

Beleidsregel zelfbewoningsplicht en verbod tot doorverkoop 2026

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van 22 september 2026

overwegende dat,

de gemeente Hardenberg op 13 juli 2021 beleid heeft vastgesteld om bij verkoop van bouw kavels een zelfbewoningsplicht en verbod doorverkoop op te leggen.

op 13 januari 2026 door de raad van de gemeente Hardenberg de Nota van Uitgangspunten voor het volkshuisvestingsprogramma is vastgesteld die actualisatie van de beleidsregel over de zelfbewoningsplicht en het verbod tot doorverkoop van woningen op bouw kavels wenselijk maakt;

deze beleidsregels duidelijkheid geven over de duur en het startmoment van de zelfbewoningsplicht en het verbod tot doorverkoop, de gevallen waarin ontheffing kan worden verleend, de daarbij eventueel verschuldigde vergoeding, de doorlegging aan een opvolgend eigenaar en de gevolgen van overtreding;

gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht;

b e s l u i t vast te stellen de volgende beleidsregel:

Beleidsregel zelfbewoningsplicht en verbod tot doorverkoop 2026

Artikel 1. Zelfbewoningsplicht en verbod tot doorverkoop

Koper verplicht zich de op de bouw kavel te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en om de woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, één en ander met inachtneming van het hierna vermelde.

Artikel 2. Duur en aanvang

De zelfbewoningsplicht en het verbod tot doorverkoop vervallen nadat koper de te bouwen woning gedurende vijf achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Deze termijn vangt aan op de datum waarop de koper in de gebouwde (en opgeleverde) woning is gaan wonen en op het adres van de woning in de Basisregistratie Personen is ingeschreven.

Artikel 3. Boete

Bij overtreding van de zelfbewoningsplicht en/of het verbod tot doorverkoop verbeurt koper - tenzij het college van burgemeester en wethouders ontheffing heeft verleend - een direct opeisbare boete van € 50.000,- (zegge: vijftig duizend euro), welke boete voldaan dient te worden aan de gemeente Hardenberg, onverminderd het recht van de gemeente Hardenberg om nakoming van de geschonden verplichting af te dwingen.

Artikel 4. Verzoek om ontheffing

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg kan op verzoek van koper schriftelijk ontheffing verlenen van de zelfbewoningsplicht en het verbod tot doorverkoop. Een verzoek tot ontheffing wordt schriftelijk en gemotiveerd ingediend. Koper verstrekt daarbij de gegevens en bewijsstukken die nodig zijn om het verzoek te kunnen beoordelen.

Artikel 5. Gevallen waarin ontheffing steeds wordt verleend

Ontheffing wordt steeds verleend in geval van verkoop van de woning vanwege:

- a. verhuizing van koper waartoe redelijkerwijs wordt genoodzaakt door verandering van de werkring van koper of de echtgeno(o)t(e) van koper, of de geregistreerd partner van koper of de levenspartner van koper met wie koper in de woning een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert, duidelijk blijkend uit een werkgeversverklaring van de (toekomstige) werkgever, steeds mits de gene wiens werkring het betreft op het adres van de woning in de Basisregistratie Personen staat ingeschreven;
- b. overlijden van koper of de echtgeno(o)t(e) van koper, of de geregistreerd partner van koper of de levenspartner van koper met wie koper in de woning een duurzame gemeenschappelijke huishou-

- ding voerde, steeds mits de overledene tot dat moment op het adres van de woning in de Basisregistratie Personen stond ingeschreven;
- c. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding, of ontbinding van het geregistreerd partnerschap van koper, of beëindiging van het samenlevingsverband met de levenspartner van koper met wie koper in de woning een duurzame gemeenschappelijke huishouding voerde, steeds mits de echtgeno(o)t(e) of geregistreerd partner of levenspartner tot dat moment op het adres van de woning in de Basisregistratie Personen stond ingeschreven;
 - d. verhuizing van koper waartoe redelijkerwijs wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper, de echtgeno(o)t(e) van koper, de geregistreerd partner van koper, de levenspartner van koper met wie koper in de woning een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert, of een ander gezinslid van koper, steeds mits degene wiens gezondheid het betreft op het adres van de woning in de Basisregistratie Personen staat ingeschreven. Koper dient de medische omstandigheden en de daaruit voortvloeiende noodzaak tot verhuizing voldoende aannemelijk te maken aan de hand van relevante en verifieerbare bewijsstukken. Uit de overgelegde stukken dient voldoende duidelijk te blijken dat er een verband bestaat tussen de gezondheidssituatie en de noodzaak om te verhuizen. Het college kan, indien dit voor de beoordeling van het verzoek noodzakelijk is, aanvullende bewijsstukken verlangen.

