

Beleidsregel zelfbewoningsplicht nieuwbouw koopwoningen gemeente Dronten

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dronten, overwegende dat:

- I. ook de gemeente Dronten de afgelopen jaren te maken heeft gehad met fors toegenomen krapte op de woningmarkt, waarbij de vraag naar woningen vele malen groter is dan het aanbod, met schaarste tot gevolg;
- II. deze schaarste zich voordoet in alle segmenten van de huidige woningmarkt, waardoor het steeds moeilijker is geworden voor particulieren om de gewenste koopwoning te bemachtigen;
- III. er een algemene tendens gaande is dat nieuwbouwwoningen worden opgekocht om deze vervolgens, veelal duur, te verhuren;
- IV. de beoogde doelgroep van een nieuwbouw koopwoning de particuliere eigenaar / bewoner(s) is / zijn en niet een belegger;
- V. aankoop van nieuwe, als koopwoning ontwikkelde woningen – met verhuur als doel – niet wenselijk is en we dit willen voorkomen door een zelfbewoningsplicht op te leggen voor de duur van vijf (5) jaren, aanvangend op de eerste dag van de bewoning volgens de Basisregistratie Personen (BRP) bij de gemeente Dronten;
- VI. de gemeente Dronten 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 nieuwbouw koopwoningen;

Besluit vast te stellen de “**Beleidsregel zelfbewoningsplicht nieuwbouw koopwoningen gemeente Dronten**”.

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- a. *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dronten;
- b. *Zelfbewoningsplicht*: de verplichting van de Eigenaar van een nieuwbouw koopwoning om, gedurende vijf (5) jaren vanaf de eerste inschrijving op het woonadres (BRP), de woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (met eventuele gezinsleden) te bewonen en de woning niet op welke wijze dan ook te verhuren, aan derden in gebruik af te staan, of te bezwaren met beperkte/zakelijke rechten dan wel zijn met de aankoop/eigendom van het gekochte samenhangende rechten en plichten geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een derde.
Deze verplichting is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW, verkoop op grond van een machtiging van een rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW of in geval van een schriftelijke ontheffing als bedoeld in artikel 7 van deze Beleidsregel;
- c. *Eigenaar*: (i) de persoon die van de gemeente Dronten een bouwkaavel koopt en in eigendom verkrijgt, bestemd voor de bebouwing van een woning dan wel diens rechtsopvolger(s) of (ii) de persoon die van Exploitant een woning koopt dan wel van de rechtsopvolger(s) van Exploitant;
- d. *Exploitant*: de (rechts)persoon die met de gemeente Dronten een overeenkomst sluit als bedoeld in artikel 3 van deze beleidsregel;
- e. *Koop*: de overeenkomst waarbij de een (verkoper) zich verbindt een zaak te geven en de ander (koper) om daarvoor een prijs in geld te betalen (artikel 7:1 Burgerlijk Wetboek);
- f. *Sociale koopwoning*: een koopwoning met een koopprijs vrij op naam (v.o.n.) van maximaal het bedrag zoals genoemd in de (jaarlijks vast te stellen) “Nota grondprijnsbeleid gemeente Dronten”. In 2022 is dit bedrag vastgesteld op € 235.000,- v.o.n..

De in dit artikel gedefinieerde termen worden onderstaand aangeduid met een hoofdletter.

Artikel 2 Reikwijdte

Op alle nieuwbouw koopwoningen past de gemeente Dronten de Zelfbewoningsplicht toe. De Zelfbewoningsplicht geldt voor een periode van vijf (5) jaren. Als maatstaf voor de start van de Zelfbewoningsplicht geldt hierbij de datum waarop de eerste Eigenaar staat ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente Dronten.

Artikel 3 Wijze van vastleggen zelfbewoningsplicht

De Zelfbewoningsplicht wordt vastgelegd in de met de gemeente te sluiten grondverkoopovereenkomst in het geval van woningbouwontwikkelingen op grond die van de gemeente wordt gekocht of via een met de gemeente te sluiten anterieure overeenkomst.

Artikel 4 Boetebeding en verplichting tot oplegging zelfbewoningsplicht

1. Behoudens de in artikel 7 vermelde uitzonderingsgevallen verbeurt Eigenaar bij het in strijd handelen met de Zelfbewoningsplicht aan de gemeente Dronten een direct opeisbare boete van € 25.000,00 te vermeerderen met een boete van € 250,00 per dag of dagdeel zolang de overtreding voortduurt en zonder dat een ingebrekestelling noodzakelijk is.
2. Exploitant is verplicht de zelfbewoningsclausule met boetebeding als kettingbeding op te nemen in alle afzonderlijke verkoopovereenkomsten met diens kopers en tevens in de notariële akte van levering waarbij de woning aan de Eigenaar in eigendom wordt overgedragen op straffe van een boete van € 25.000,00 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 b via een kettingbeding steeds wordt doorgelegd aan de opvolgend Eigenaar van de woning voor de resterende looptijd van de oorspronkelijke vijf (5) jaren. Doet de Eigenaar dit niet, dan kan aan hem / haar bij overtreding een boete van € 25.000,00 worden opgelegd.

