

## Beleidsregels Zelfbewoningsplicht

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ARNHEM;

gelet op artikel 160, eerste lid, onder d, van de Gemeentewet en artikel 4:81, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht

BESLUIT:

vast te stellen de

Beleidsregels Zelfbewoningsplicht

### Artikel 1

1. Onder ontwikkelaar wordt in deze beleidsregels verstaan: een partij die zich beroepsmatig bezighoudt met het ontwikkelen en realiseren van bouwprojecten.
2. Onder verkoop wordt in deze beleidsregels ook verstaan uitgifte van zakelijke rechten.
3. De gemeente Arnhem legt een zelfbewoningsplicht op aan ontwikkelaar als voldaan wordt aan de volgende cumulatieve voorwaarden:
  - a. een ontwikkelaar realiseert woningen bestemd voor verkoop aan particulieren, en
  - b. koopt gronden c.q. verkrijgt een zakelijk recht van de gemeente Arnhem of sluit een anterieure overeenkomst met de gemeente Arnhem, en
  - c. hij verkoopt de door hem te realiseren woningen vrij op naam onder de waardegrens van betaalbare koopwoningen, conform de definitie die door de rijksoverheid wordt vastgesteld (in 2023: € 355.000), exclusief opties. De peildatum voor de waardegrens is het jaar waarin de koopovereenkomst met de particuliere koper van de ontwikkelaar wordt getekend.

### Artikel 2

1. In het geval van artikel 1, zal de gemeente Arnhem in de overeenkomst met de ontwikkelaar opnemen dat de ontwikkelaar de zelfbewoningsplicht, zoals omschreven in artikel 3, opneemt in de koopovereenkomst met de individuele koper als hij de woning vrij op naam onder de waardegrens van betaalbare koopwoningen, conform de definitie van de rijksoverheid, verkoopt. De peildatum voor betaalbaarheidsgrens, is het jaar waarin de koopovereenkomst met de particuliere koper van de ontwikkelaar wordt getekend.
2. In de overeenkomst met de ontwikkelaar zal eveneens worden opgenomen dat de ontwikkelaar verplicht is de gemeente Arnhem binnen twee weken na feitelijke oplevering ter bewoning van de woning aan de particuliere koper te informeren over de datum van feitelijke oplevering van de woning.
3. In de overeenkomst met de ontwikkelaar zal worden opgenomen dat in geval de ontwikkelaar de bepaling in artikel 3 niet opneemt in de overeenkomst met de individuele koper, hij een onmiddellijk door de gemeente Arnhem opeisbare boete ter hoogte van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) per woning waarbij de ontwikkelaar de zelfbewoningsplicht niet heeft bedongen, verbeurt.

### Artikel 3

De zelfbewoningsplicht luidt als volgt:

1. De koper is verplicht de woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (eventueel met zijn partner en/of gezinsleden) te bewonen. Dit betekent dat de koper de woning niet mag verhuren dan wel anderszins in gebruik mag geven aan derden met inachtneming van en behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.
2. De zelfbewoningsplicht geldt voor vier jaren. Als start van deze tijdsduur geldt hierbij de datum waarop de woning aan de koper feitelijk ter bewoning wordt opgeleverd door de ontwikkelaar/aannemer.
3. Ingeval dit artikel door koper of diens rechtsopvolger niet wordt nageleefd, verbeurt koper een direct opeisbare boete aan de gemeente Arnhem van € 50.000,- (zegge vijftigduizend euro).

4. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Arnhem (hierna: college) kan –op verzoek van de koper– schriftelijk afwijken van de verplichting tot zelfbewoning indien en voor zover er sprake is van omstandigheden van de koper of diens rechtsopvolger waardoor (volledige) instandhouding van dit artikel in redelijkheid naar het oordeel van het college niet gevegd kan wordend (hardheidsclausule). Een ontheffing wordt in ieder geval verleend ingeval:
  - a. de woning in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de koper;
  - b. koper ten minste 12 maanden zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1<sup>o</sup>, van de Wet basisregistratie personen in die woning heeft en de koper met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste 12 maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt.
  - c. de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.

#### **Artikel 4 Inwerkingtreding en citeertitel**

Deze regeling treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregels zelfbewoningsplicht.

*Aldus besloten in de collegevergadering van 31 januari 2023.*

*Het college van burgemeester en wethouders voornoemd,  
de secretaris, de burgemeester,*