

Beleidsregels zelfbewoningsplicht en (door)verkoopverbod Leusden 2026

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leusden,

B E S L U I T :

De navolgende 'Beleidsregels zelfbewoningsplicht en (door)verkoopverbod Leusden 2026' vast te stellen:

Artikel 1. Begripsbepaling

In de hierna opgenomen artikelen wordt verstaan onder:

- a. Betaalbare koopwoning: een woning met een koopprijs VON (vrij-op-naamprijs) tot € 420.000 (prijsspeil 2026), de koopprijs wordt jaarlijks door de Rijksoverheid vastgesteld. Tot een betaalbare koopwoning wordt ook een goedkope koopwoning gerekend.
- b. Goedkope koopwoning: een woning met een koopprijs VON (vrij-op-naamprijs) tot € 312.000 (prijsspeil 2026). De koopprijs wordt jaarlijks geïndexeerd conform de aanpassing door de Rijksoverheid van de betaalbare koopwoningen.
- c. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leusden.

Artikel 2. Reikwijdte

De beleidsregels zijn van toepassing op alle nieuw te realiseren koopwoningen en bestaande betaalbare koopwoningen die aan de woningvoorraad worden toegevoegd door middel van transformatie of functiewijziging van bestaand vastgoed binnen de gemeente Leusden, voor zover de vrij-op-naamprijs (VON) niet hoger is dan de door het Rijk vastgestelde grens voor betaalbare koop.

Artikel 3. Zelfbewoningsplicht

1. De eerste koper, dan wel diens rechtsopvolger(s), is verplicht de woning gedurende een aaneengesloten periode van vijf jaren uitsluitend te gebruiken voor eigen bewoning (al dan niet tezamen met partner en/of gezinsleden). Het is de eerste koper of diens rechtsopvolger niet toegestaan de woning te verhuren of anderszins in gebruik te geven aan derden.
2. Als datum van aanvang van zelfbewoning geldt de datum waarop de eerste koper op het adres van de woning is ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP). De bewijslast van het moment van inschrijving ligt bij de eerste koper.
3. Het college verleent op schriftelijk verzoek van de eerste koper dan wel de daaropvolgende koper(s) schriftelijk ontheffing in de navolgende gevallen:
 1. Bij verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 2. Bij executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 BW);
 3. Bij het aanvaarden van een werkring door koper of haar/diens partner op een locatie die gelegen is op een zodanige reisafstand van de betreffende woning dat deze in redelijkheid niet overbrugbaar is;
 4. Bij overlijden van koper of haar/diens partner;
 5. Bij ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding, ontbinding van het samenlevingsverband dan wel geregistreerd partnerschap;
 6. Bij verhuizing, noodzakelijk door de gezondheid van koper of een van zijn gezinsleden;
 7. Bij verkoop van een woning die onder een zogenaamde Koopgarantregeling, Koopstartregeling of daarmee gelijk te stellen regeling valt.
4. De eerste koper, dan wel diens rechtsopvolger(s), verplicht zich om, indien hij overgaat tot vervreemding van de woning aan een derde, de in dit artikel bedoelde verplichting voor de resterende termijn van de zelfbewoningsplicht bij wijze van kettingbeding op/door te leggen aan de volgende koper en/of diens rechtsopvolger(s). Deze verplichting geldt ook wanneer er ontheffing is verleend.
5. Bij niet nakoming van het bepaalde in het eerste lid van dit artikel verbeurt de eerste koper, dan wel diens rechtsopvolger(s), door het enkele feit van niet-nakoming, zonder voorafgaande ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, aan de gemeente Leusden een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), tenzij schriftelijke ontheffing is verleend als bedoeld in het derde lid, dan kan geen boete worden opgeëist.
6. Indien de eerste koper, dan wel diens rechtsopvolger(s), tekortschiet in de nakoming van voormelde verplichting (lid 4) van het doorleggen van het kettingbeding, verbeurt de partij die tekortschiet aan de gemeente Leusden een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), zonder dat voorafgaande ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.
7. De boetes zoals bepaald in de leden 5 en 6 van dit artikel kunnen naast elkaar bestaan.

