

Uitvoeringsregels zelfbewoningsplicht nieuwbouw

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maashorst;

Gelet op artikel 160, eerste lid, onder e, van de Gemeentewet en artikel 4:81, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht ;

b e s l u i t

vast te stellen de

Uitvoeringsregels zelfbewoningsplicht nieuwbouw

Artikel 1 Definities

In deze uitvoeringsregel wordt verstaan onder:

- *Gemeente*: de gemeente Maashorst;
- *Betaalbaarheidsgrens*: de door het kabinet jaarlijks vastgestelde grens voor betaalbare woningen;
- *Koper*: de persoon die van de ontwikkelaar een woning dan wel een zakelijk recht koopt;
- *Ontwikkelaar*: de partij die zich beroepsmatig bezighoudt met het ontwikkelen en realiseren van woningbouwprojecten in de gemeente Maashorst;
- *Woning(en)*: een nieuwbouw koopwoning, waaronder woningen die door transformatie worden toegevoegd.

Artikel 2 Reikwijdte

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

De ontwikkelaar:

- Sluit met de gemeente een koopovereenkomst voor de koop van grond c.q. verkrijgt een zakelijk recht van de gemeente
- Realiseert woning(en) en
- Verkoopt aan de koper de door hem te realiseren woning(en) vrij op naam onder de betaalbaarheidsgrens (2024: €390.000 en 2025: €405.000).

Artikel 3 Wijze van vastleggen zelfbewoningsplicht

- De gemeente zal in de in artikel 2, sub a, genoemde koopovereenkomst met de ontwikkelaar vastleggen dat de ontwikkelaar de zelfbewoningsplicht, zoals omschreven in artikel 4, in de vorm van een kettingbeding opneemt in de koop(-aannemings)overeenkomst met de koper als de ontwikkelaar de woning vrij op naam onder de betaalbaarheidsgrens en exclusief opties verkoopt. De peildatum voor de betaalbaarheidsgrens is het jaar waarin de koop(-aannemings)overeenkomst met de koper en de ontwikkelaar tot stand komt.
- In de koopovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar wordt opgenomen dat de ontwikkelaar verplicht is de notariële akte waarin de woning juridisch wordt geleverd aan de koper ter beoordeling en instemming aan de gemeente voor te leggen.
- In de koopovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar wordt opgenomen dat ingeval de ontwikkelaar de bepaling in artikel 4 van deze uitvoeringsregel niet opneemt in de koop(-aannemings)overeenkomst met de koper, de ontwikkelaar een onmiddellijk door de gemeente 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:

- Koper of diens rechtsopvolger is verplicht de woning uitsluitend te 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 verkopen, verhuren dan wel anderszins in gebruik mag geven aan derden met inachtneming van en behoudens het vermeldde in de hierna volgende leden.
- De zelfbewoningsplicht geldt voor een periode van vijf achtereenvolgende jaren. Als start van deze tijdsduur geldt hierbij de datum van de eerste bewoning volgens de gemeentelijke Basisregistratie Personen (BRP).

3. Ingeval koper of diens rechtsopvolger overgaat tot verkoop en levering van de woning is koper of diens rechtsopvolger verplicht de zelfbewoningsplicht als bedoeld in lid 1 van dit artikel via een kettingbeding c.q. kwalitatieve verplichting door te leggen aan de opvolgend koper voor de resterende looptijd van de oorspronkelijke vijf 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 van 25% van de koopsom (zoals overeengekomen in de koopovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar).
5. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente kan – op verzoek van koper of diens rechtsopvolger – schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel 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 geveegd kan worden (hardheidsclausule).
6. Een ontheffing wordt in ieder geval verleend ingeval:
 - a. Verkoop op grond van machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek;
 - b. Executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 burgerlijk Wetboek of in geval van andere executie door derden;
7. Het college kan een schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verstrekt in geval van:
 - a. Verandering van werkkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. Overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner en/of gezinsleden;
 - c. Ontbinding van het huwelijk, geregistreerd partnerschap of notarieel geregistreerde samenlevingsverband van koper door echtscheiding of ontbinding dan wel beëindiging van een samenlevingsverband;
 - d. Verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door gezondheid van de koper partner en/of van een van zijn/haar gezinsleden.

Artikel 5 Inwerkingtreding en citeertitel

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

Deze uitvoeringsregels worden aangehaald als: Uitvoeringsregels zelfbewoningsplicht nieuwbouw.

Uden, 17 december 2024

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,

*de secretaris,
J.A.G.M. van Aaken*

*de burgemeester,
J.A. van der Pas*