



## Beleidsregels zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding bij (nieuw)bouw betaalbare koopwoningen gemeente Houten 2023

### Hoofdstuk 1 Zelfbewoningsplicht

#### Artikel 1

1. Onder ontwikkelaar wordt in deze beleidsregels verstaan: een partij die zich bedrijfsmatig bezighoudt met de ontwikkeling, realisatie, verkoop en vervreemding van woningen.
2. Onder betaalbare koopwoning wordt in deze beleidsregels verstaan: koopwoningen voor particuliere bewoning met een vrij op naam koopprijs gelijk of lager dan € 355.000,-- ofwel na de inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting de in deze wet vastgelegde koopprijsgrens voor betaalbare koop, exclusief (meerwerk)opties. De peildatum voor de vrij op naam koopprijs voor betaalbare koop is het jaar waarin de koop-/aanneemovereenkomst voor verkoop en vervreemding van de betaalbare koopwoning(en) wordt getekend. Onder de hiervoor genoemde vrij op naam koopprijs wordt bij een gescheiden koop- en aanneemovereenkomst verstaan: de grondprijs van de kavel en de aanneemsom van de betaalbare koopwoning bij elkaar opgeteld.
3. Onder verkoop en vervreemding wordt in deze beleidsregels verstaan koop, schenking, ruil, huurkoop, rechtsovergang onder algemene titel, uitgifte van beperkt zakelijk genotsrecht en/of andere rechtshandelingen in welke vorm en onder welke benaming ook die worden aangegaan of verricht met als doel de grond met de daarop te realiseren woning te doen overgaan op een derde.
4. Onder koopovereenkomst wordt in deze beleidsregels ook verstaan iedere overeenkomst strekkende tot een verkoop als gedefinieerd in artikel 1 lid 2.
5. Onder woning wordt in deze beleidsregels zowel een grondgebonden woning als een woonappartement verstaan.
6. Onder grondprijs voor een betaalbare koopwoning wordt verstaan: de door de gemeente Houten jaarlijks vast te stellen grondprijs voor kavels bestemd voor de realisatie van betaalbare koopwoningen.
7. De gemeente Houten verplicht een ontwikkelaar een zelfbewoningsplicht te bedingen als voldaan wordt aan de volgende cumulatieve voorwaarden:
  - a. een ontwikkelaar verkoopt betaalbare koopwoningen of kavels bestemd voor de realisatie van betaalbare koopwoningen en
  - b. heeft gronden en/of gebouwen in eigendom, koopt gronden en/of gebouwen danwel verkrijgt een beperkt zakelijk genotsrecht op gronden en/of gebouwen van de gemeente Houten of derden ten behoeve van de realisatie van betaalbare koopwoningen en/of sluit (anterieure) overeenkomst met de gemeente.

#### Artikel 2

1. In het geval van artikel 1 lid 4 en 5 zal de gemeente Houten in de overeenkomst met de ontwikkelaar opnemen dat de ontwikkelaar de zelfbewoningsplicht, zoals omschreven in artikel 3, opneemt in de koopovereenkomst bij verkoop en vervreemding van één of meer betaalbare koopwoning(en) of kavels bestemd voor de realisatie van betaalbare koopwoningen.
2. In de overeenkomst met de ontwikkelaar zal eveneens worden opgenomen dat de ontwikkelaar verplicht is de gemeente Houten 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 door overlegging van een kopie van het opgemaakte proces verbaal van oplevering.
3. In de overeenkomst met de ontwikkelaar zal worden opgenomen dat in geval de ontwikkelaar bij verkoop en vervreemding van de betaalbare koopwoning(en) de bepaling in artikel 3 niet opneemt, hij een onmiddellijk door de gemeente Houten opeisbare boete ter hoogte van € 100.000,- (zegge: honderd duizend euro) per woning waarin de ontwikkelaar de zelfbewoningsplicht niet heeft bedongen, verbeurt.

#### Artikel 3

De zelfbewoningsplicht luidt als volgt:

1. De koper of diens rechtsopvolger(s) is verplicht de betaalbare koopwoning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (eventueel met zijn partner en/of gezinsleden) te bewonen. Dit betekent dat de koper of diens rechtsopvolger(s) de betaalbare koopwoning niet mag verhuren, bezwaren met