Artikel 6. Ontheffing op andere gronden

Indien een verzoek tot ontheffing van de zelfbewoningsplicht en het verbod tot doorverkoop wordt aangevraagd in geval van verkoop van de woning op een andere grond dan de in artikel 5, onder a tot en met d, bedoelde gronden, kan het college van burgemeester en wethouders eveneens ontheffing verlenen. Dit gebeurt dan onder de voorwaarde dat koper ter gelegenheid van de levering van de woning aan de opvolgend eigenaar een vergoeding aan de gemeente Hardenberg betaalt, voor zover mogelijk uit de verkoopopbrengst via de notaris. Die vergoeding wordt als volgt bepaald:

Type kavel	Doorverkoop vóór of in jaar 1	Doorverkoop in jaar 2	Doorverkoop in jaar 3	Doorverkoop in jaar 4	Doorverkoop in jaar 5
vrijstaand	€ 30.000,-	€ 20.000,-	€ 10.000,-	€ 7.500,-	€ 5.000,-
2 [^] 1	€ 20.000,-	€ 10.000,-	€ 5.000,-	€ 3.500,-	€ 2.500,-
Rij of appartement	€ 10.000,-	€ 5.000,-	€ 3.000,-	€ 2.000,-	€ 1.000,-

Artikel 7. Ontheffing vóór aanvang zelfbewoning

In geval van een verzoek tot ontheffing van de zelfbewoningsverplichting en het verbod tot doorverkoop, waarbij de termijn van zelfbewoning nog niet is aangevangen, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 4, 5 en 6.

Artikel 8. Doorlegging aan nieuwe koper/eigenaar

Indien koper binnen de in artikel 2 bedoelde termijn de woning verkoopt na verkregen ontheffing, is koper in alle gevallen verplicht de zelfbewoningsplicht en het verbod tot doorverkoop voor een nieuwe periode van vijf jaar door te leggen aan de nieuwe koper/eigenaar, inclusief de onderhavige doorleggingsplicht. Deze verplichting dient als kettingbeding in de leveringsakte opgenomen te worden en ten behoeve van de gemeente Hardenberg te worden bedongen en aangenomen. Bij overtreding van deze verplichting verbeurt koper een direct opeisbare boete van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro), welke boete voldaan dient te worden aan de gemeente Hardenberg, onverminderd het recht van de gemeente Hardenberg om nakoming van de geschonden verplichting af te dwingen.

Artikel 9. Gevallen waarin geen ontheffing is vereist

Een ontheffing van de zelfbewoningsplicht of het verbod tot doorverkoop is niet vereist in de volgende gevallen:

- a. verkoop en levering op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
- b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW en de daaropvolgende levering;
- c. verkoop en levering van een gedeelte van de bij de woning behorende onbebouwde grond aan de eigenaar van een aangrenzend perceel, mits het te verkopen gedeelte niet meer bedraagt dan 10% van de totale oppervlakte van de bij de woning behorende grond en de woning met het overige gedeelte van de bijbehorende grond eigendom van koper blijft. Ten aanzien van de woning en de bijbehorende grond die koper behoudt, blijven de zelfbewoningsplicht en het verbod tot doorverkoop onverkort van kracht.

Artikel 10. Hardheidsclausule

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd in die gevallen waarin de toepassing van deze beleidsregel naar zijn oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, af te wijken van deze beleidsregel.

In dat geval kan ontheffing van de zelfbewoningsplicht en het verbod tot doorverkoop worden verleend, al dan niet met bepaling van een door koper aan de gemeente Hardenberg te betalen vergoeding die in het concrete geval door het college van burgemeester en wethouders redelijk en billijk wordt geacht. Hierbij wordt rekening gehouden met alle omstandigheden van het geval.

Artikel 11. Intrekking oude beleidsregel

De beleidsregel zelfbewoning en verbod tot doorverkoop van 13 juli 2021 wordt ingetrokken met ingang van de datum waarop deze beleidsregel in werking treedt.

Artikel 12. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking.
2. Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel zelfbewoningsplicht en verbod tot doorverkoop 2026.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg in de vergadering van 22 september 2026.

*secretaris, burgemeester,
B.M. de Vries M.W. Offinga*