

Beleidsregels Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding Gemeente Stede Broec

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Stede Broec,

gelet op het raadsbesluit 'Vaststellen doelgroepenverordening en kaders beleidsregels zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding' d.d. 30-03-2023, artikel 160 eerste lid onder d Gemeentewet en op artikel 4:81, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht

overwegende dat:

- de gemeente door gebruik te maken van de instrumenten zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding wil voorkomen dat betaalbare nieuwbouw koopwoningen worden aangekocht en op de vrije markt worden verkocht of verhuurd. Dit met als doelstelling om de betaalbare nieuwbouw koopwoningen zoveel mogelijk te behouden in het kooprijsegment waarin ze oorspronkelijk op de markt zijn gebracht. Daarnaast wil de gemeente (te vroege) verkoop van sociale huurwoningen en/of middeldure huurwoningen tegengaan door woningbouwcorporaties/beleggers te verplichten gedurende een bepaalde termijn de huurwoningen binnen de sociale- en de middeldure huursector beschikbaar te houden;
- de gemeente via (privaatrechtelijke) eigen grondverkoop en/of het sluiten van anterieure overeenkomsten met derden voor medewerking aan het bouwen van nieuwe woningen op een locatie, een juridisch toegestane mogelijkheid heeft tot het instellen van een dergelijke zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding voor nieuwbouw woningen;

BESLUIT:

vast te stellen: Beleidsregels zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding

Artikel 1. Definities en begrippen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- a) NHG-prijsgrens: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht.
- b) Sociale huurwoning: zelfstandige huurwoning met een rekenuur tot de liberalisatiegrens.
 - a. Liberalisatiegrens: het huurbedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, aanhef en onder a van de Wet op de huurtoeslag;
 - b. Middeldure huurwoning: zelfstandige huurwoning met een huur vanaf de liberalisatiegrens tot maximaal € 1.000 per maand (prijspeil 1/1/2023).
- c) Sociale koopwoning: Maximaal 85% van de actuele NHG-grens (2023: € 405.000, 85% = € 344.250)
- d) Korting op grondprijs gemeente: Gronden die door de gemeente zijn verkocht met een niet marktconforme prijs.

Artikel 2 Zelfbewoningsplicht en verkoopverbod betaalbare woningen tot NHG-prijsgrens

1. De initiatiefnemer verbindt zich tegenover de gemeente om bij uitgifte van de woningen aan de koper de volgende verplichtingen op te leggen:
 - a. De koper is verplicht gedurende 5 jaren vanaf de datum van voltooiing van de woning uitsluitend zelf met zijn eventuele gezinsleden te bewonen.
 - b. Het is de koper, wanneer de grond waarop de woning is gebouwd door de gemeente met korting is verkocht, gedurende de in lid a van dit artikel gestelde termijn vanaf de datum van voltooiing van de woning, niet toegestaan de woning in juridische of economische eigendom over te dragen dan wel te bezwaren met een persoonlijk recht of beperkt zakelijk recht. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hieronder niet begrepen.
 - c. Als ingangsdatum van de termijn van voltooiing van de woning zoals bedoeld in lid a en b geldt de datum waarop de koper als bewoner van het desbetreffende adres in de Basisregistratie Personen (BRP) is ingeschreven.
 - d. Bij verhuur van de woning door de koper binnen 5 jaren vanaf voltooiing van de woning, is de koper aan de gemeente een boete van € 50.000 (zegge: vijftigduizend euro) verschuldigd.
 - e. Bij overdracht van de woning door de koper, wanneer de grond door de gemeente met korting is verkocht, binnen een termijn van 5 jaren vanaf voltooiing van de woning, is de koper aan de gemeente een percentage van winstafdracht verschuldigd ter hoogte van het verschil tussen oorspronkelijke v.o.n.-prijs en de uiteindelijke verkoopprijs.
 - 1e jaar: 100% winstafdracht
 - 2de jaar: 80% winstafdracht