- een beperkt zakelijk genotsrecht dan wel anderszins in gebruik mag geven aan derden met inachtneming van en behoudens het vermeldde in de hierna volgende leden.
2. De zelfbewoningsplicht geldt voor een periode van vijf jaren. Als start van deze tijdsduur geldt hierbij de datum waarop de betaalbare koopwoning volgens een opgemaakte proces verbaal van oplevering feitelijk is opgeleverd aan de koper van de woning.
  3. Ingeval koper of diens rechtsopvolger(s) overgaat tot verkoop en vervreemding van de betaalbare koopwoning is koper of diens rechtsopvolger(s) verplicht de verplichting tot zelfbewoning als bedoeld in lid 1 van dit artikel via een kettingbeding c.q. kwalitatieve verplichting door te leggen aan de opvolgend eigenaars of gerechtigden voor de resterende looptijd van de oorspronkelijke vijf jaren ongeacht de hoogte van de koopsom van de woning op dat moment.
  4. Ingeval dit artikel door koper of diens rechtsopvolger(s) niet wordt nageleefd, verbeurt koper en/of diens rechtsopvolger(s) een direct opeisbare boete aan de gemeente Houten van € 50.000,- (zegge vijftigduizend euro).
  5. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten (hierna: college) kan – op verzoek van de koper of diens rechtsopvolger(s) – schriftelijk (tijdelijk) ontheffing verlenen van de verplichting tot zelfbewoning in de volgende gevallen:
    - a. de woning in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende, die een bloed- of aanverwantschap in de eerste graad heeft met de koper;
    - b. de woning onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte en de woning ondergeschikt is aan de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte,
    - c. een verkoop op grond van een machtiging van een rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek (rechterlijke dwang tot verkoop bij scheiding van onverdeelde woning);
    - d. van een executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek (verzuim in betaling hypotheek op de woning);
    - e. een ontbinding van het huwelijk door scheiding, een bij de gemeente geregistreerd partnerschap of een notarieel vastgelegde samenlevingsovereenkomst/-contract;
    - f. van verandering van werkring van de eigenaar/koper en/of diens partner met een afstand meer dan 75 kilometer of in het kader van een bepaalde beroepsgroep verplicht is te verhuizen;
    - g. bij ernstige gezondheidsproblemen/overlijden van eigenaar/koper en/of een leden van het huishouden;
    - h. van andere omstandigheden waardoor het naar oordeel van het college (volledige) instandhouding van de in dit artikel opgenomen zelfbewonersplicht in redelijkheid niet geveerd kan worden (hardheidsclausule).
  6. Aan de ontheffing kan de gemeente voorwaarden verbinden.

## Hoofdstuk 2 Anti-speculatiebeding

### Artikel 4

1. De gemeente Houten legt een anti-speculatiebeding op aan een ontwikkelaar als voldaan wordt aan de volgende cumulatieve voorwaarden:
  - a. een ontwikkelaar koopt grond en/of gebouw(en) van de gemeente Houten danwel verkrijgt een beperkt zakelijk genotsrecht op grond en/of gebouw(en) van de gemeente Houten tegen een grondprijs voor betaalbare koopwoningen en/of heeft extra financiële middelen ingezet om betaalbare koopwoningen door ontwikkelaar te laten realiseren en
  - b. verkoopt betaalbare koopwoningen of kavels bestemd voor de realisatie van betaalbare koopwoningen.

### Artikel 5

1. In het geval van artikel 4, zal de gemeente Houten in de overeenkomst met de ontwikkelaar, opnemen dat de ontwikkelaar het anti-speculatiebeding, zoals omschreven in artikel 6 opneemt in de koopovereenkomst bij verkoop en vervreemding van de betaalbare koopwoningen of kavels bestemd voor de realisatie van betaalbare koopwoningen.
2. In de overeenkomst zal met de ontwikkelaar worden opgenomen dat in geval de ontwikkelaar de bepaling zoals genoemd in artikel 6 niet opneemt in de overeenkomst hij een onmiddellijk door de gemeente Houten opeisbare boete ter hoogte van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) per woning verbeurt.

### Artikel 6

Het anti-speculatie beding luidt als volgt:



