

Beleidsregels Zelfbewoningsplicht 2021

In verband met :

- het raadsbesluit d.d. 10 december 2020 een zelfbewoningsplicht in te stellen bij nieuwbouwwoningen, met een uitzonderingsmogelijkheid voor verhuur van (groot)ouders aan hun (klein)kinderen en omgekeerd.
- het bepalen van de hoogte van de boete bij overtreding van de zelfbewoningsplicht
- het bepalen van richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de zelfbewoningsplicht

stelt het college van de gemeente Maasdriel de volgende beleidsregels vast:

Artikel 1 Definities

1. *zelfbewoningsplicht* : bij een zelfbewoningsplicht is een koper verplicht het gekochte / de op het gekochte te realiseren woning uitsluitend te gebruiken om zelf te bewonen. De koper mag het gekochte niet aan derden te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven. Bewoning of huur door kinderen of kleinkinderen van de koper of door ouders of grootouders van de koper wordt gelijkgesteld aan eigen bewoning.
De zelfbewoningsplicht wordt ingesteld bij nieuwbouwwoningen en wordt opgenomen overeenkomstig de tekst in bijlage 1 als artikel opgenomen in de (ver)koopakte.
Bij verkoop van individuele bouw kavels aan een particulier wordt dit artikel opgenomen in de (ver)koopovereenkomst.
Bij verkoop van meerdere bouw kavels aan een projectontwikkelaar wordt een artikel opgenomen in verkoopovereenkomst aan de ontwikkelaar, waarin de tekst, welke als artikel moet worden opgenomen in de verkoopovereenkomsten en akten van levering, is aangegeven.
Wanneer een initiatiefnemer / ontwikkelaar ruimtelijke medewerking vraagt van de gemeente om nieuwbouwwoningen te kunnen realiseren en ten behoeve daarvan een anterieure overeenkomst wordt opgesteld, zal daarin een artikel worden opgenomen, waarin de tekst, welke als artikel moet worden opgenomen in de verkoopovereenkomsten en akten van levering, is aangegeven.
2. *boete* : Op het niet naleven van de zelfbewoningsplicht zoals omschreven in sub 1 staat een boete welke de koper of diens rechtsopvolger verschuldigd is aan de gemeente Maasdriel zonder dat daarvoor een ingebrekestelling of aanmaning vereist is.
3. *vrijstelling zelfbewoningsplicht* : In de (ver)koopovereenkomst is opgenomen dat van de zelfbewoningsplicht kan worden afgeweken na schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders. In deze beleidsregels worden richtlijnen bepaald voor het verlenen van deze vrijstelling.

Artikel 2 : Onderbouwing voor de hoogte van de boete

Een boete voor een overtreding van een in de (ver)koopovereenkomst gestelde verplichting. In dit geval de verplichting om het gekochte / de op het gekochte te realiseren woning uitsluitend te gebruiken om zelf te bewonen, vraagt om een boete, welke zodanig hoog is dat deze voorkomt dat de koper/verkoper de boete voor lief neemt bij overtreding.

De zelfbewoningsplicht is niet gekoppeld aan een bepaalde prijs categorie van woningen. Daarom wordt de hoogte van de boete bepaald als zijnde een percentage van de (ver)koopprijs. Op dit moment stellen we de boete vast op 15%. Dat betekent dat bij een (ver)koopprijs van € 250.000 de boete € 37.500 bedraagt. En bij een (ver)koopprijs van € 350.000 bedraagt de boete € 52.500.

Het ligt in de lijn der verwachting dat deze boetebepaling daarmee voldoende hoog is om de zelfbewoningsplicht na te leven.

Artikel 3 : Toetsings- en beoordelingscriteria vrijstelling zelfbewoningsplicht

In de (ver)koopovereenkomst is opgenomen dat van de zelfbewoningsplicht kan worden afgeweken na schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders. Hieronder volgen een aantal richtlijnen aan de hand waarvan het college een verzoek tot ontheffing van de zelfbewoningsplicht zal afwegen:

De ontheffing kan alleen van toepassing voor de verhuur van de woning aan 1 huishouden. De verhuur dient te voldoen aan de bepalingen zoals omschreven in de parapluperziening verkamering woningen 2020 : [Parapluperziening verkamering woningen 2020: Regels \(ruimtelijkeplannen.nl\)](#)

In het artikel over de zelfbewoningsplicht is opgenomen dat bewoning of huur door kinderen of kleinkinderen van de koper of door ouders of grootouders van de koper wordt gelijkgesteld aan eigen bewoning. Dat betekent dat hiervoor geen ontheffing verleend hoeft te worden.