- 3de jaar: 60% winstafdracht
4de jaar: 40% winstafdracht
5de jaar: 20% winstafdracht
Vanaf het zesde jaar hoeft er geen winstafdracht afgedragen te worden.
- f. Indien de koper voor eigen rekening voorzieningen in of aan het verkochte heeft aangebracht na de overdracht aan hem, zal er daarmee bij de bepaling van de winst rekening worden gehouden. Als winstafdracht zal dan worden aangemerkt het positieve verschil tussen de gecorrigeerde doorverkoopprijs en de v.o.n.-prijs waarvoor de woning is verworven.
 - g. Met de hiervoor bedoelde voorzieningen wordt bedoeld op voorzieningen die duurzaam aan de woning zijn verbonden, zoals: zonnepanelen, uitbouw en dakkapel.
 - h. Indien bij de doorverkoop van de woning voor het berekenen van de (overdracht)belasting een hoger bedrag wordt aangehouden dan de in de overdrachtsakte genoemde verkoopprijs, wordt dat hogere bedrag als doorverkoopprijs van de woning beschouwd.
 - i. De koper is verplicht de op basis van het bovenstaande vast te stellen winstafdracht aan de gemeente af te dragen op de datum van de doorverkoop (de datum van notariële akte van levering).
2. Het voorgaande (lid 1) is niet van toepassing in geval van:
 - a. overlijden van de koper of één van zijn gezinsleden;
 - b. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - c. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.
 3. Het college van burgemeester en wethouders kunnen na schriftelijk verzoek ontheffing verlenen aan het bepaalde in lid 1. Deze ontheffing wordt verleend, mits de uiteindelijke koper de daartoe relevante schriftelijke bewijzen kan overleggen, in het geval van:
 - a. verandering van werkkring van de koper of van diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van het geregistreerd partnerschap;
 - c. wegvallen van het inkomen;
 - d. verhuizing waartoe genoodzaakt door de gezondheid van de uiteindelijke koper of één van zijn gezinsleden;
 - e. andere bijzondere en klemmende omstandigheden.
 4. Aan de ontheffing bedoeld in lid 3 kunnen door burgemeester en wethouders nadere voorwaarden worden verbonden.
 5. De verplichting als bedoeld in lid 1 zal als kwalitatieve verplichting dan wel kettingbeding/derdenbeding worden vastgelegd, zodat niet alleen de koper daaraan is gebonden, maar ook (indien van toepassing) zijn rechtsopvolger(s) en diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
 6. Indien de initiatiefnemer dan wel zijn rechtsopvolger het bepaalde in lid 1 en lid 5 niet of onvoldoende nakomt, is de initiatiefnemer respectievelijk de rechtsopvolgende verkrijger direct op eerste aanzegging een boete verschuldigd van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro) per woning.

Artikel 2.1 Instandhoudingsplicht sociale huurwoningen (ten behoeve van de belegger/corporatie)

1. De initiatiefnemer dan wel zijn rechtsopvolgende verhuurder is gehouden de te realiseren huurwoningen in de categorie sociale sector als zodanig in stand te houden.
2. De periode van de instandhouding van de sociale huurwoningen als bedoeld in lid 1 geldt voor tenminste 25 jaar.
3. Het is de initiatiefnemer dan wel zijn rechtsopvolgende verhuurder gedurende in lid 2 gestelde termijn vanaf de datum van voltooiing van de huurwoning, niet toegestaan de sociale huurwoning in juridische of economische eigendom over te dragen dan wel te bezwaren met een persoonlijk recht of beperkt zakelijk recht.
4. Als ingangsdatum van de instandhoudingstermijn als bedoeld in lid 2 geldt de datum waarop de eerste huurder als bewoner van het desbetreffende adres in de Basisregistratie Personen (BRP) is geschreven
5. Het college van burgemeester en wethouders kan na schriftelijk verzoek ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3. De aanvraag tot het verlenen van ontheffing zal onderbouwd moeten worden met schriftelijke bewijzen.
6. De initiatiefnemer dan wel zijn rechtsopvolgende verhuurder verbeurt bij niet, niet-tijdige of niet volledige nakoming van de verplichting genoemd in dit artikel aan de gemeente een boete ten bedrage van € 50.000 (zegge: vijftigduizend euro) voor iedere huurwoning die buiten de sociale sector valt.

