

Beleidsregels zelfbewoningsplicht nieuwbouw

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wageningen, gelet op artikel 160, eerste lid, onder d, van de Gemeentewet en artikel 4:81, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht

vast te stellen de volgende beleidsregels:

Beleidsregels zelfbewoningsplicht nieuwbouw

Hoofdstuk 1 zelfbewoningsplicht

Artikel 1

1. Onder ontwikkelaar wordt in deze beleidsregels verstaan: een partij die zich beroepsmatig bezig houdt met het ontwikkelen en realiseren van bouwprojecten.
2. Onder verkoop wordt in deze beleidsregels ook verstaan uitgifte van zakelijke rechten.
3. De gemeente Wageningen legt een zelfbewoningsplicht op aan de ontwikkelaar als voldaan wordt aan de volgende cumulatieve voorwaarden:
 - a. een ontwikkelaar realiseert woningen bestemd voor verkoop aan particulieren, en
 - b. koopt gronden c.q. verkrijgt een zakelijk recht van de gemeente Wageningen of sluit een anterieure overeenkomst met de gemeente Wageningen, en
 - c. hij verkoopt de door hem te realiseren woningen vrij op naam onder de waardegrens van de Nationale Hypotheekgarantie (hierna te noemen: NHG) en exclusief opties. De peildatum voor de NHG-waarde, is het jaar waarin de koopovereenkomst met de particuliere koper van de ontwikkelaar wordt getekend.

Artikel 2

1. In het geval van artikel 1, zal de gemeente Wageningen in de overeenkomst met de ontwikkelaar opnemen dat de ontwikkelaar de zelfbewoningsplicht, zoals omschreven in artikel 3, opneemt in de koopovereenkomst met de individuele koper als hij de woning vrij op naam onder de NHG grens verkoopt. De peildatum voor de NHG-waarde, is het jaar waarin de koopovereenkomst met de particuliere koper van de ontwikkelaar wordt getekend.
2. In de overeenkomst met de ontwikkelaar zal eveneens worden opgenomen dat de ontwikkelaar verplicht is de gemeente Wageningen 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.
3. In de overeenkomst met de ontwikkelaar zal worden opgenomen dat in geval de ontwikkelaar de bepaling in artikel 3 niet opneemt in de overeenkomst met de individuele koper, hij een onmiddellijk door de gemeente Wageningen opeisbare boete verbeurt ter hoogte van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) per woning waarbij de ontwikkelaar de zelfbewoningsplicht niet heeft bedongen.

Artikel 3

De zelfbewoningsplicht luidt als volgt:

1. De koper of diens rechtsopvolger is verplicht de woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (eventueel met zijn partner en/of gezinsleden) te wonen. 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 behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.
2. De zelfbewoningsplicht geldt voor een periode van vier jaren. Als start van deze tijdsduur geldt hierbij de datum waarop de woning aan de koper feitelijk ter bewoning wordt opgeleverd door de ontwikkelaar/aannemer.
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 c.q. kwalitatieve verplichting doorgelegd 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 Wageningen van € 50.000,- (zegge vijftigduizend euro).

5. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wageningen (hierna: college) kan –op verzoek van de koper of diens rechtsopvolger – schriftelijk afwijken van de verplichting tot zelfbewoning indien en voor zover er sprake is van omstandigheden van de koper of diens rechtsopvolger waardoor (volledige) instandhouding van dit artikel in redelijkheid naar het oordeel van het college niet geveerd kan worden (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 de 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 verhuur, in gebruik neemt.
 - c. de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.

Artikel 4 Inwerkingtreding en citeertitel

Deze regeling treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregels zelfbewoningsplicht nieuwbouw gemeente Wageningen

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 6 december 2023

Toelichting:

Artikel 22 van de Nederlandse Grondwet stelt dat 'bevordering van voldoende woongelegenheden 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 woongelegenheden is, maar ook dat woningen terecht komen bij de doelgroep waarvoor ze bedoeld zijn. Omdat de beschikbaarheid van nieuwbouwkooptoningen tot de NHG-grens in de huidige markt onder grote druk staat heeft het college van B&W besloten een zelfbewoningsplicht bij nieuwbouwwoningen in te voeren. In deze beleidsregels is dit collegebesluit nader uitgewerkt.

De zelfbewoningsplicht heeft tot doel ervoor te zorgen dat nieuwbouwkooptoningen tot de NHG grens terecht komen bij de doelgroep waarvoor ze bedoeld zijn: eigenaar-bewoners, starters en lage middeninkomens. Hiermee wordt de betaalbaarheid en beschikbaarheid van deze woningen verbeterd.