

Beleidsregel Verplichting tot zelfbewoning van nieuwbouw koopwoningen inclusief anti-speculatiebeding

Overwegende

- dat het in de huidige woningmarkt steeds moeilijker is geworden voor particulieren om een betaalbare koopwoning te vinden / te bemachtigen;
- dat deze krapte op de woningmarkt deels via het bouwen van nieuwe woningen in dit prijssegment kan worden opgelost;
- dat er een algemene tendens gaande is dat veel beleggers nieuwbouwwoningen, inclusief woningen die worden toegevoegd na een bestemmingsplanwijziging zoals bij transformatiegebieden, opkopen om deze vervolgens duur te verhuren, dan wel dat kopers van goedkope en middeldure koopwoningen deze na eerste aankoop snel en tegen veel hogere prijzen doorverkopen;
- dat deze vormen van ongewenst speculatief gedrag de woningmarkt eerder belemmeren dan helpen en er dus aanleiding is om dit gedrag ook van overheidswege zo veel als mogelijk te voorkomen;
- dat het college en de gemeenteraad hierom hebben gevraagd;
- dat een mogelijkheid hiertoe is de verplichting op te leggen tot (eerste) zelfbewoning van de woning gedurende een bepaalde termijn, met daaraan een anti-speculatiebeding verbonden;
- dat de gemeente langs privaatrechtelijke weg, via 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 voor nieuwbouwwoningen;

Besluit:

Tot het vaststellen van de navolgende beleidsregels:

Artikel 1 Reikwijdte

1. Deze regeling is van toepassing op nieuwbouw koopwoningen met een vrij op naam-prijs tot aan de Nationale Hypotheek Garantie-grens en exclusief opties, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's Gravenhage, verstrekte borgtocht, zoals deze van toepassing is op het moment van uitgifte van woningen.

Artikel 2 Inhoud zelfbewoningsplicht

1. De koper van een nieuwbouwwoning, als bedoeld in artikel 1, verplicht zich de woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf, al dan niet met zijn partner en/of gezinsleden, te bewonen en de woning niet aan derden te verkopen, te verhuren, in bruikleen af te staan of anderszins te vervreemden of te bezwaren met een genotsrecht, met inachtneming van en behoudens het vermelde in het hierna volgende lid.
2. De koper, of diens rechtsopvolger is verplicht het registergoed daadwerkelijk als hoofdbewoner te bewonen. De koper is niet bevoegd het registergoed of een gedeelte daarvan te verhuren of anderszins in gebruik af te staan. De zelfbewoningsplicht is van toepassing vanaf de datum van ondertekening van de akte van verkrijging van de nieuwbouwwoning en geldt voor een periode van 5 jaren, te rekenen vanaf de datum waarop de akte van verkrijging is ondertekend.

Artikel 3 Inhoud anti-speculatiebeding

1. Bij de verkoop van een nieuwbouwwoning als bedoeld in artikel 1 is, in beginsel in combinatie met de zelfbewoningsplicht, het navolgende anti-speculatiebeding van toepassing.
 - a. De koper is verplicht, indien de eigendom van het verkochte reeds vóór, dan wel binnen vijf jaren na de datum van ondertekening van de daarop gebouwde woning overgaat, aan de gemeente een bedrag te betalen, ter hoogte van een percentage van het in lid b omschreven bedrag. Dit percentage is gelijk aan het restant van de duur van dit beding, uitgedrukt in maanden, gedeeld door 60.
 - b. Het in het vorige lid bedoelde bedrag dat koper aan de gemeente dient af te dragen, bedraagt € 100.000,00. Dit bedrag wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd aan de hand van de door het Centraal Bureau voor de Statistiek gepubliceerde consumentenprijsindices (CPI) Alle Huishoudens. Geen kettingbeding op te nemen in de koopovereenkomst en notariële akte. Indien toch doorverkocht wordt (met boete) dan vervalt het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht.
2. Onder datum van eerste ingebruikname van de woning wordt in dit verband verstaan de datum van ondertekening van de akte van verkrijging bij de notaris.

