

## Beleidsregel zelfbewoningsplicht nieuwbouw- en transformatiekoopwoningen

*Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nissewaard;*

Overwegende dat:

- het in de huidige woningmarkt steeds moeilijker is geworden voor particulieren om een betaalbare koopwoning te bemachtigen;
- er een algemene en ongewenste tendens gaande is dat veel 'bedrijfsmatige investeerders' betaalbare koopwoningen – waaronder nieuwbouw- en transformatiekoopwoningen – opkopen om deze vervolgens duur te verhuren;
- het college het ontzettend belangrijk vindt dat in de huidige woningmarkt de doelgroepen starters, senioren en middeninkomens een betaalbare en beschikbare woning kunnen kopen, zonder dat deze qua prijs opgedreven wordt door 'bedrijfsmatige investeerders';
- voor de hierboven genoemde doelgroep het college mogelijkheden ziet om nieuwbouw – en transformatiekoopwoningen - nadat deze op de markt worden gebracht – voor een bepaalde periode betaalbaar en beschikbaar te houden door de 'zelfbewoningsplicht' in te voeren, zodat deze koopwoningen niet in handen komen van 'bedrijfsmatige investeerders';
- de gemeente Nissewaard dit wil bewerkstellingen door privaatrechtelijk in de door haar te sluiten koopovereenkomsten bij grondverkoop en/of anterieure overeenkomsten de zelfbewoningsplicht zal opleggen voor nieuwbouw- en transformatiekoopwoningen tot een bepaalde waarde;

*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:*

*Beleidsregel zelfbewoningsplicht nieuwbouw- en transformatiekoopwoningen*

### Artikel 1 Definities

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

1. Ontwikkelaar: de partij die zich beroepsmatig bezighoudt met het ontwikkelen en realiseren van bouwprojecten in de gemeente Nissewaard.
2. Woning(en): een nieuwbouw- en/of transformatiekoopwoning(en);
3. Koper: de persoon die van de Ontwikkelaar een Woning koopt dan wel van de rechtsopvolger(s) van de Ontwikkelaar.

### Artikel 2 Reikwijdte

De gemeente Nissewaard legt een zelfbewoningsplicht op aan de Ontwikkelaar als voldaan wordt aan de hieronder geformuleerde cumulatieve voorwaarden.

De Ontwikkelaar:

- a. sluit met de gemeente Nissewaard een koopovereenkomst voor de koop van grond c.q. verkrijgt een zakelijk recht van de gemeente Nissewaard en/of sluit een anterieure overeenkomst met de gemeente Nissewaard en
- b. realiseert Woningen en
- c. verkoopt aan de Koper de door hem te realiseren Woningen vrij op naam onder de waardegrens van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) en exclusief opties.

### Artikel 3 Wijze van vastleggen zelfbewoningsplicht

1. De gemeente Nissewaard zal in de in artikel 2, sub a, genoemde overeenkomsten met de Ontwikkelaar vastleggen dat de Ontwikkelaar de zelfbewoningsplicht (inclusief kettingbeding), zoals omschreven in artikel 4, opneemt in de koopovereenkomst met de Koper als de Ontwikkelaar de Woning vrij op naam onder de NHG-grens en exclusief opties verkoopt. De peildatum voor de NHG-waarde, is het jaar waarin de koopovereenkomst met de Koper en de Ontwikkelaar tot stand komt.
2. In de overeenkomst met de Ontwikkelaar zal worden opgenomen dat de Ontwikkelaar verplicht is de gemeente Nissewaard de notariële akte waarin de Woning juridisch wordt geleverd aan de Koper ter beoordeling voor te leggen.
3. In de overeenkomst met de Ontwikkelaar zal worden opgenomen dat in geval de Ontwikkelaar de bepaling in artikel 4 van deze beleidsregel niet opneemt in de koopovereenkomst met de Koper en dit volgens de overeenkomst tussen de gemeente Nissewaard en de Ontwikkelaar wel had moeten, de Ontwikkelaar een onmiddellijk door de gemeente Nissewaard opeisbare boete ter

hoogte van € 100.000, - (zegge: honderdduizend euro) per Woning waarbij de Ontwikkelaar de zelfbewoningsplicht niet heeft bedongen, verbeurt.

#### **Artikel 4 Zelfbewoningsplicht**

De zelfbewoningsplicht zoals deze in de koopovereenkomst tussen de Ontwikkelaar en de Koper moet worden vastgelegd luidt als volgt:

- "1. *koper of diens rechtsopvolger 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 of diens rechtsopvolger de woning niet mag verhuren dan wel anderszins in gebruik mag geven aan derden met inachtneming van en met uitzondering van het vermelde in de hiernavolgende leden.*
2. *De zelfbewoningsplicht geldt voor een periode van vier jaren. Als start van deze tijdsduur geldt hierbij de datum van de eerste dag van bewoning volgens de Basisregistratie Personen (BRP).*
3. *Ingeval koper of diens rechtsopvolger overgaat tot verkoop en levering van de woning is koper of diens rechtsopvolger verplicht de verplichting tot zelfbewoning als bedoeld in lid 1 van dit artikel via een kettingbeding door te leggen aan de opvolgend koper voor de resterende looptijd van de oorspronkelijke vier jaren ongeacht de hoogte van de koopsom van de woning op dat moment.*
4. *Ingeval dit artikel door koper of diens rechtsopvolger niet wordt nageleefd, verbeurt koper een direct opeisbare boete aan de gemeente Nissewaard van € 50.000,- (zegge vijftigduizend euro) te vermeerderen met een boete van € 250,- per dag of dagdeel zolang de overtreding voortduurt en zonder dat een ingebrekestelling noodzakelijk is.*
5. *Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nissewaard kan – op verzoek van koper of diens rechtsopvolger – schriftelijk afwijken van de verplichting tot zelfbewoning indien en voor zover er sprake is van omstandigheden van koper of diens rechtsopvolger waardoor (volledige) instandhouding van dit artikel in redelijkheid naar het oordeel van het college niet geveerd 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 koper;*
  - b. *koper ten minste 12 maanden zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, 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- en/of kamerverhuur, in gebruik neemt.*
  - c. *de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte, anders dan voor toeristische- en/of kamerverhuur, in gebruik neemt.*

#### **Artikel 4 Inwerkingtreding**

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

*Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nissewaard in de vergadering van 12 september 2023.*