

Beleidsregel zelfbewoningsplicht Coevorden 2023

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Coevorden;

overwegende dat;

- Op 11 oktober 2022 heeft het college de programmabegroting 2023 en daarmee het bestuursprogramma 2022-2026 vastgesteld. Hierin zijn de doelen opgenomen voor deze bestuursperiode;
- Eén van de doelen is dat wij de woningmarkt en -bouw positief willen beïnvloeden;
- Zelfbewoningsplicht is één van de instrumenten waarmee invloed kan worden uitgeoefend;
- De thans geldende termijn van zes maanden te kort is en niet bijdraagt aan de doelstelling dat woningen primair zijn bedoeld om in te wonen en niet als investering;

besluit vast te stellen de:

Beleidsregel zelfbewoningsplicht Coevorden 2023

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- a) College: Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Coevorden;
- b) Zelfbewoningsplicht: de verplichting voor de koper om, direct na gebruiksklare oplevering, de woning gedurende drie (3) jaren uitsluitend te gebruiken om die zelf (met eventuele gezinsleden) te bewonen en op het betreffende adres ingeschreven te staan in de Basisregistratie Personen (BRP) en de woning gedurende drie (3) jaren niet te verhuren, aan derden in gebruik af te staan, of te bezwaren met beperkte/zakelijke rechten dan wel met de aankoop/eigendom van de woning samenhangende rechten en plichten geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een derde;
- c) Koper: (i) de persoon die van de gemeente Coevorden een bouwkaafel koopt en in eigendom verkrijgt, bestemd voor de bebouwing van een woning dan wel diens rechtsopvolger(s), of (ii) de persoon die van Ontwikkelaar dan wel van de rechtsopvolger(s) van Ontwikkelaar een kavel bestemd voor de bebouwing van een woning koopt of een woning of overig gemeentelijk vastgoed ten behoeve van de (her)ontwikkeling tot woningbouw koopt;
- d) Ontwikkelaar: de (rechts)persoon die met de gemeente Coevorden een overeenkomst sluit als bedoeld in artikel 4 van deze beleidsregel.

Artikel 2. Doel

De beleidsregel zelfbewoningsplicht heeft tot doel om de beschikbaarheid van woningen voor eigen bewoning te bevorderen en speculatie tegen te gaan.

Artikel 3. Reikwijdte

Deze zelfbewoningsplicht is van toepassing op:

- a) nieuw te bouwen woningen op gemeenteground;
- b) af te stoten woningen en overig gemeentelijk vastgoed ten behoeve van de (her)ontwikkeling tot woningbouw, en;
- c) nieuw te bouwen woningen of (her)ontwikkeling tot woningbouw op private grond, waarvoor een wijziging van het bestemmingsplan nodig is.

Artikel 4. Wijze vastlegging

De zelfbewoningsplicht zal privaatrechtelijk worden vastgelegd in de koopovereenkomst tussen de gemeente en de koper of in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

Artikel 5. Ontheffing

1. Het college kan schriftelijke ontheffing van de zelfbewoningsplicht verlenen indien en voor zover sprake is van:
 - a) Bewoning of huur door eerstegraads bloed- en aanverwanten van de koper is gelijkgesteld aan eigen bewoning.
 - b) Overlijden van koper of diens partner.
 - c) Ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van geregistreerd partnerschap van koper of ontbinding van het samenlevingscontract van koper en diens partner.

- d) Een verandering van werkkring (of eventueel studiekering in het geval van bewoning door eerstegraads bloed- en aanverwanten) van koper of diens partner (zijnde de persoon waarmee de verkrijger een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert) op grond waarvan in verband met de reisafstand redelijkerwijs verhuisd dient te worden.
 - e) Een gezinsuitbreiding, op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden.
 - f) Een significante nadelige wijziging in de gezondheidssituatie van koper, diens partner of eventuele gezinsleden en/of eerste- of tweedegraads familieleden van koper, op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden.
 - g) Een significante nadelige wijziging in de financiële situatie van koper op grond waarvan koper redelijkerwijs de financiële verplichtingen met betrekking tot de woning niet meer kan dragen en op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden.
 - h) Het aangaan door koper van een huwelijk, geregistreerd partnerschap of samenlevingscontract die tot een wijziging van de gezinssituatie leidt, op grond waarvan in verband met de reisafstand redelijkerwijs verhuisd dient te worden.
 - i) Een langdurig verblijf van koper in het buitenland in verband met werk of studie van koper (minimaal 1 jaar).
2. Aan de schriftelijke ontheffing kan door het college voorwaarden worden verbonden.

Artikel 6. Kettingbeding

1. Bij het verlenen van de ontheffing dient de nog resterende termijn van de zelfbewoningsverplichting over te gaan op de verkrijger van de woning. De lopende termijn wordt opgeschort vanaf de datum van uitschrijven van koper uit de BRP en de termijn start weer vanaf de datum van inschrijving in de BRP door de nieuwe eigenaar van de woning.
2. Koper dient alsdan de resterende looptijd van de termijn van 3 jaar op te leggen als kettingbeding aan de koper van zijn woning, bij gebreke waarvan koper op eerste aanzegging door de gemeente Coevorden, zonder rechterlijke tussenkomst, aan de gemeente Coevorden een boete is verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,-).

Artikel 7. Aanvraag

1. Koper dient de ontheffing schriftelijk aan te vragen door middel van een aangetekende brief ter attentie van het college en te voorzien van bewijsstukken ter onderbouwing van zijn beroep op ontheffing.
2. Het college neemt zo spoedig mogelijk een beslissing op de aanvraag als bedoeld in het eerste lid, doch uiterlijk binnen acht (8) weken na bevestigde ontvangst daarvan. Bij gebreke van een beslissing op de aanvraag binnen de termijn zoals opgenomen in de vorige volzin of een overschrijding van die termijn, wordt de ontheffing geacht te zijn verleend, tenzij om aanvullende bewijsstukken is verzocht en deze niet zijn verstrekt. Gedurende deze periode wordt de termijn opgeschort.

Artikel 8. Boetebeding, looptijd en uitzondering

1. Behoudens de in artikel 5 vermelde uitzonderingsgevallen is de koper bij niet nakoming van de zelfbewoningsplicht, zonder rechterlijke tussenkomst, een boete verschuldigd van €50.000, te betalen aan de gemeente Coevorden.
2. De zelfbewoningsplicht vervalt nadat de koper en eventueel opvolgende koper(s) de woning gedurende drie (3) jaren heeft/hebben bewoond.
3. De zelfbewoningsplicht is niet van toepassing en de boete bedoeld in het eerste lid, is niet verschuldigd indien de woning wordt vervreemd krachtens een rechterlijk bevel als bedoeld in artikel 3:174 BW of wegens executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 BW of artikel 514 Rv.

Artikel 9. Hardheidsclausule

Het college is bevoegd ten gunste van koper af te wijken in gevallen waarin de toepassing van deze beleidsregel naar hun oordeel tot een onvoorziene en onredelijke benadeling zou leiden voor de koper.

Artikel 10. Slotbepalingen

1. Deze regeling treedt in werking op de dag na bekendmaking.
2. Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel zelfbewoningsplicht Coevorden 2023.

Aldus vastgesteld in vergadering 19 september 2023 van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Coevorden.

*De secretaris,
K. Cornelissen*

de burgemeester,

R. Bergsma