Artikel 4. (Door)verkoopverbod

1. Het is de eerste koper niet toegestaan de woning gedurende een aaneengesloten periode van vijf (5) jaren vanaf de datum van aanvang van bewoning, te vervreemden of juridisch dan wel economisch in eigendom over te dragen aan derden.
2. Als datum van aanvang van bewoning geldt de datum waarop de eerste koper op het adres van de woning is ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP). De bewijslast van het moment van inschrijving ligt bij de eerste koper.
3. Het college verleent op schriftelijk verzoek van de eerste koper schriftelijk ontheffing in de navolgende gevallen:
 1. Bij verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 2. Bij executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 BW);
 3. Bij het aanvaarden van een werkring door koper of haar/diens partner op een locatie die gelegen is op een zodanige reisafstand van de betreffende woning dat deze in redelijkheid niet overbrugbaar is;
 4. Bij overlijden van koper of haar/diens partner;
 5. Bij ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding, ontbinding van het samenlevingsverband dan wel geregistreerd partnerschap;
 6. Bij verhuizing, noodzakelijk door de gezondheid van koper of een van zijn gezinsleden;
 7. Bij verkoop van een woning die onder een zogenaamde Koopgarantregeling, Koopstartregeling of daarmee gelijk te stellen regeling valt.
4. Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiend uit lid 1 van dit artikel is bij verkoop zonder de in lid 3 van dit artikel bedoelde schriftelijke ontheffing bij wege van boete aan de gemeente verschuldigd een percentage van het verschil tussen de vrij op naam prijs bij 1e aankoop en de verkoopprijs bij verkoop:
 - 100 % van het verschil bij verkoop binnen 1 jaar na de eerste bewoning;
 - 80 % van het verschil bij verkoop binnen 2 jaar na de eerste bewoning;
 - 60 % van het verschil bij verkoop binnen 3 jaar na de eerste bewoning;
 - 40 % van het verschil bij verkoop binnen 4 jaar na de eerste bewoning;
 - 20% van het verschil bij verkoop binnen 5 jaar na de eerste bewoning.
5. De boete vermeld in het vierde lid van dit artikel geldt naast de boetes zoals bepaald in artikel 2 (zelfbewoningsplicht).

Artikel 5. Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking op de dag na bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de vergadering d.d. 9 juni 2026

Leusden,

burgemeester en wethouders van Leusden,

*R.B. van den Brink,
gemeentesecretaris*

*burgemeester
G.J. Bouwmeester,*

Toelichting Beleidsregels zelfbewoningsplicht en verbod op doorverkoop**Achtergrond**

De woningmarkt staat onder druk, met name in het goedkope en betaalbare koopsegment. Starters, doorstromers en gezinnen ondervinden hierdoor steeds meer moeite om een passende koopwoning te vinden. Tegelijkertijd is er sprake van toenemende concurrentie van beleggers die woningen aankopen met het oog op verhuur of snelle doorverkoop met winst.

Om deze ongewenste effecten tegen te gaan, worden bij nieuwbouwkoopwoningen een zelfbewoningsplicht en een doorverkoopverbod (ook wel anti-speculatiebeding) toegepast. De zelfbewoningsplicht verplicht de koper om de woning zelf te bewonen en voorkomt dat deze als beleggingsobject wordt ingezet. Het doorverkoopverbod beperkt de mogelijkheid om de woning binnen een bepaalde periode met winst door te verkopen, met als doel speculatief gedrag en prijsopdrijving te voorkomen.

Reikwijdte

Dit beleid is van toepassing op nieuw te bouwen of te transformeren koopwoningen die (door ontwikkelaars of initiatiefnemers) worden verkocht aan particuliere kopers. Het betreft zowel woningen op gemeentelijke kavels als vastgoed op gronden van derden waarvan de functie wordt gewijzigd naar wonen.

Doel en effect van de maatregelen

De zelfbewoningsplicht waarborgt dat nieuwbouwwoningen daadwerkelijk worden bewoond door de beoogde doelgroep: particulieren die er zelf gaan wonen. Hiermee wordt voorkomen dat woningen aan de woningvoorraad worden onttrokken door verhuur.