1. Indien binnen een termijn van vijf jaar, te rekenen vanaf de datum dat koper juridisch eigenaar van of anderszins gerechtigde is geworden tot de woning en/of grond waarop de woning gesticht zal worden, de koper overgaat tot verkoop en vervreemding van de woning aan een derde, is koper verplicht aan de gemeente Houten een vergoeding te betalen voor zover de woningwaarde hoger is als bedoeld in lid 2 van dit artikel. Voor de toepassing van het bepaalde in lid 1 van dit artikel wordt niet als juridische levering aangemerkt:
  - a. een verkoop op grond van een machtiging van een rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek (rechterlijke dwang tot verkoop bij scheiding van onverdeelde woning);
  - b. een executorialie verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek (verzuim in betaling hypotheek op de woning) of andere executie door derden;
  - c. bij wijze van toedeling aan de koper en/of diens echtgenote/partner en/of een of meer van hun rechtverkrijgenden onder algemene titel, na overlijden van één hunner of bij eventuele andere ontbinding van de tussen hen bestaande huwelijksgemeenschap, geregistreerd partnerschap of een notarieel vastgelegde samenlevingsovereenkomst/contract;
2. De aan de gemeente Houten te betalen vergoeding in het eerste jaar is gelijk aan het positieve verschil tussen:
  - a. de opbrengst van de woning (grond met de zich daarop bevindende opstallen) en
  - b. een bedrag, gelijk aan: de som van de oorspronkelijke bouw- en grondkosten.
3. De aan de gemeente Houten te betalen vergoeding betreft voor de jaren twee tot en met vijf:
  - in het tweede jaar negentig procent (90%) van het in lid 3 bedoelde verschil;
  - in het derde jaar zeventig procent (70 %) van het in lid 3 bedoelde verschil;
  - in het vierde jaar vijftig procent (50 %) van het in lid 3 bedoelde verschil;
  - in het vijfde jaar dertig procent (30 %) van het in lid 3 bedoelde verschil.
4. Indien bij vervreemding van de woning voor het berekenen van de overdrachtsbelasting een hoger bedrag wordt aangehouden dan de in de akte van vervreemding genoemde prijs wordt dat hogere bedrag als opbrengst van de woning beschouwd.
5. Het bedrag in lid 2 sub b van dit artikel dient voor de toepassing van dit artikel te worden verhoogd met de schriftelijk aantoonbare kosten van de door de koper aangebrachte hierna limitatief genoemde voorzieningen (inclusief omzetbelasting), onderhoud daaronder niet begrepen, die na het gereedkomen in of aan de opstallen zijn aangebracht. Alleen op naam van de koper gestelde facturen in combinatie met een bankafschrift worden als bewijs geaccepteerd. Uit de facturen moet blijken dat het gaat om een of meerdere van de volgende voorzieningen:
  - a. de keuken;
  - b. de badkamer;
  - c. de serre;
  - d. de overige bouwkundige voorzieningen aan de woning;
  - e. de tuin en de erfafscheiding.
6. Onder de oorspronkelijke bouwkosten van de opstallen wordt in elk geval verstaan: de aanneemsom vermeerderd met, voor zover niet begrepen in de hiervoor bedoelde aanneemsom, de kosten van installaties en de kosten van meerwerk.
7. Koper is verplicht van elke gehele en gedeeltelijke vervreemding van de woning ten minste zes weken vóór de levering daarvan schriftelijk kennis te geven aan de gemeente Houten en aan de gemeente Houten alle inlichtingen te verstrekken, die de gemeente nodig acht.
8. De gemeente maakt aan de hand van het bepaalde in dit artikel een berekening van de door koper te betalen vergoeding en stuurt de berekening ter goedkeuring toe aan de koper. Koper dient binnen twee weken na ontvangst van de berekende vergoeding aan de gemeente schriftelijk aan te geven of zij akkoord is of niet. Indien een schriftelijke reactie van de koper binnen twee weken uitblijft, wordt de koper geacht stilzwijgend akkoord te zijn gegaan met de door de gemeente berekende vergoeding.
9. Indien koper binnen de in lid 8 van dit artikel gestelde termijn van twee weken schriftelijk aan de gemeente aangeeft niet akkoord te zijn met de door de gemeente berekende vergoeding, treden partijen met elkaar in overleg over de te betalen vergoeding. Indien partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over de hoogte van het te betalen bedrag dan wordt dit bedrag vastgesteld door een door koper en de gemeente gezamenlijk aan te wijzen deskundige.
10. Als partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over een gezamenlijk aan te wijzen deskundige wordt het door de koper te betalen bedrag als bedoeld in lid 2 van dit artikel met inachtneming van het in dit artikel bepaalde vastgesteld door drie deskundigen, waarvan er één wordt aangewezen door koper en één door de gemeente. De derde deskundige wordt aangewezen door de koper en de gemeente aangewezen deskundigen in onderling overleg. De kosten van de gezamenlijk aangewezen deskundige komen voor rekening van koper en de gemeente gezamenlijk, ieder voor de helft. In geval er drie deskundigen aangewezen moeten worden, geldt dat de kosten voor de



