

Beleidsregels zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding

Artikel 1: Begripsbepaling

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- a. Anti-speculatiebeding: het verbod de woning en de bijbehorende grond niet geheel of gedeeltelijk te vervreemden of te bezwaren met een genotsrecht of aan derden in gebruik te geven, gedurende een vastgestelde periode;
- b. Zelfbewoningsplicht: verplichting om zelf (met eventuele gezinsleden) de woning te bewonen en die woning met de daarbij behorende grond niet geheel of gedeeltelijk aan derden in gebruik te geven.

Artikel 2: Reikwijdte

1. Deze beleidsregels zijn van toepassing op gemeentelijke kavels en op grond van derden te wijzigen bestemming waartoe de gemeente een anterieure overeenkomst heeft gesloten.
2. De beleidsregels worden bij uitgifte van nieuwbouwwoningen en kavels door de gemeente opgenomen in de verkoopvoorwaarden.
3. De beleidsregels worden ingebracht bij onderhandelingen met ontwikkelaars over woningbouwlocaties op niet gemeentelijke gronden, waarvoor planologische medewerking van de gemeente nodig is. De afspraken over zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding worden opgenomen in een anterieure overeenkomst.
4. Deze beleidsregels zijn niet van toepassing indien in het kader van het gemeentelijk woonbeleid een andere invulling gewenst is.

Artikel 3: Toepassing

Na het betrekken van de woning geldt het volgende:

1. 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 anti-speculatiebeding.
2. Het anti-speculatiebeding wordt vastgesteld in een beding in de overeenkomst en een daarbij behorend kettingbeding met een maximale termijn van 5 (vijf) jaar na het moment van eerste bewoning.
3. Vanaf de eerste bewoning (inschrijving door koper in de gemeentelijke basisadministratie op het betreffende adres) van de woning is er sprake van een zelfbewoningsplicht van onbepaalde tijd.
4. De zelfbewoningsplicht wordt vastgesteld in een beding in de overeenkomst en daarbij behorende kettingbeding.

Artikel 4: Overtreding

Bij overtreding van de bepalingen in de overeenkomst wordt een boete verbeurd van 20 procent van de koopprijs die de overtreder heeft betaald. Met de bevoegdheid voor de gemeente om daarnaast nakoming en de eventueel meer geleden schade te vorderen.

Artikel 5: Directe ontheffing

Directe ontheffing in het geval van:

1. Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek plaatsvindt.
2. Executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek) plaatsvindt.
3. Overlijden van koper (eigenaar), diens echtgeno(o)t(e) of partner.

Artikel 6: Schriftelijke ontheffing

1. Schriftelijke ontheffing van het anti-speculatiebeding wordt gegeven in het geval van:

- a. Verandering van werkkring of inkomen van koper (eigenaar) of diens partner (zijnde de persoon waarmee de verkrijger een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert) op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden gezien de reisafstand;
 - b. Ontbinding van het huwelijk van koper (eigenaar) door echtscheiding of ontbinding van geregistreerd partnerschap van koper (eigenaar), of ontbinding van het samenlevingscontract van koper en diens partner;
 - c. Een significante nadelige wijziging in de gezondheidssituatie van koper (eigenaar), diens partner of eventuele gezinsleden en/of eerste- of tweedegraads familieleden van koper (eigenaar), op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden.
2. Schriftelijke ontheffing van de zelfbewoningsplicht wordt gegeven in het geval van:
 - a. Verhuur bij verblijf van koper (eigenaar) in het buitenland in verband met werk en/of studie van de koper (eigenaar) (maximaal één (1) jaar);
 - b. Bewoning of verhuur door eerstegraads bloed- en aanverwanten van de koper (eigenaar) (is gelijkgesteld aan eigen bewoning).

Artikel 7: 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 8: Inwerkingtreding

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

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 15 februari 2022

M.L.J. Out, burgemeester

T. Dijkstra, secretaris