Artikel 6 Verkoop nieuwbouw (sociale) koopwoning tijdens looptijd zelfbewoningsplicht

1. Het is een Eigenaar toegestaan zijn nieuwbouw koopwoning – niet zijnde een Sociale koopwoning – tijdens de vijf (5) jaar geldende Zelfbewoningsplicht te vervreemden aan een derde, mits de nieuwe Eigenaar er dan zelf gaat wonen.
2. Het is een Eigenaar toegestaan zijn nieuwbouw Sociale koopwoning tijdens de vijf (5) jaar geldende Zelfbewoningsplicht te vervreemden aan een derde, mits de nieuwe Eigenaar (de koper) er dan zelf gaat wonen én Eigenaar de verkoop – voorafgaand aan de mogelijke verkoop – schriftelijk meldt aan het College, en waarbij Eigenaar een vergoeding aan de gemeente betaalt, berekend overeenkomstig het bepaalde in lid 4 van dit artikel.
3. Indien Eigenaar in strijd handelt met het bepaalde in het voorgaande lid, is Eigenaar de boete als vermeld in artikel 4 lid 1 aan de gemeente Dronten verschuldigd.
4. Eigenaar betaalt een vergoeding aan de gemeente Dronten voor het vervreemden van zijn Sociale koopwoning (tijdens de vijf (5) jaar geldende Zelfbewoningsplicht), zijnde het verschil tussen de door Eigenaar gerealiseerde verkoopprijs en de door de gemeente Dronten gehanteerde V.O.N.-prijs sociaal voor Sociale Koopwoningen (zie artikel 1, sub f) in het betreffende jaar van verkoop (zoals beschreven in de Nota grondprijsbeleid). De door Eigenaar te betalen vergoeding bedraagt het volgende:
Jaar 1: 100% van het meerdere boven de in dat jaar geldende V.O.N.-prijs sociaal;
Jaar 2: 80% van het meerdere boven de in dat jaar geldende V.O.N.-prijs sociaal;
Jaar 3: 60% van het meerdere boven de in dat jaar geldende V.O.N.-prijs sociaal;
Jaar 4: 40% van het meerdere boven de in dat jaar geldende V.O.N.-prijs sociaal;
Jaar 5: 20% van het meerdere boven de in dat jaar geldende V.O.N.-prijs sociaal;
Jaar 6: 0% van het meerdere boven de in dat jaar geldende V.O.N.-prijs sociaal.
Op dit bedrag wordt een vast bedrag van € 25.000,00 aan eigen investeringen in mindering gebracht.

Artikel 7 (Tijdelijke) ontheffing zelfbewoningsplicht - verhuur

1. Het College kan – op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de Eigenaar – (tijdelijke) ontheffing van de verplichting tot zelfbewoning verlenen indien en voor zover er sprake is van:
 - a. verhuur van de woning aan een familielid eerste graad, van de Eigenaar / bewoner of diens echtgeno(o)te(e) of partner;
 - b. bij verblijf in het buitenland gedurende een beperkte periode (minimaal drie (3) maanden, maximaal een (1) jaar) en deze uitzondering geldt slechts eens in de vijf (5) jaar;
 - c. een Eigenaar / Exploitant die (een) woning(en) in eigendom heeft en zijn woning(en) te koop heeft aangeboden maar zonder dat de woning(en) is/zijn verkocht, ondanks de nadrukkelijke inspanningen van Eigenaar / Exploitant om de woning(en) te verkopen (“vruchteloze aanbidding”), waarbij de volgende voorwaarden gelden welke worden getoetst:

- 1) Eigenaar / Exploitant heeft zijn woning(en) tegen een marktconforme prijs aangeboden. Eigenaar / Exploitant overlegt daartoe aan de gemeente Dronten een recent taxatierapport dan wel een waardebeoordeling van de woning, opgesteld door een erkende makelaar, waarbij de gehanteerde vraagprijs van de woning maximaal 10% mag afwijken van de taxatiewaarde / waardebeoordeling van de woning;
 - 2) Eigenaar / Exploitant heeft de woning(en) ten minste zes (6) maanden te koop aangeboden en kan dit aantonen;
 - 3) Eigenaar / Exploitant heeft de woning(en) tijdens de in het vorige lid genoemde termijn tenminste acht (8) weken aangeboden via tenminste twee (2) algemeen bekende websites en tenminste één maal via een (1) lokale krant en kan dit aantonen.
2. Het College kan nadere (financiële) voorwaarden verbinden aan de (tijdelijke) ontheffing van de Zelfbewoningsplicht. Indien er sprake is van een Sociale koopwoning, zoals bedoeld in artikel 1 sub f, mag de huurprijs (rekenhuur) van de woning niet meer bedragen dan de maximale huurprijsgrens voor de sociale huursector; deze grens wordt jaarlijks door de Minister vastgesteld.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Het College kan tevens op schriftelijke verzoek ontheffing van de Zelfbewoningsplicht verlenen indien door handhaving van de bepaling een schrijnende situatie ontstaat, waarbij het – gezien het doel en de strekking van het verhuurverbod – tot een onvoorzien en onredelijk benadelend gevolg zou leiden voor Eigenaar. Het College kan aan een dergelijke ontheffing voorwaarden verbinden.

Artikel 9 Evaluatie beleidsregel

Ten minste elke twee (2) jaar zal de werking van deze beleidsregels worden geëvalueerd. Als de situatie daar aanleiding toe geeft, kan het College besluiten nieuw beleid op te stellen ten aanzien van de Zelfbewoningsplicht.

Artikel 10 Inwerkingtreding

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

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dronten in de vergadering van 10 januari 2023

drs. T. Van Lenthe

secretaris

drs. J.P. Gebben

burgemeester