

Beleidsregels zelfbewoningsplicht en vervreemdingsverbod nieuwbouwwoningen gemeente Heusden 2026

Intitulé

Het college van Heusden, gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht,

besluit:

de navolgende 'Beleidsregels zelfbewoningsplicht en vervreemdingsverbod nieuwbouwwoningen gemeente Heusden 2026' vast te stellen en de 'Beleidsregels zelfbewoningsplicht en vervreemdingsverbod nieuwbouwwoningen gemeente Heusden 2023' in te trekken:

Artikel 1 Begripsbepaling

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

1. Zelfbewoningsplicht

De verplichting voor de koper om het verkochte na de juridische levering gedurende zes (6) jaar uitsluitend te gebruiken om zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen.

2. Vervreemdingsverbod

Het verbod voor de koper om – enig deel van – het verkochte na de juridische levering gedurende een termijn van zes (6) jaar te verkopen en/of te bezwaren met een beperkt genotsrecht (zoals opstalrecht, erfpacht, erfdiensbaarheid en vruchtgebruik).

3. Nieuwbouwwoning

Nieuwe bebouwing, bestemd voor het gebruik als woning, dan wel bestaande bebouwing die getransformeerd wordt naar een of meer woningen.

4. Betaalbare koopwoning Een koopwoning die voldoet aan het begrip 'betaalbare woning' zoals jaarlijks vastgesteld door het Rijk. De betaalbaarheidsgrens voor 2026 bedraagt €420.000,- vrij op naam. De grens wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex (CPI). De verkoopprijs van de woning mag niet hoger zijn dan het maximale verkoopbedrag voor betaalbare koopwoningen wat geldt op het moment van verkoop.

5. Goedkope koopwoning Een koopwoning met een verkoopprijs van maximaal 70% van de betaalbaarheidsgrens voor betaalbare koopwoningen, zoals jaarlijks vastgesteld door het Rijk. De grens voor een goedkope koopwoning bedraagt in 2026 €294.000,- vrij op naam (70% van €420.000,-). De verkoopprijs van de woning mag niet hoger zijn dan het maximale verkoopbedrag voor goedkope koopwoningen wat geldt op het moment van verkoop.

Artikel 2 Toepassingsgebied

De beleidsregels zijn van toepassing op alle nieuwbouwwoningen op kavels of gebouwen welke door de gemeente verkocht worden als ook op nieuwbouwwoningen waarvoor een anterieure overeenkomst met de gemeente wordt afgesloten die vallen onder het begrip 'betaalbare koopwoning' en/of 'goedkope koopwoning'.

Deze beleidsregels zijn niet van toepassing op woningcorporaties (Toegelaten Instellingen conform de Woningwet).

Artikel 3 Wijze van vastleggen

Zelfbewoningsplicht en vervreemdingsverbod worden vastgelegd in:

1. een koopovereenkomst

in het geval van verkoop van grond voor het bouwen van een nieuwbouwwoning.

2. een anterieure overeenkomst

in het geval van de ontwikkeling van een of meer nieuwbouwwoningen door ontwikkelende partijen of particulieren en/of op grond van derden. Ontwikkelende partij is verplicht om bij verkoop van woningen zelfbewoningsplicht en vervreemdingsverbod op te nemen in de koopovereenkomst.

Artikel 4 Uitzonderingen

1. Zelfbewoningsplicht en/of het vervreemdingsverbod zijn alleen in de volgende gevallen niet van toepassing:

- a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter (art. 3:174 BW); of
- b. executoriale verkoop; of
- c. een schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 2.

2. Het college kan - op een daartoe strekkend verzoek van de eigenaar of ontwikkelaar – ontheffing verlenen van de zelfbewoningsplicht en/of het vervreemdingsverbod indien en voor zover er sprake is van gevallen waarin handhaving van de zelfbewoningsplicht en/of het vervreemdingsverbod onevenredig belastend is voor koper in relatie tot het met het beding te dienen doel, Van een onevenredig belasting kan onder andere sprake zijn bij:

- a. verandering van werkring van de koper of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
- b. overlijden van de koper of diens partner;
- c. ontbinding van het huwelijk, het geregistreerd partnerschap of de samenlevingsovereenkomst van de koper door echtscheiding of beëindiging;
- d. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door gezondheid van koper of een van zijn gezinsleden;
- e. verhuizing in verband met een gewijzigde gezinssamenstelling die niet meer past bij de grootte van de woning.

Artikel 5 Boetebeding en kettingbeding

1. Indien koper in strijd handelt met de in deze beleidsregels opgenomen bepalingen met betrekking tot zelfbewoningsplicht en/of vervreemdingsverbod, verbeurt hij, zonder dat een ingebrekestelling of andere voorafgaande verklaring nodig is, een onmiddellijk opeisbare boete per overtreding aan de gemeente van €50.000 (zegge: vijftigduizend euro). De boete laat het recht op nakoming en/of volledige schadeloosstelling van de gemeente geheel onverlet.

2. Koper zal bij overdracht of bij bezwaring met een beperkt genotsrecht van het verkochte of een gedeelte daarvan bij wijze van derdenbeding, zijn verplichtingen uit hoofde van de in deze beleidsregels opgenomen bepalingen met betrekking tot zelfbewoningsplicht en/of vervreemdingsverbod ten behoeve van de gemeente opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger dan wel de beperkt gerechtigde voor de resterende periode van deze plichten en beperkingen.

Artikel 6 Hardheidsclausule

Het college kan tevens op schriftelijk verzoek ontheffing van de zelfbewoningsplicht verlenen indien door handhaving van de bepaling een schrijnende situatie ontstaat. Het college kan aan een dergelijke ontheffing voorwaarden verbinden.

Artikel 7 Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking op de eerste dag na de bekendmaking daarvan en kunnen worden aangehaald als 'Beleidsregels zelfbewoningsplicht en vervreemdingsverbod nieuwbouwwoningen 2026'.

Aldus vastgesteld op 12 mei 2026.

het college van Heusden,
mr. H.J.M. Timmermans

de secretaris, de burgemeester,
drs. W. van Hees