

Beleidsregel zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding nieuwbouw

Gemeente Westervoort

Vastgesteld op: 28 november 2023
Inwerkingtreding: 29 november 2023

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westervoort,

Gelet op artikel 160, eerste lid, onder d, van de Gemeentewet en artikel 4:81, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht

Vast te stellen de volgende beleidsregel: Beleidsregel zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding nieuwbouw

Definities en prijsgrenzen

Artikel 1

1. Betaalbare koopwoning: koopwoning waarvan de prijs ten hoogste € 355.000 vrij op naam bedraagt (prijspeil 2023, exclusief eventuele individuele opties en/of meerwerk).
2. Voor de eventuele aanpassing van in het eerste lid bedoelde maximale koopprijs worden de landelijke normen voor betaalbare koop gevolgd, zoals ook vastgelegd in de Woondeal 2023 Regio Arnhem-Nijmegen.

Hoofdstuk 1 Zelfbewoningsplicht

Artikel 2

1. Onder ontwikkelaar wordt in deze beleidsregel verstaan: een partij die zich beroepsmatig bezig houdt met het ontwikkelen en realiseren van bouwprojecten.
2. Onder verkoop wordt in deze beleidsregel ook verstaan uitgifte van zakelijke rechten.
3. De gemeente Westervoort legt een zelfbewoningsplicht op aan ontwikkelaar als voldaan wordt aan de volgende cumulatieve voorwaarden:
 - a. een ontwikkelaar realiseert woningen bestemd voor verkoop aan particulieren, en
 - b. koopt gronden c.q. verkrijgt een zakelijk recht van de gemeente Westervoort of sluit een anterieure overeenkomst met de gemeente Westervoort, en
 - c. hij verkoopt de door hem te realiseren woningen onder de grens van betaalbare koop. De peildatum voor deze grens, is het jaar waarin de koopovereenkomst met de particuliere koper van de ontwikkelaar wordt getekend.

Artikel 3

1. In het geval van artikel 2, zal de gemeente Westervoort in de overeenkomst met de ontwikkelaar opnemen dat de ontwikkelaar de zelfbewoningsplicht, zoals omschreven in artikel 4, opneemt in de koopovereenkomst met de individuele koper als hij de woning onder de grens van betaalbare koop verkoopt. De peildatum voor deze grens, is het jaar waarin de koopovereenkomst met de particuliere koper van de ontwikkelaar wordt getekend.
2. In de overeenkomst met de ontwikkelaar zal eveneens worden opgenomen dat de ontwikkelaar verplicht is de gemeente Westervoort binnen twee weken na feitelijke oplevering ter bewoning van de woning aan de particuliere koper te informeren over de datum van feitelijke oplevering van de woning.
3. In de overeenkomst met de ontwikkelaar zal worden opgenomen dat in geval de ontwikkelaar de bepaling in artikel 4 niet opneemt in de overeenkomst met de individuele koper, hij een onmiddellijk

door de gemeente Westervoort opeisbare boete ter hoogte van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) per woning waarbij de ontwikkelaar de zelfbewoningsplicht niet heeft bedongen, verbeurt.

Artikel 4

De zelfbewoningsplicht luidt als volgt:

1. De koper of diens rechtsopvolger is verplicht de woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (eventueel met zijn partner en/of gezinsleden) te bewonen. Dit betekent dat de koper of diens rechtsopvolger de woning niet mag verhuren dan wel anderszins in gebruik mag geven aan derden met inachtneming van en behoudens het vermeldde in de hierna volgende leden.

2. De zelfbewoningsplicht geldt voor een periode van vijf jaren. Als start van deze tijdsduur geldt hierbij de datum waarop de woning feitelijk ter bewoning aan de koper is opgeleverd door de ontwikkelaar/aannemer.

3. Ingeval koper of diens rechtsopvolger overgaat tot verkoop en levering van de woning is koper of diens rechtsopvolger verplicht de verplichting tot zelfbewoning als bedoeld in lid 1 van dit artikel via een kettingbeding c.q. kwalitatieve verplichting door te leggen aan de opvolgend koper voor de resterende looptijd van de oorspronkelijke 5 jaren ongeacht de hoogte van de koopsom van de woning op dat moment.

4. Ingeval dit artikel door koper of diens rechtsopvolger niet wordt nageleefd, verbeurt koper een direct opeisbare boete aan de gemeente Westervoort van € 50.000,- (zegge vijftigduizend euro).

5. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westervoort (hierna: college) kan –op verzoek van de koper of diens rechtsopvolger – schriftelijk afwijken van de verplichting tot zelfbewoning indien en voor zover er sprake is van omstandigheden van de koper of diens rechtsopvolger waardoor (volledige) instandhouding van dit artikel in redelijkheid naar het oordeel van het college niet geveerd kan wordend (hardheidsclausule). Een ontheffing wordt in ieder geval verleend ingeval:

- a. de woning in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de koper;
- b. koper ten minste 12 maanden zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen in die woning heeft en de koper met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste 12 maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt;
- c. de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.

6. Voor de toepassing van dit artikel wordt een Woonvereniging gelijkgesteld met koper waarbij de volgende definitie wordt gehanteerd: een woonvereniging wordt gedefinieerd als een groep van drie of meer meerderjarige personen die de bedoeling hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, een samenlevingsverband met elkaar aan te gaan. De woonvereniging is eigenaar van het pand, georganiseerd in een formele rechtspersoon met volledige rechtspersoonlijkheid, opgericht bij notariële akte en met inschrijving bij de kamer van koophandel. De lid-bewoners van de woonvereniging zijn economisch eigenaar van de woonruimte. De lid-bewoners hebben een verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid voor een goed beheer en onderhoud van de woonruimte. De woonvereniging beschikt over een gezamenlijke rekening waarvan de vaste lasten worden betaald, zoals de hypotheeklasten, kosten van verzekeringen, belastingen, heffingen, onderhoud, nutslasten e.d.

Hoofdstuk 2 Anti-speculatiebeding

Artikel 5

1. De gemeente Westervoort legt een anti-speculatiebeding op aan ontwikkelaar als voldaan wordt aan de volgende cumulatieve voorwaarden:

- a. een ontwikkelaar realiseert woningen bestemd voor verkoop aan particulieren, en
- b. de ontwikkelaar verkoopt de door hem te realiseren woningen onder de grens van betaalbare koop. De peildatum voor deze grens, is het jaar waarin de koopovereenkomst met de particuliere koper van de ontwikkelaar wordt getekend.

Artikel 6

1. In het geval van artikel 5, zal de gemeente Westervoort in de overeenkomst met de ontwikkelaar opnemen dat de ontwikkelaar het anti-speculatiebeding, zoals omschreven in artikel 7 opneemt in de koopovereenkomst met de individuele koper ten aanzien van de woningen die onder de grens van betaalbare koop worden verkocht.

2. In de overeenkomst met de ontwikkelaar zal worden opgenomen dat in geval de ontwikkelaar de bepaling zoals genoemd in artikel 7 niet opneemt in de overeenkomst met de individuele koper, hij een onmiddellijk door de gemeente Westervoort opeisbare boete ter hoogte van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) per woning waarbij de ontwikkelaar het anti-speculatiebeding niet heeft bedongen, verbeurt.

Artikel 7

Het anti-speculatiebeding luidt als volgt:

1. Indien binnen een termijn van vijf jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de woning feitelijk ter bewoning wordt opgeleverd aan de koper, de koper overgaat tot juridische levering van de woning aan een derde, is koper verplicht aan de gemeente Westervoort een vergoeding te betalen voor zover de woningwaarde hoger is als bedoeld in lid 2 en 3 van dit artikel.

Voor de toepassing van het bepaalde in lid 1 van dit artikel wordt niet als juridische levering aangemerkt:

- a. een verkoop op grond van een machtiging van een rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek (rechterlijke dwang tot verkoop bij scheiding van onverdeelde woning);
- b. een executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek (verzuim in betaling hypotheek op de woning) of in geval van andere executie door derden;
- c. bij wijze van toedeling aan de koper en/of diens echtgenote/partner en/of een of meer van hun rechtverkrijgenden onder algemene titel, na overlijden van één hunner of bij eventuele andere ontbinding van de tussen hen bestaande huwelijksgemeenschap, geregistreerd partnerschap of een notarieel vastgelegde samenlevingsovereenkomst/contract;
- d. een ontheffing van het college op grond van andere schrijnende omstandigheden van de aanvrager (hardheidsclausule).

2. De aan de gemeente Westervoort te betalen vergoeding in het eerste jaar is gelijk aan het positieve verschil tussen:

- a. de opbrengst van de woning (grond met de zich daarop bevindende opstallen) en

- b. een bedrag, gelijk aan: de som van de oorspronkelijke koopprijs inclusief eventuele individuele opties en/of meerwerk.

