggen voor de duur van vijf jaren aanvangend op de eerste dag van bewoning volgens de Basisregistratie Personen (BRP) bij de gemeente Barendrecht op straffe van een boete van € 50.000.

Dat de gemeente via (privaatrechtelijke) eigen grondverkoop en/of het sluiten van anterieure overeenkomsten met derden voor medewerking aan het bouwen van nieuwe koopwoningen op een locatie, de mogelijkheid heeft tot het instellen van een zelfbewoningsplicht voor nieuwboukoopwoningen;

Dat vanaf heden de zelfbewoningsplicht voor nieuwe woningen van toepassing is. Dat wil zeggen dat deze regeling in een vroeg stadium bij de planontwikkeling door de gemeente Barendrecht wordt besproken met initiatiefnemers en wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst en koopovereenkomst.

besluit vast te stellen de:

Beleidsregel zelfbewoningsplicht nieuwboukoopwoningen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- a. College: het college van burgemeester en wethouders van Barendrecht;
- b. NHG: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht. De NHG is een garantie op hypotheeklen voor koopwoningen met een koopprijs tot de gemiddelde huizenprijs. Voor het grensbedrag van de NHG wordt elk jaar gekeken naar de gemiddelde huizenprijs.
- c. Zelfbewoningsplicht: de verplichting voor de koper/ eigenaar om, gedurende vijf jaren vanaf eerste inschrijving op het woonadres, de woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (met eventuele gezinsleden) te bewonen en de woning met de daarbij behorende grond niet geheel of gedeeltelijk te bezwaren met een beperkt zakelijk gebruiks-/ genotsrecht of anderszins (huur, pacht, bruikleen of hoegenaamd ook) aan derden in gebruik te geven. Dit op straffe van betaling van een boete van € 50.000, te betalen aan de gemeente Barendrecht.

Artikel 2 Reikwijdte

Op nieuwbouwwoningen met een vrij op naam-prijs tot aan de geldende NHG-grens (€ 355.000; prijspeil per 1-1-2022) past de gemeente Barendrecht de zelfbewoningsplicht toe. De zelfbewoningsplicht geldt voor een periode van vijf jaren. Als maatstaf voor de start van deze tijdsduur geldt hierbij de datum waarop de eerste koper staat ingeschreven in de basisregistratie personen (BRP) van de gemeente.

Artikel 3 Wijze van vastleggen

De zelfbewoningsplicht wordt vastgelegd in de grondverkoopovereenkomst in het geval van woningbouwontwikkelingen op gemeentegrond of via een anterieure overeenkomst in het geval van een particuliere woningbouwontwikkeling.

Artikel 4 Boetebeding en verplichting tot oplegging

1. Behoudens de in artikel 6 vermelde uitzonderingsgevallen verbeurt koper/ eigenaar bij niet nakoming van de zelfbewoningsplicht een boete van € 50.000, te betalen aan de gemeente Barendrecht.
2. De initiatiefnemer/ ontwikkelaar/ verkoper is verplicht de zelfbewoningsclausule met boetebeding op te nemen 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 geldt een kettingbeding. Dit houdt in dat de verplichting tot zelfbewoning als bedoeld in artikel 1, onder c via een kettingbeding steeds wordt doorgelegd aan de opvolgend koper voor de resterende looptijd van de oorspronkelijke vijf jaren. Doet de eigenaar dit niet, dan kan aan hem/ haar bij overtreding de boete van € 50.000 worden opgelegd.

Artikel 6 Ontheffing

Het college kan - op een daartoe strekkend verzoek van de eigenaar - afwijken van de verplichting tot zelfbewoning indien en voor zover er sprake is van:

- a. een verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek (rechterlijke dwang tot verkoop bij scheiding van onverdeelde woning);
- b. een executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek (verzuim in betaling hypotheek op de woning);
- c. schriftelijke ontheffing door het college wordt gegeven in het geval van:
 - o Verandering van werkkring van de eigenaar/ koper en/ of diens echtgeno(o)t(e) of partner op grond waarvan redelijkerwijs (aantoonbaar) verhuisd dient te worden;
 - o overlijden van eigenaar/ koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner waarmee de woning tezamen is aangekocht;
 - o ontbinding van het huwelijk van eigenaar/ koper door echtscheiding, verbreken geregistreerd partnerschap of beëindigen van een notarieel vastgelegde samenlevingsovereenkomst/ contract;
 - o verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van eigenaar/ koper of een van zijn gezinsleden;
 - o bewoning/ verhuur van/aan een familielid in eerste graad van eigenaar/ koper en/ of diens echtgeno(o)t(e) of 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 verlenen indien door handhaving van de bepaling een schrijnende situatie ontstaat. Het college kan aan een dergelijke ontheffing voorwaarden verbinden.

Artikel 8 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Barendrecht in de vergadering van 1 februari 2022.

*de secretaris,
G.J. Bravenboer*

*de burgemeester,
G. Veldhuizen*