- eigen aangewezen deskundige voor rekening komen van de partij die de deskundige heeft aangewezen en de kosten van de derde deskundige voor rekening van de koper en gemeente gezamenlijk zijn, ieder voor de helft.
11. De aan de gemeente Houten op basis van leden 8 respectievelijk 9 en 10 verschuldigde vergoeding moet uiterlijk op de dag van vervreemding van de woning aan de gemeente Houten worden betaald.. Indien de vervreemding plaatsvindt bij notariële akte, zal koper de passerend notaris verzoeken het door de gemeente opgegeven bedrag rechtstreeks aan de gemeente te voldoen. Als en voorzover er op de datum van levering nog geen overeenstemming is over het door koper aan de gemeente verschuldigde vergoeding verleent de gemeente schriftelijk toestemming om de woning te vervreemden indien koper het bedrag van de door de gemeente berekende vergoeding stort op de derdenrekening van de notaris en de notaris het onbetwiste deel van de vergoeding bij levering uitbetaalt aan de gemeente en het betwiste deel in depot blijft bij de notaris en uitbetaald wordt indien een definitief en voor beide partijen aanvaardbare uitspraak van de deskundige(n) is gedaan over de hoogte van de door koper aan gemeente verschuldigde vergoeding. De notaris zal het in depot gezette bedrag op basis van de hiervoor bedoelde uitspraak van de deskundige(n) binnen twee weken na de uitspraak van de deskundige(n) uitbetalen aan de gemeente en het eventuele restant bedrag retourneren aan koper.
  12. Indien aan het bepaalde in de leden 11 en 12 van dit artikel niet, niet-tijdig en/of niet volledig wordt voldaan, verbeurt de koper aan de gemeente Houten een zonder rechterlijke tussenkomst of ingebrekestelling direct opeisbare boete gelijk aan de helft van de bij vervreemding door de koper bedongen koopprijs.
  13. Het college kan een gehele of gedeeltelijke ontheffing verlenen op het anti-speculatiebeding en/of de te betalen vergoeding als er sprake is van dusdanige bijzondere omstandigheden bij koper of diens rechtsopvolger(s) waardoor het naar oordeel van college (volledige) instandhouding van het anti-speculatiebeding en/of de op basis daarvan te betalen vergoeding in redelijkheid niet kan worden gevergd (hardheidsclausule).
  14. Wanneer de koper een binnen vijf jaar de woning wenst te verkopen en niet wordt voldaan aan het in dit artikel bepaalde kan er nimmer toe leiden dat de gemeente Houten gehouden is om enige vergoeding aan koper te betalen.
  15. Dit anti-speculatiebeding geldt voor een periode van 5 jaren. Als start van deze tijdsduur geldt hierbij de datum waarop de eerste koper de woning feitelijk ter bewoning geleverd heeft gekregen. Dit anti-speculatiebeding wordt via een kettlingbeding c.q. kwalitatieve verplichting doorgelegd aan de opvolgende koper/rechtsopvolger voor de resterende looptijd van de oorspronkelijke 5 jaren. In dat geval geldt dat het bedrag bestaande uit: de som van de oorspronkelijke bouw- en grondkosten zoals genoemd in lid 3 sub b van dit artikel vervangen wordt door de koopprijs van de woning die de opvolgende koper/rechtsopvolger(s) heeft voldaan.

### **Artikel 7 Inwerkingtreding en citeertitel**

Deze regeling treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregels zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding bij (nieuw)bouw betaalbare koopwoningen gemeente Houten 2023

## **Toelichting**

Artikel 22 van de Nederlandse Grondwet stelt dat 'bevordering van voldoende woonegelegenheid voorwerp is van zorg der overheid'. De gemeente heeft als doel om te zorgen voor een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners. Hierbij is het van belang dat er niet alleen voldoende woonegelegenheid is, maar ook dat woningen terecht komen bij woningzoekende waarvoor ze bedoeld zijn. De beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen staat in de huidige markt onder grote druk. De gemeenteraad heeft daarom op 14 december 2021 besloten bij de vaststelling van de woonvisie maatregelen publiekrechtelijk en privaatrechtelijke maatregelen uit te werken voor de betaalbaarheid. Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding vallen hieronder. Invoering van zelfbewoningsplicht is opgenomen in het collegeprogramma "Samen met inwoners bouwen aan een toekomstbestending Houten". Op 8 november 2022 heeft de gemeenteraad een motie met kenmerk 2022-085 en met als onderwerp zelfbewoningsplicht aangenomen.

Na vier jaar worden de beleidsregels geëvalueerd. In ieder geval maken de volgende onderwerpen onderdeel uit van de evaluatie: hoe vaak is zelfbewoning of anti-speculatiebeding toegepast, hoeveel aanvragen voor ontheffingen zijn gedaan, hoeveel boetes zijn geïnd, voldoen termijnen van zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding nog en is de hoogte v.o.n.-prijs nog toereikend voor het doel.