3. De in lid 2 bedoelde aan de gemeente Westervoort te betalen vergoeding betreft voor de jaren twee tot en met vijf:

- in het tweede jaar tachtig procent (80%) van het in lid 2 bedoelde verschil;
- in het derde jaar zestig procent (60 %) van het in lid 2 bedoelde verschil;
- in het vierde jaar veertig procent (40%) van het in lid 2 bedoelde verschil;
- in het vijfde jaar twintig procent (20%) van het in lid 2 bedoelde verschil.

4. Indien bij vervreemding van de woning voor het berekenen van de overdrachtsbelasting een hoger bedrag wordt aangehouden dan de in de akte van vervreemding genoemde koopprijs wordt dat hogere bedrag als opbrengst van het registergoed beschouwd.

5. Het bedrag in lid 2 sub b van dit artikel dient voor de toepassing van dit artikel te worden verhoogd met de schriftelijk aantoonbare kosten van de door de koper aangebrachte hierna limitatief genoemde voorzieningen (inclusief omzetbelasting), onderhoud daaronder niet begrepen, die na het gereedkomen in of aan de opstallen zijn aangebracht. Alleen op naam van de koper gestelde rekeningafschriften worden als bewijs geaccepteerd. Uit het rekeningafschrift moet blijken dat het gaat om een of meerdere van de volgende voorzieningen:

- a. inrichting van de keuken;
- b. inrichting badkamer;
- c. serre;
- d. overige bouwkundige voorzieningen aan de woning;
- e. schutting;
- f. oprit/terras (voor zover financieel herleidbaar naar deze activiteit);
- g. notariële en kadastrale kosten;
- h. legeskosten alsmede adviseurskosten ten behoeve van gerealiseerde bouwkundige voorzieningen aan de woning.

Expliciet vallen kosten verband houdende met het vestigen van een recht van hypotheek niet onder de hiervoor bedoelde posten.

6. Koper is verplicht van elke gehele en gedeeltelijke vervreemding van de woning ten minste zes weken vóór de levering daarvan schriftelijk kennis te geven aan de gemeente Westervoort en aan de gemeente Westervoort alle inlichtingen te verstrekken, die de gemeente nodig acht.

7. De aan de gemeente Westervoort verschuldigde vergoeding moet uiterlijk op de dag van levering van de woning aan de gemeente Westervoort worden betaald tenzij zoveel later als de gemeente Westervoort aangeeft.

8. Indien aan het bepaalde in de leden 6 en 7 van dit artikel niet, niet-tijdig en/of niet volledig wordt voldaan, verbeurt de koper aan de gemeente Westervoort een zonder rechterlijke tussenkomst of ingebrekestelling direct opeisbare boete gelijk aan de helft van de bij vervreemding door de koper bedongen koopprijs.

9. De gemeente Westervoort kan geheel of gedeeltelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel op grond van schrijnende omstandigheden van de aanvrager. Aan deze ontheffing kunnen nadere voorwaarden worden verbonden.

10. Indien koper en de gemeente Westervoort niet tot overeenstemming kunnen komen over de aan de gemeente Westervoort te betalen vergoeding dan zal de gemeente Westervoort een onafhankelijke deskundige inschakelen, die de omvang van de te betalen vergoeding voor partijen bindend zal vaststellen; de kosten van deze deskundige komen ten laste van koper.

11. Het in dit artikel bepaalde kan er nimmer toe leiden dat de gemeente Westervoort gehouden is om enige vergoeding aan koper te betalen.

12. Dit anti-speculatiebeding geldt voor een periode van 5 jaren. Als start van deze tijdsduur geldt hierbij de datum waarop de eerste koper de woning feitelijk ter bewoning geleverd heeft gekregen. Dit anti-speculatiebeding wordt via een kettingbeding c.q. kwalitatieve verplichting doorgelegd aan de opvolgende koper/rechtsopvolger voor de resterende looptijd van de oorspronkelijke 5 jaren. In dat geval geldt dat het bedrag, gelijk aan: de som van de oorspronkelijke koopprijs inclusief eventuele individuele opties en/of meerwerk zoals genoemd in lid 2 sub b van dit artikel vervangen wordt door de aankoopssom van de woning die de opvolgende koper/rechtsopvolger heeft voldaan.

