

Beleidsregels ontheffingsmogelijkheden op de zelfbewoningsplicht gemeente Harderwijk 2025

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Harderwijk

Gelet op

- de Algemene Uitgiftevoorwaarden van de gemeente Harderwijk
- Artikel 160, eerste lid, van de Gemeentewet en artikel 4:81, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht

Overwegende dat

- de gemeente bij verkoop van gronden voor de realisatie van koopwoningen de verplichting tot zelfbewoning privaatrechtelijk oplegt aan de (toekomstige) eigena(a)r(en);
- door kopers te verplichten hun woning zelf te bewonen, het aanbod koopwoningen langdurig beschikbaar blijft voor de doelgroep;
- de zelfbewoningsplicht daarmee bijdraagt aan een passend woningaanbod met voldoende koopwoningen en een evenwichtige verdeling tussen koop- en huurwoningen;
- uitzonderlijke, onvoorziene omstandigheden kunnen leiden tot onevenredige hardheid, waardoor het wenselijk kan zijn om een tijdelijke ontheffing te geven van de zelfbewoningsplicht.

Besluit de volgende beleidsregels vast te stellen:

Beleidsregels ontheffingsmogelijkheden op de zelfbewoningsplicht gemeente Harderwijk 2025

Artikel 1. Definities

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Harderwijk;
- Eigenaar: natuurlijke persoon die (een deel van) het juridisch eigendom heeft van de woning of uitgegeven grond waarvoor de verplichting tot zelfbewoning geldt
- Gemeente: de gemeente Harderwijk;
- Woning: de op de uitgegeven grond te bouwen of gebouwde woning
- Zelfbewoningsplicht: De verplichting tot zelfbewoning, zoals omschreven en vastgelegd in het eigendomsbewijs van de woning.

Artikel 2. Doel

Met deze beleidsregels wordt beoogd duidelijkheid te verschaffen in welke gevallen ontheffing kan worden verleend op de zelfbewoningsplicht.

Artikel 3 Toepassing

Het college kan een tijdelijke ontheffing verlenen aan de eigenaar van de woning van de verplichting tot zelfbewoning, indien en voor zover er sprake is van onvoorziene omstandigheden waardoor (volledige) instandhouding van de zelfbewoningsplicht in redelijkheid naar het oordeel van het college niet geveerd kan worden.

Artikel 4 Criteria voor het verlenen van een tijdelijke ontheffing

Een ontheffing kan alleen worden verleend indien er aantoonbaar sprake is van een omstandigheid van de eigenaar, die hij bij aankoop van de woning niet heeft kunnen voorzien, waardoor de eigenaar de woning tijdelijk niet zelf kan gebruiken, en alleen in de volgende gevallen:

- Ontbinding van het huwelijk van de eigenaar door scheiding, of beëindiging van diens geregistreerd partnerschap of een notarieel vastgelegde samenlevingsovereenkomst;
- Overlijden van de eigenaar;
- Gedwongen tijdelijke verhuizing van de eigenaar vanwege werk in het buitenland;
- Ernstige gezondheidsproblemen van de eigenaar of diens familieleden, waardoor bewoning niet mogelijk is;
- In uitzonderlijke gevallen, waarbij het – gezien het doel en strekking van de zelfbewoningsplicht – tot een onvoorzien en onredelijk benadelend gevolg zou leiden.



Artikel 5 Voorwaarden tijdelijke ontheffing

1. Een tijdelijke ontheffing wordt uitsluitend verleend onder de volgende voorwaarden:
 - a. de ontheffing wordt slechts eenmalig verleend voor een tijdelijke periode van maximaal twee jaar. De ontheffing wordt niet verlengd bij gelijkblijvende omstandigheden;
 - b. de ontheffing wordt verleend aan de eigenaar en is persoonsgebonden;
 - c. de ontheffing vervalt in elk geval bij verkoop van de woning
2. De tijdelijke ontheffing is een schriftelijke verklaring van de gemeente waarin de gemeente aangeeft tijdelijk af te zien van handhaving van de zelfbewoningsplicht. Indien het college van burgemeester en wethouders ontheffing verleent van de verplichting tot zelfbewoning, vindt geen toetsing plaats aan publiekrechtelijke voorschriften of beperkingen die van toepassing kunnen zijn op het verhuren van de woning, waaronder begrepen regels uit of krachtens de Wet vaste huurcontracten en overige huurrechtelijke regelgeving. De eigenaar is zelf verantwoordelijk voor naleving van dergelijke regelgeving.

Artikel 6 Verzoek tijdelijke ontheffing

1. Het verzoek voor een tijdelijke ontheffing wordt ingediend door de eigenaar door middel van een verzoekformulier dat door het college beschikbaar wordt gesteld. Het formulier dient volledig te zijn ingevuld, te zijn ondertekend en te zijn voorzien van de in het formulier genoemde bijlagen.
2. Het verzoek mag op een andere wijze worden ingediend, mits schriftelijk, onderbouwd, ondertekend en voorzien van relevante bewijsstukken.
3. Het college kan aanvullende informatie opvragen voor zover noodzakelijk voor de beoordeling van het verzoek.

Artikel 7 Slotbepalingen

1. Deze beleidsregels worden aangehaald als "Beleidsregels ontheffing op de zelfbewoningsplicht gemeente Harderwijk 2025".
2. Deze beleidsregels treden in werking op de dag na de bekendmaking ervan.
3. De verplichting tot zelfbewoning is privaatrechtelijk van aard en de te verlenen tijdelijke ontheffing vindt plaats binnen de contractuele verhouding tussen de eigenaar en de gemeente. Daarom is de ontheffing **geen besluit in de zin van de Awb**, maar een privaatrechtelijke handeling van de gemeente.

Aldus vastgesteld door het college van B&W van de gemeente Harderwijk in de vergadering van 26 januari 2026

*mevrouw F.H.W. de Jong
secretaris*

*de heer J. Joon,
burgemeester*

Toelichting

Doel zelfbewoningsplicht

De zelfbewoningsplicht is in het leven geroepen om particulieren de kans te geven zelf een woning te kopen en deze te gaan bewonen. Dit met het oog om deze woningen (ook in de toekomst) te behouden voor de particuliere woningzoekende zodat de Harderwijkse woningvoorraad aansluit bij de behoefte. Gelet op de huidige schaarste aan woningen wil de gemeente Harderwijk dat koopwoningen worden bewoond door de eigenaar en niet worden ingezet als investeringsobject, huurwoning of tweede woning.