7. De verplichting als in lid 2 en 3 zal als kwalitatieve verplichting dan wel kettingbeding/derdenbeding worden vastgelegd, zodat niet alleen de initiatiefnemer daaraan gebonden is, maar ook zijn rechtsopvolgende verhuurder.

Artikel 2.2 Instandhoudingsplicht middeldure huurwoningen (ten behoeve van de belegger/corporatie)

1. De initiatiefnemer dan wel zijn rechtsopvolgende verhuurder is gehouden de te realiseren huurwoningen in de categorie middeldure sector als zodanig in stand te houden.
2. De periode van de instandhouding van de middeldure huurwoningen als bedoeld in lid 1 geldt voor tenminste 15 jaar.
3. Het is de initiatiefnemer dan wel zijn rechtsopvolgende verhuurder gedurende in lid 2 gestelde termijn vanaf de datum van voltooiing van de huurwoning, niet toegestaan de middeldure huurwoning in juridische of economische eigendom over te dragen dan wel te bezwaren met een persoonlijk recht of beperkt zakelijk recht.
4. Als ingangsdatum van de instandhoudingstermijn als bedoeld in lid 2 geldt de datum waarop de eerste huurder als bewoner van het desbetreffende adres in de Basisregistratie Personen (BRP) is ingeschreven
5. Het college van burgemeester en wethouders kan na schriftelijk verzoek ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3. De aanvraag tot het verlenen van ontheffing zal onderbouwd moeten worden met schriftelijke bewijzen.
6. De initiatiefnemer dan wel zijn rechtsopvolgende verhuurder verbeurt bij niet, niet-tijdige of niet volledige nakoming van de verplichting genoemd in dit artikel aan de gemeente een boete ten bedrage van € 50.000 (zegge: vijftigduizend euro) voor iedere huurwoning die buiten de middeldure sector valt
7. De verplichting als in lid 2 en 3 zal als kwalitatieve verplichting dan wel kettingbeding/derdenbeding worden vastgelegd, zodat niet alleen de initiatiefnemer daaraan gebonden is, maar ook zijn rechtsopvolgende verhuurder.

Artikel 2.3 Instandhouding van de sociale koopwoningen (ten behoeve van de koper/rechtsopvolger)

1. De koper of zijn rechtsopvolgende eigenaar is verplicht, wanneer de grond waarop de woning is gebouwd niet door de gemeente met korting is verkocht, om de gerealiseerde koopwoningen in de sociale sector als zodanig in stand te houden.
2. De instandhoudingstermijn voor de sociale koopwoningen, zoals bedoeld in lid 1, bedraagt ten minste 10 jaar.
3. Gedurende de in lid 2 genoemde termijn, gerekend vanaf de datum van voltooiing van de woning, is het de koper of zijn rechtsopvolgende eigenaar niet toegestaan om de sociale koopwoning juridisch of economisch over te dragen voor een doorverkoopprijs die hoger is dan de prijsgrens voor sociale koopwoningen zoals bepaald in artikel 1, sub c.
4. De ingangsdatum van de instandhoudingstermijn, zoals bedoeld in lid 2, is de datum waarop de eerste koper van het betreffende adres in de Basisregistratie Personen (BRP) is geregistreerd.
5. Bij overtreding van de bepaling in lid 3 binnen een termijn van 10 jaar na voltooiing van de sociale koopwoning is de verkoper de gemeente een boete ten bedrage van € 50.000 (zegge: vijftigduizend euro) verschuldigd.
6. Het college van burgemeester en wethouders kan, na schriftelijk verzoek, ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3. De aanvraag voor de ontheffing dient onderbouwd te worden met schriftelijke bewijzen.
7. De verplichtingen zoals vastgelegd in lid 2 en 3 zullen worden vastgelegd als een kwalitatieve verplichting of kettingbeding/derdenbeding, zodat niet alleen de koper daaraan gebonden is, maar ook zijn rechtsopvolgende eigenaar.

Artikel 3 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze regeling treedt in werking op de dag na publicatie.
2. Deze regeling wordt aangehaald als: Beleidsregels Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding gemeente Stede Broec 2023