

Beleidsregels zelfbewoningsplicht nieuwbouw

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nijmegen,

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 beleidsregels: Beleidsregels zelfbewoningsplicht nieuwbouw

Hoofdstuk 1 zelfbewoningsplicht

Artikel 1

1. Onder ontwikkelaar wordt in deze beleidsregels verstaan: een partij die zich beroepsmatig bezig houdt met het ontwikkelen en realiseren van bouwprojecten.
2. Onder verkoop wordt in deze beleidsregels *ook* verstaan uitgifte van zakelijke rechten.
3. De gemeente Nijmegen 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 Nijmegen of sluit een anterieure overeenkomst met de gemeente Nijmegen, en
 - c. hij verkoopt de door hem te realiseren woningen vrij op naam onder de waardegrens van de Nationale Hypotheekgarantie (hierna te noemen: NHG) en exclusief opties. De peildatum voor de NHG-waarde, is het jaar waarin de koopovereenkomst met de particuliere koper van de ontwikkelaar wordt getekend.

Artikel 2

1. In het geval van artikel 1, zal de gemeente Nijmegen in de overeenkomst met de ontwikkelaar opnemen dat de ontwikkelaar de zelfbewoningsplicht, zoals omschreven in artikel 3, opneemt in de koopovereenkomst met de individuele koper als hij de woning vrij op naam onder de NHG grens verkoopt. De peildatum voor de NHG-waarde, 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 Nijmegen 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 3 niet opneemt in de overeenkomst met de individuele koper, hij een onmiddellijk door de gemeente Nijmegen opeisbare boete ter hoogte van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) per woning waarbij de ontwikkelaar de zelfbewoningsplicht niet heeft bedongen, verbeurt.

Artikel 3

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 vermelde 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 aan de koper feitelijk ter bewoning wordt 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 doorgelegd 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 Nijmegen van € 50.000,- (zegge vijftigduizend euro).
5. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nijmegen (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 gevergd 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.

Hoofstuk 2 anti-speculatiebeding

Artikel 4

1. De gemeente Nijmegen 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. koopt gronden van de gemeente Nijmegen, waarbij de gemeente Nijmegen onder marktwaarde de gronden verkoopt of waarbij de gemeente Nijmegen op een andere manier extra financiële middelen heeft ingezet om koopwoningen onder de waardegrens van de Nationale Hypotheekgarantie (hierna te noemen NHG) door ontwikkelaar te laten realiseren, en
 - c. de ontwikkelaar verkoopt de door haar te realiseren woningen onder de waardegrens van de NHG. De peildatum voor de NHG-waarde, is het jaar waarin de koopovereenkomst met de particuliere koper van de ontwikkelaar wordt getekend.

Artikel 5

1. In het geval van artikel 4, zal de gemeente Nijmegen in de overeenkomst met de ontwikkelaar, opnemen dat de ontwikkelaar het anti-speculatiebeding, zoals omschreven in artikel 6 opneemt in de koopovereenkomst met de individuele koper ten aanzien van de woningen die onder de NHG grens worden verkocht.
2. In de overeenkomst zal met de ontwikkelaar zal worden opgenomen dat in geval de ontwikkelaar de bepaling zoals genoemd in artikel 6 niet opneemt in de overeenkomst met de individuele koper, hij een onmiddellijk door de gemeente Nijmegen opeisbare boete ter hoogte van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) per woning waarbij de ontwikkelaar het anti-speculatiebeding niet heeft bedongen, verbeurt.

Artikel 6

Het anti-speculatie beding 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 Nijmegen een vergoeding te betalen voor zover de woningwaarde hoger is als bedoeld in lid 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 Nijmegen 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 bouw- en grondkosten.
3. De in lid 3 bedoelde aan de gemeente Nijmegen te betalen vergoeding betreft voor de jaren twee tot en met vijf:
 - in het tweede jaar tachtig procent (80%) van het in lid 3 bedoelde verschil;
 - in het derde jaar zestig procent (60 %) van het in lid 3 bedoelde verschil;
 - in het vierde jaar veertig procent (40%) van het in lid 3 bedoelde verschil;
 - in het vijfde jaar twintig procent (20%) van het in lid 3 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 3 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 en kosten verband houdende met het vestigen van een recht van hypotheek niet onder de hiervoor bedoelde posten.
6. Onder de oorspronkelijke bouwkosten van de opstallen wordt in elk geval verstaan: de aanneemsom vermeerderd met, voor zover niet begrepen in de hiervoor bedoelde aanneemsom, de kosten van installaties en de kosten van meerwerk.
7. 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 Nijmegen en aan de gemeente Nijmegen alle inlichtingen te verstrekken, die de gemeente nodig acht.
8. De aan de gemeente Nijmegen verschuldigde vergoeding moet uiterlijk op de dag van levering van de woning aan de gemeente Nijmegen worden betaald tenzij zoveel later als de gemeente Nijmegen aangeeft.
9. Indien aan het bepaalde in de leden 8 en 9 van dit artikel niet, niet-tijdig en/of niet volledig wordt voldaan, verbeurt de koper aan de gemeente Nijmegen een zonder rechterlijke tussenkomst of ingebrekestelling direct opeisbare boete gelijk aan de helft van de bij vervreemding door de koper bedongen koopprijs.

10. De gemeente Nijmegen 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.
11. Indien koper en de gemeente Nijmegen niet tot overeenstemming kunnen komen over de aan de gemeente Nijmegen te betalen vergoeding dan zal de gemeente Nijmegen 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.
12. Het in dit artikel bepaalde kan er nimmer toe leiden dat de gemeente Nijmegen gehouden is om enige vergoeding aan koper te betalen.
13. 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 bestaande uit: de som van de oorspronkelijke bouw- en grondkosten zoals genoemd in lid 3 sub b van dit artikel vervangen wordt door de aankoopssom van de woning die de opvolgende koper/rechtsopvolger heeft voldaan.
14. 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 7 Inwerkingtreding en citeertitel

Deze regeling treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregels zelfbewoningsplicht nieuwbouw.

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van: 22 maart 2022.

de gemeentesecretaris

mr. drs. A.H. van Hout

de burgemeester

drs. H.M.F. Bruls

Toelichting

Artikel 22 van de Nederlandse Grondwet stelt dat 'bevordering van voldoende woongelegenheid 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. Hierbij is het van belang dat er niet alleen voldoende woongelegenheid is, maar ook dat woningen terecht komen bij de doelgroep waarvoor ze bedoeld zijn. Omdat de beschikbaarheid van koopwoningen tot de NHG-grens in de huidige markt onder grote druk staat heeft de gemeenteraad op 20 oktober 2021 besloten een zelfbewoningsplicht inclusief anti-speculatiebeding bij nieuwbouwwoningen in te voeren. In deze beleidsregels is dit raadsbesluit nader uitgewerkt.

De zelfbewoningsplicht heeft tot doel ervoor te zorgen dat nieuwbouwkoopwoningen tot de NHG grens terecht komen bij de doelgroep waarvoor ze bedoeld zijn: eigenaar-bewoners. Hiermee wordt de beschikbaarheid van deze woningen verbeterd.

Het anti-speculatiebeding wordt toegepast indien de gemeente extra financiële middelen inzet om nieuwbouwwoningen tot de NHG grens te realiseren. Doel van dit beding is om speculatie van deze schaarse woningen tegen te gaan en de bouw van nieuwe schaarse koopwoningen te stimuleren. De inzet van het instrument wordt gelegitimeerd doordat het enkel wordt ingezet indien de gemeente zelf extra financiële middelen inzet voor de realisatie van nieuwbouwwoningen tot de NHG-grens.