

Datum: 12 mei 2020

Registratienummer: 1232824

Portefeuillehouder: Peter van de Wiel

Contactpersoon: John Meeuwesen, Monique van Schijndel.

Onderwerp

Beleidsregels loting, zelfbewoningsplicht en antispeculatie-beding

Aanleiding

Loting: De gemeente Boxtel staat een eerlijke transparante verkoop/verdeling van de nieuwbouw koopwoningen in de gemeente voor. Tot op heden is deze verdeling veelal uitgevoerd door de betreffende makelaar en wordt er alleen in onoverkomelijke gevallen, waarin kopers onder begeleiding van de makelaar er niet uitkomen, gekozen voor een loting. Voor de verkoop van gemeentekavels werd er ook geloot door de gemeente, vaak in het bijzijn van een notaris.

We stellen nu beleidsregels vast waarbij we een meer geleide loting op kunnen leggen aan ontwikkelaars. Deze beleidsregels omtrent loting worden in een vroeg stadium besproken en vastgelegd in de anterieure-/ koopovereenkomst met de ontwikkelaar.

Zelfbewoning: We worden zoals veel gemeenten geconfronteerd met het feit dat nieuwbouwwoningen door beleggers worden opgekocht. Deze woningen worden dan verhuurd en/of later (met winst) verkocht. We bevinden ons in een krappe woningmarkt waarbij de vraag naar woningen groter is dan het aanbod. Aankoop van woningen door beleggers is niet wenselijk en hier willen we paal en perk aan stellen door een zelfbewoningsplicht op te leggen van 2 jaar na de dag van bewoning volgens de Basisregistratie Personen (BRP) bij de gemeente Boxtel op straffe van een boete van €50.000,00.

Antispeculatie-beding

Gemeente Boxtel probeert in alle woon-klassen woningen te realiseren. Vooral de woningen voor de doelgroep starters en senioren hebben hierbij onze aandacht. Wat we niet willen is dat deze, vaak goedkopere woningen worden aangekocht en uit winstbejag binnen korte tijd weer worden doorverkocht. Daarom willen we het antispeculatie-beding op kunnen nemen in de koopovereenkomst met de eerste bewoners van een nieuwbouwwoning.

De koper van een nieuwbouwwoning verplicht zich, om binnen 2 jaar na eerste bewoning volgens de Basisregistratie Personen (BRP) bij de gemeente Boxtel, de woning niet te verkopen. Dit op straffe van een boete € 50.000,00.

Inhoud

Loting:

De beleidsregels voor een geleide loting stellen we nu vast zodat deze in een vroeg stadium door bestuurders en projectleiders met ontwikkelaars besproken kunnen worden en vastgelegd kunnen worden in de anterieure overeenkomst. We proberen daarbij om nieuwbouwwoningen eerst onder de aandacht te brengen van inwoners van Boxtel via lokale media en op de gemeentelijke website. Hierna vindt een eerste verdeling/verkoop plaats door loting onder begeleiding en op kosten van de makelaar bij de notaris. Daarna wordt verkoop van de overgebleven woningen nogmaals gepubliceerd maar dan ruimer (Funda en via makelaar) en daarna vindt de 2e loting plaats.

Als een initiatiefnemer niet bereid is mee te werken aan ons toewijzingsbeleid met de gepresenteerde lotingseisen, werken we niet mee aan planontwikkeling.

Loting vindt plaats bij de notaris en hiervan ontvangt de gemeente een proces-verbaal ter controle. Pas daarna worden de overgebleven woningen op Funda gepubliceerd en elders en volgt een 2^e loting.

Ontwikkelaars zullen over deze regeling minder enthousiast zijn. Het is zaak dat we wel aan onze uitgangspunten blijven vasthouden.

Zelfbewoning

De zelfbewoningsplicht dient op straffe van een boete (€50.000,00 per woning) voor de initiatiefnemer/verkoper door de initiatiefnemer of zijn makelaar worden opgenomen in de verkoopovereenkomsten met de kopers. Gedurende 2 jaren na eerste bewoning van de woning is een koper verplicht de woning zelf te bewonen en mag de woning niet geheel of gedeeltelijk vervreemd of bezwaard te worden met een genotsrecht of aan derden in gebruik te geven. Dit op straffe van betaling van een boete van standaard € 50.000,00 welke te betalen is aan de gemeente Boxtel. Uitzondering hierop is de directe bloedband, d.w.z. dat ouder(s) wel voor hun kind een woning mogen kopen of andersom.

Er zijn enkele ontheffingen van deze zelfbewoningsplicht mogelijk, bijvoorbeeld machtiging rechter, executoriale verkoop en schriftelijke ontheffing door het college van B&W.

Anti-speculatiebeding

De koper van een nieuwbouwwoning verplicht zich, om binnen 2 jaar na eerste bewoning volgens de Basisregistratie Personen (BRP) bij de gemeente Boxtel, de woning niet te verkopen. De nieuwbouwwoning kan hierbij zijn aangekocht van de gemeente, een projectontwikkelaar of een derde met wie de koper een koop/aannemingsovereenkomst heeft gesloten. De boete bij doorverkoop binnen 2 jaar na bewoning bedraagt € 50.000,00

Er zijn enkele ontheffingen van deze zelfbewoningsplicht mogelijk, bijvoorbeeld machtiging rechter, executoriale verkoop en schriftelijke ontheffing door het college van B&W. Het betreft hierbij geen kettingbeding

Vervolg

Vanaf heden wordt de bijgevoegde toewijzingsregeling voor nieuwbouwwoningen, de zelfbewoningsplicht en het antispeculatie-beding voor nieuwe woningen van toepassing. Dat wil zeggen dat deze regeling in een zeer vroeg stadium bij de planontwikkeling door de gemeente Boxtel wordt besproken met initiatiefnemers en vastgelegd in de anterieure overeenkomst en koopovereenkomst. Geen medewerking van de initiatiefnemer dan is er in principe vanuit de gemeente ook geen medewerking aan de planontwikkeling. Het systeem werkt alleen als de voorwaarden met een boetebeding goed worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst en koopovereenkomst.

Controle en handhaving na bewoning blijft altijd een klein risico want gaat gepaard met extra personele inzet.

Burgemeester en wethouders van Boxtel,
12 mei 2020



A.E. Kraal
secretaris



R.S. van Meygaarden
burgemeester

Bijlagen

1. Toewijzingsregeling voor nieuwbouwwoningen, de eis tot zelfbewoning en opleggen van het antispeculatie-beding voor nieuwe woningen in Boxtel.