Het doorverkoopverbod draagt bij aan het behoud van betaalbaarheid van koopwoningen. Door de mogelijkheid tot snelle winstgevende doorverkoop te beperken, wordt speculatie ontmoedigd en wordt de opwaartse druk op woningprijzen verminderd.

Daarnaast zorgen deze maatregelen ervoor dat particuliere kopers een betere positie hebben op de woningmarkt, omdat zij minder concurreren met beleggers. Dit bevordert de doorstroming, waardoor huishoudens vaker een volgende stap in hun wooncarrière kunnen zetten.

Tot slot dragen de maatregelen bij aan de leefbaarheid en stabiliteit van wijken. Wanneer eigenaren hun woning zelf bewonen, is de gemiddelde woonduur doorgaans langer, wat de sociale cohesie en betrokkenheid bij de woonomgeving versterkt.

Looptijd en juridische borging

Zowel de zelfbewoningsplicht als het verbod op doorverkoop kennen een looptijd van vijf jaar. Deze termijn biedt enerzijds voldoende bescherming tegen ongewenste marktpraktijken, terwijl anderzijds rekening wordt gehouden met het eigenaarsbelang en mogelijk veranderende woonbehoeften.

De zelfbewoningsplicht wordt vormgegeven als een kettingbeding. Dit betekent dat de verplichting gedurende de looptijd ook geldt voor eventuele rechtsopvolgers en door de koper moet worden doorgelegd bij verkoop.

Aan het niet naleven van deze verplichtingen zijn afzonderlijke boetebepalingen gekoppeld. Indien meerdere verplichtingen gelijktijdig worden geschonden, kunnen de bijbehorende boetes cumulatief worden opgelegd. Hiermee wordt geborgd dat alle onderdelen van de regeling effectief afdwingbaar zijn en ontwijking van de regels wordt voorkomen.

Uitzonderingen en maatwerk

In bepaalde situaties kunnen de zelfbewoningsplicht en het verbod op doorverkoop leiden tot onredelijke of onevenredige gevolgen voor de eigenaar. Om deze reden zijn ontheffingsmogelijkheden opgenomen. Hiermee wordt maatwerk mogelijk gemaakt en kunnen ongewenste effecten worden beperkt.

Indien zich een situatie voordoet die niet expliciet is benoemd, kan toepassing worden gegeven aan artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht (Afwijken van beleidsregels). Hiermee kan in zeer bijzondere gevallen, waar de gevolgen van de boete(s) onevenredig zijn voor de (eerste) koper, worden afgeweken van de beleidsregels. Deze afwijkingsmogelijkheid geldt nadrukkelijk ook voor de toepassing van de in deze regeling opgenomen boetes.

Verantwoordelijkheden en borging in overeenkomsten

De gemeente is verantwoordelijk voor het contractueel opleggen van de verplichtingen aan de ontwikkelaar of initiatiefnemer als de gemeente zelf gronden uitgeeft ten behoeve van bebouwing met betaalbare koopwoningen en bij het sluiten van anterieure overeenkomsten met initiatiefnemers. De ontwikkelaar of initiatiefnemer is vervolgens verplicht de zelfbewoningsplicht en het verbod op doorverkoop integraal en onverkort op te nemen in de overeenkomsten met kopers.

Deze beleidsregels gelden ook als de gemeente zelf geen grondeigenaar is. Ook in die situatie is de ontwikkelaar en/of initiatiefnemer verplicht om zich te houden aan deze beleidsregels.

Deze verplichtingen dienen te worden vastgelegd in de koopovereenkomst en, waar mogelijk, te worden doorgelegd in de notariële akte van levering, zodat zij ook gelden voor rechtsopvolgers.

Daarnaast draagt de ontwikkelaar of initiatiefnemer zorg voor een juridisch sluitende uitwerking, waarbij gebruik wordt gemaakt van kettingbedingen. Op deze manier wordt de afdwingbaarheid en naleving van de regels gewaarborgd.



Indien de ontwikkelaar of initiatiefnemer deze verplichtingen niet of niet volledig nakomt, wordt dit aangemerkt als een tekortkoming in de nakoming van de overeenkomst met de gemeente.