

Beleidsregels zelfbewoningsplicht en vervreemdingsverbod nieuwbouwoningen Beuningen 2024

Artikel 1 Begripsbepaling

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

1. Zelfbewoningsplicht: *De verplichting voor de koper om het verkochte na de juridische levering gedurende vijf (5) jaar uitsluitend te gebruiken om zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen.*
2. Vervreemdingsverbod: *Het verbod voor de koper om – enig deel van – het verkochte na de juridische levering gedurende een termijn van vijf (5) jaar te verkopen en/of te bezwaren met een beperkt genotsrecht (zoals opstalrecht, erfpacht, erfdiensbaarheid en vruchtgebruik).*
3. Nieuwbouwwooning: *Nieuwe bebouwing, bestemd voor het gebruik als woning, dan wel bestaande bebouwing die getransformeerd wordt naar een of meer woningen.*
4. Startdatum bewoning: *De datum waarop de eerste koper als bewoner van het betreffende adres in de Basis Registratie Personen (BRP) is ingeschreven, geldt als de start van de bewoning.*

Artikel 2 Toepassingsgebied

1. De beleidsregel is van toepassing op alle nieuwbouwoningen op kavels of gebouwen welke door de gemeente verkocht worden als ook op nieuwbouwoningen waarvoor een anterieure overeenkomst of andere overeenkomst met de gemeente wordt afgesloten.
2. Deze beleidsregel is niet van toepassing op woningcorporaties (Toegelaten Instellingen conform de Woningwet) en bij nieuwbouw huurwoningen door derden waarvoor bindende afspraken gemaakt zijn in overeenstemming met het 'Kwaliteitskader woningbouw Beuningen 2023'.

Artikel 3 Wijze van vastleggen

Zelfbewoningsplicht en vervreemdingsverbod worden vastgelegd in:

1. een koopovereenkomst
in het geval van verkoop van een kavel ten behoeve van het bouwen van een nieuwbouwwooning.
2. een anterieure overeenkomst
in het geval van de ontwikkeling van een of meer nieuwbouwoningen door ontwikkelende partijen en/of op grond van derden. Ontwikkelende partij is verplicht om bij verkoop van woningen zelfbewoningsplicht en vervreemdingsverbod op te nemen in de koopovereenkomst.

Artikel 4 Ontheffing

Het college kan - op een daartoe strekkend verzoek van de eigenaar of ontwikkelaar - afwijken van de zelfbewoningsplicht en vervreemdingsverbod indien en voor zover er sprake is van:

1. De zelfbewoningsplicht en het vervreemdingsverbod zijn alleen in de volgende gevallen niet van toepassing:
 - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter (art. 3:174 BW);
 - b. executoriale verkoop; of
 - c. een schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 2.
2. In gevallen waarin handhaving van het zelfbewoningsplicht en/of het vervreemdingsverbod onevenredig belastend is voor koper in relatie tot het met het beding te dienen doel, kan koper het college van burgemeester en wethouders verzoeken om, al dan niet tijdelijk, schriftelijk ontheffing te verlenen van voornoemd(e) beding(en). Van een onevenredig belastend geval als hiervoor bedoeld kan onder andere sprake zijn in onderstaande gevallen:
 - a. verandering van werkkring van de koper of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. overlijden van de koper of diens partner;
 - c. ontbinding van het huwelijk, het geregistreerd partnerschap of de samenlevingsovereenkomst van de koper door echtscheiding of beëindiging;
 - d. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door gezondheid van koper of een van zijn gezinsleden;
 - e. verhuizing omdat het huishouden niet meer passend is bij de grootte van de woning. Een woning wordt als passend gezien als het aantal slaapkamers minimaal gelijk is aan het aantal kinderen plus één slaapkamer voor de ouder(s).

Artikel 5 Boetebeding

1. Indien koper in strijd handelt met de in deze beleidsregels opgenomen bepalingen met betrekking tot zelfbewoningsplicht en/of vervreemdingsverbod, verbeurt hij, zonder dat een ingebrekestelling of andere voorafgaande verklaring nodig is, een onmiddellijk opeisbare boete per overtreding aan de gemeente van EUR 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro). De boete laat het recht op nakoming en/of volledige schadeloosstelling van de gemeente geheel onverlet.
2. Koper zal bij overdracht of bij bezwaring met een beperkt genotsrecht van het verkochte of een gedeelte daarvan bij wijze van derdenbeding, zijn verplichtingen uit hoofde van de in deze beleidsregels opgenomen bepalingen met betrekking tot zelfbewoningsplicht en/of vervreemdingsverbod ten behoeve van de gemeente opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger dan wel de beperkt gerechtigde voor de resterende periode van deze plichten en beperkingen.

Artikel 6 Hardheidsclausule

Het college kan tevens op schriftelijk verzoek ontheffing van de zelfbewoningsplicht verlenen indien door handhaving van de bepaling een schrijnende situatie ontstaat. Het college kan aan een dergelijke ontheffing voorwaarden verbinden.

Artikel 7 Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking op de eerste dag na bekendmaking en kunnen worden aangehaald als 'beleidsregels zelfbewoningsplicht en vervreemdingsverbod nieuwbouwwoningen Beuningen 2024'.

Het college van burgemeester en wethouders

Namens deze,

DyanneKocken

de secretaris

Daphne Bergman

de burgemeester