13. Voor de toepassing van dit artikel wordt een Woonvereniging gelijkgesteld met koper waarbij de volgende definitie wordt gehanteerd: Een woonvereniging wordt gedefinieerd als een groep van drie of meer meerderjarige personen die de bedoeling hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, een samenlevingsverband met elkaar aan te gaan. De woonvereniging is eigenaar van het pand, georganiseerd in een formele rechtspersoon met volledige rechtspersoonlijkheid, opgericht bij notariële akte en met inschrijving bij de kamer van koophandel. De lid-bewoners van de woonvereniging zijn economisch eigenaar van de woonruimte. De lid-bewoners hebben een verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid voor een goed beheer en onderhoud van de woonruimte. De woonvereniging beschikt over een gezamenlijke rekening waarvan de vaste lasten worden betaald, zoals de hypotheeklasten, kosten van verzekeringen, belastingen, heffingen, onderhoud, nutslasten e.d. Onder een woonvereniging vallen expliciet niet studenten.

Artikel 8 Inwerkingtreding en citeertitel

Deze regeling treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Deze beleidsregel worden aangehaald als: Beleidsregel zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding nieuwbouw.

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van: 17 oktober 2023.

Het college van burgemeester en wethouders

Toelichting

De aanleiding voor deze beleidsregel ligt bij een motie in de gemeenteraad. Op 20 juli 2021 heeft het CDA in Westervoort, samen met de SP, een motie ingediend over het onderwerp Zelfbewoningsplicht/anti-speculatiebeding. Met instemming van alle partijen is de motie aangenomen. In deze beleidsregel is die motie nader uitgewerkt.

Er wordt in de praktijk op dit moment regelmatig op projectniveau een zelfbewoningsplicht (en veelal een anti-speculatiebeding) in anterieure overeenkomsten opgenomen, maar deze varieert inhoudelijk en komt vaak ad-hoc tot stand. Er is behoefte aan een algemene lijn, zodat de instrumenten sneller en eenvoudiger toe te passen zijn en ook beter uitlegbaar.

Artikel 22 van de Nederlandse Grondwet stelt dat 'bevordering van voldoende woongelegenheden voorwerp is van zorg der overheid'. De gemeente heeft als doel om te zorgen voor een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners. Een voldoende productie van betaalbare koopwoningen maakt bovendien deel uit van de woondeal die in regionaal verband is gemaakt.

De zelfbewoningsplicht heeft tot doel ervoor te zorgen dat nieuwbouwkoopwoningen tot de betaalbare koopgrens terecht komen bij de doelgroep waarvoor ze bedoeld zijn: eigenaar-bewoners. Hiermee wordt de beschikbaarheid van deze woningen verbeterd en wordt voorkomen dat ze in de huursector terecht komen.

Het anti-speculatiebeding wordt toegepast om de betaalbaarheid zoveel mogelijk in stand te houden. Doel van dit beding is om speculatie met deze schaarse woningen tegen te gaan door de doorverkoop te ontmoedigen. Het beding versterkt het instrument van de zelfbewoningsplicht.

Met de invoering van een beleidsregel, die toegepast wordt in anterieure overeenkomsten en bij verkoop van gemeentelijke gronden, wordt uitvoering gegeven aan de motie van de gemeenteraad. Daarbij zijn de volgende nadere keuzes gemaakt:

- Het is een beleidsregel, die bindend is voor het bestuursorgaan. Hiermee ontstaat duidelijkheid voor burgers en ontwikkelaars over de wijze waarop het bestuur de bevoegdheid omtrent zelfbewoningen en anti-speculatie invult. De daadwerkelijke verplichtingen krijgen een plaats in de voorwaarden bij verkoop van gemeentelijke gronden en in anterieure overeenkomsten.
- Het betreft uitsluitend nieuwbouwwoningen; het invoeren van een zelfbewoningsplicht voor de bestaande voorraad is zeer ingrijpend en wordt niet noodzakelijk geacht. Uit cijfers van het kadaster blijkt dat zeer zelden een bestaande woning wordt gekocht door een persoon die er niet zelf gaat wonen.
- Als prijsgrens is aangesloten bij de grens voor betaalbare koopwoningen uit de woondeal.
- Het anti-speculatiebeding heeft alleen financiële consequenties als bij verkoop een hogere woningwaarde wordt gerealiseerd. De periode waarin een vergoeding moet worden betaald is vijf jaar, met een jaarlijkse vermindering van een eventuele vergoeding van 20 procentpunt.