Situaties waarbij een ontheffing dient te worden aangevraagd en kan worden overwogen :

- bewoning door andere familieleden van de koper zoals een broer of zus, neef of nicht, oom of tante. Ofwel alle tweede of derdegraads familieleden. Daarbij is enkel de familiäre band onvoldoende voor een ontheffing. Daarvoor is een combinatie nodig met een van de onderstaande situaties
- de eigenaar/bewoner van de woning gaat met zijn gezin voor enige tijd, zijnde langer dan 3 maanden en korter dan twee jaar, elders wonen in verband met studie of werk.
- de koper/eigenaar wil de woning laten bewonen door een huishouden waarmee hij/zij een mantelzorg-relatie onderhoudt. Waarbij er sprake kan zijn dat de gebruikers / huurders van de woning mantelzorg ontvangen dan wel verlenen aan de eigenaar van de woning. De mantelzorgrelatie moet overtuigend worden aangetoond en de ontheffing kan worden verleend voor de periode dat er sprake is van de mantelzorgrelatie.
- de koper/eigenaar wil de woning laten bewonen door een huishouden waarmee hij/zij eerder een duurzaam huishouden vormde en wat daarnaast onderdak biedt aan zijn/haar kinderen.
- de koper/eigenaar wil de woning laten bewonen door 1 huishouden, dat door omstandigheden tijdelijk (maximaal twee jaar) als spoedzoekers kunnen worden aangemerkt, omdat ze snel een (andere) woning nodig hebben en onvoldoende wachttijd voor een passende sociale huurwoning en onvoldoende middelen voor een passende huur- of koopwoning.
- In andere dan de hiervoor aangegeven situaties zal geen ontheffing worden overwogen.

Artikel 4 : Controle en handhaving

In eerste instantie zal naleving van de zelfbewoningsplicht, welke in de (ver)koopovereenkomst als een kwalitatieve verbintenis of een kettingbeding is opgenomen, gewaarborgd worden door de notariële overdracht van de woning, waarop de zelfbewoningsplicht rust. Daarnaast kunnen door de gemeente gegevensbronnen zoals de WOZ en de BRP toegepast worden om de zelfbewoningsplicht te controleren en zo nodig te handhaven.

Artikel 5 Hardheidsclausule

Het college kan in bijzondere gevallen ten gunste van de aanvrager afwijken van de bepalingen van deze beleidsregels, indien toepassing van de beleidsregels tot onbillijkheden van overwegende aard leidt.

Artikel 6 Inwerkingtreding

De 'Beleidsregels zelfbewoningsplicht 2021' treden in werking op de eerste dag na die van de bekendmaking ervan.

Artikel 7 Citeertitel

Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als 'Beleidsregels zelfbewoningsplicht 2021'.

Burgemeester en wethouders van Maasdriel,

*de secretaris,
G.T. Wildeman*

*de burgemeester,
H. van Kooten*

Bijlage 1 :

Artikel .. Zelfbewoningsplicht

- a. *Koper is verplicht het gekochte / de op het gekochte te realiseren woning uitsluitend te gebruiken om zelf te bewonen en het gekochte niet aan derden te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven.*
- b. *Bewoning of huur door kinderen of kleinkinderen van de koper of door ouders of grootouders van de koper wordt gelijkgesteld aan eigen bewoning.*
- c. *Van het bepaalde onder a kan worden afgeweken na schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders*
- d. *De verplichting genoemd in lid 1 en 2 van dit artikel wordt gevestigd als kwalitatieve verbintenis in de zin van artikel 252 boek 6 Burgerlijk Wetboek, zodat deze ook zal overgaan op degenen die het gekochte later onder algemene danwel bijzondere titel zullen verkrijgen.*
- e. *Als de verplichting tot zelfbewoning niet als kwalitatieve verbintenis kan worden gevestigd, wordt deze als persoonlijke verplichting aan koper opgelegd onder de verplichting deze aan zijn opvolgers in de eigendom onder algemene en bijzondere titel op te leggen.*
- f. *De tekst van dit artikel wordt overgenomen in de notariële akte van levering.*
- g. *Bij overtreding van hetgeen omschreven onder a tot en met f, is de koper of diens rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel aan de gemeente Maasdriel een onmiddellijk opeisbare, niet voor matiging vatbare boete van 15% van de in de koopovereenkomst vermelde koopprijs verschuldigd, zonder dat daarvoor een ingebrekestelling of aanmaning vereist is.*