3. Indien de koper besluit tot verkoop van de woning, daaronder begrepen het te koop aanbieden van zijn woning, is hij verplicht de gemeente daarvan direct in kennis te stellen. Voorts zal hij op eerste verzoek van de gemeente die gegevens aan de Gemeente overleggen die nodig zijn om het verschuldigde bedrag te bepalen.
 4. Het op grond van dit artikel af te dragen bedrag dient op de datum van het notarieel transport van de woning betaald te worden aan de gemeente tegen een bewijs van kwijting en afrekening. In geval er op de datum van het notarieel transport geen overeenstemming is over de hoogte van het af te dragen bedrag, houdt de notaris het bedrag dat de gemeente laatstelijk heeft verzocht in te houden, onder zich in depot. Zodra overeenstemming is bereikt over de hoogte van het af te dragen bedrag, zal de notaris overgaan tot uitbetaling aan de gemeente.
 5. Voor toepassing van het bepaalde in dit artikel wordt als overgang van de eigendom niet aangemerkt die krachtens:
 - a. boedelmenging of erfrecht;
 - b. scheiding van een huwelijksgemeenschap of nalatenschap, waarin degene, op wie de eigendom overgaat, was gerechtigd als rechtverkrijgende onder algemene titel.
 6. Zo lang de in lid 1 genoemde termijn van 5 jaar niet is verstreken, is de koper jegens de gemeente verplicht, om bij de vervreemding van het verkochte, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, de bepalingen van dit artikel als kettingbeding aan een nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de gemeente op te leggen, het beding ten behoeve van de gemeente aan te nemen en, in verband daarmee, om het beding woordelijk op te nemen in de akte van levering of verlening van een zakelijk recht,
 7. Bij verzuim in de nakoming van enig in dit artikel genoemde verplichtingen verbeurt koper aan de gemeente een boete van 100.000,00, onverminderd het recht van de gemeente om alsnog nakoming te vragen of vergoeding van de werkelijk geleden schade. De koper is in verzuim door het enkele feit van toerekenbaar tekort schieten in de nakoming, na ingebreke te zijn gesteld. Ingebrekestelling moet met inachtneming van een termijn van acht dagen schriftelijk geschieden, met bericht van ontvangst of bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot.
2. Het college van burgemeester en wethouders kan om haar moverende redenen van de boven aangehaalde tekst afwijken of deze op onderdelen aanpassen per situatie.

Artikel 4 Wijze van vastleggen

1. De zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding worden vastgelegd in de koopovereenkomst met betrekking tot een nieuwbouwwoning op gemeentegrond, of in een anterieure overeenkomst in het geval van een particuliere woningbouwontwikkeling. Ook kunnen de bepalingen in erfpachtvoorwaarden worden opgenomen.
2. Voor de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding geldt een kettingbeding. Dit houdt in dat aan de eerste eigenaar bij verkoop de verplichting wordt opgelegd de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding door te leggen aan de volgende eigenaar tot het moment dat de in artikel 2 genoemde termijn van 5 jaren verstreken is.
3. De sanctiebepaling van artikel 6 wordt eveneens vastgelegd in de in lid 1 genoemde overeenkomsten en deze is van overeenkomstige toepassing op overtreding van het kettingbeding.

Artikel 5 Uitzonderingen en ontheffing

1. De zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding zijn niet van toepassing bij:
 - a. een verkoop op grond van een machtiging van een rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek (rechterlijke dwang tot verkoop bij scheiding van onverdeelde woning);
 - b. een executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek (verzuim in betaling hypotheek op de woning);
2. Het college kan, op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de oorspronkelijke koper, afwijken van de verplichting tot zelfbewoning en het anti-speculatiebeding, indien en voor zover er sprake is van:
 - a. ontbinding van een huwelijk door scheiding, een bij de gemeente geregistreerd partnerschap of een notarieel vastgelegde samenlevingsovereenkomst;
 - b. overlijden van koper of diens partner met wie de woning tezamen is aangekocht;
 - c. verandering van werkring van de koper en/of diens partner op grond waarvan aantoonbaar redelijkerwijs verhuisd moet worden;

- d. een ontheffing van het college op grond van andere schrijnende omstandigheden van de koper, welke aanvraag getoetst zal worden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur;
- e. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of een van zijn gezinsleden;
- f. de aankoop van een nieuwbouw koopwoning ten behoeve van permanente bewoning door een familielid in de 1e graad, mits hiertoe een gezamenlijke verklaring van de koper en de toekomstige bewoner wordt overlegd aan de gemeente.

Aan een verlening van een hierboven bedoelde ontheffing kan het college voorwaarden verbinden.

- 3. Indien toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in het vorige lid wordt de verplichting tot zelfbewoning als bedoeld in artikel 2 via een kettingbeding doorgelegd aan de opvolgend koper voor de resterende looptijd van de oorspronkelijke 5 jaren.

Artikel 6 Sanctie

Bij niet-nakoming van een van de bepalingen uit deze beleidsregel, zoals vastgelegd in de desbetreffende overeenkomst, wordt door de verkoper een dadelijke en zonder enige formaliteit opeisbare boete verbeurd aan de gemeente Voorne aan Zee, van € 100.000,- per gebeurtenis.

Artikel 7 Slotbepalingen

Deze regeling wordt aangehaald als "Verplichting tot zelfbewoning van nieuwbouw koopwoningen gemeente Voorne aan Zee" en treedt in werking op de dag na bekendmaking en plaatsing in het Gemeenteblad.