

Memo over toewijzing van woningen, zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding

d.d. 18 januari 2024/ aanpassing 1 mei 2025 ivm nieuwe woningcategorieën

Aanleiding

Al geruime tijd wordt er gesproken over de mogelijkheid om het vastgestelde beleid van de gemeente Culemborg met betrekking tot zelfbewoningsplicht, antispeculatiebeding en toewijzen van woningen een plek te geven in de afspraken met Heijmans aangezien daar contractueel niks is vastgelegd. Het betreft specifiek de woningen, in de sociale- en middeldure koop- en huursegment. Namelijk sociale koopwoningen (VON prijs < € 250.000,-), goedkope koopwoningen - laag (VON prijs tussen € 250.000,- en € 315.000,-) middeldure koopwoningen - midden/laag (VON prijs tussen € 315.000,- en € 375.000,-) middeldure koopwoningen – midden/hoog (VON prijs tussen € 375.000,- en € 405.000,-) middeldure koopwoningen - hoog (VON prijs tussen € 405.000,- en € 450.000,-) en sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen tot € 1.184,92 p/mnd.

In het overleg dat op 14 november 2023 heeft plaatsgevonden tussen het dagelijks bestuur van de CV Parijsch en de directie van Heijmans Vastgoed is hierover overeenstemming bereikt. Hieronder de tekst uit het concept verslag.

“ 6. Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding.

In de vergadering vindt een dialoog plaats over zelfbewoningsplicht en over het anti-speculatiebeding.

Uitkomst is:

- *Er vindt toewijzing plaats aan mensen die in Culemborg woonachtig zijn. De concrete afspraken hierover wordt in samenspraak met elkaar nader uitgewerkt.*
- *Zelfbewoningsplicht: geldt voor 5 jaar. Indien de koper zich hier niet aan houdt wordt een boete van € 50.000,- opgelegd. Bij verkoop zal deze verplichting van zelfbewoning worden doorgelegd. Het voorstel zal verder in samenspraak met partijen worden uitgewerkt.*
- *Anti-speculatiebeding wordt van toepassing als woningen lager dan de marktwaarde worden verkocht en er sprake is van subsidie. De boete die wordt opgelegd wordt gedurende de tijd van 5 jaar geleidelijk verlaagd. Het voorstel zal verder in samenspraak met partijen worden uitgewerkt.*

Het geld dat wordt betaald door een koper die zich niet houdt aan de zelfbewoningsplicht en/of aan het anti-speculatiebeding zal worden ingezet om bij te dragen aan het realiseren van nieuwe betaalbare woningen in Gemeente Culemborg. “

Inmiddels (15 januari 2024) heeft overleg plaatsgehad tussen de gemeente Culemborg, Heijmans en de CV Parijsch over de verdere uitwerking van deze punten. Dit heeft geleid tot bijgevoegd document. Let op, dit document moet nog getoetst worden op juridische houdbaarheid door een jurist/ notaris.

Bijlage

In de bijlage het aangepaste document.

Bijlage

Afspraken over woningtoewijzing, zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding voor woningen tot een VON prijs van € 450.000,-

Versie 18 januari 2024

Woningtoewijzing

Bij toewijzing van woningen zal rekening worden gehouden met om in de eerste plaats woningen toe te wijzen aan mensen die in Culemborg woonachtig zijn. Bij de start verkoop en het aanbieden van de woningen dient het volgende expliciet vermeld te worden aan de potentiële kopers.

Werkwijze:

1. Heijmans communiceert start verkoop/inschrijving bij lokale makelaars, sociale media en lokale media en aan de gemeente, ook de datum van het sluiten van inschrijving wordt gemeld,
2. Bij start verkoop communiceert Heijmans de verkoopcriteria;
 - a. Woningen worden als eerste toegewezen aan mensen die een sociale huurwoning in Culemborg achterlaten, rangschikking op basis van laagste huurprijs,
 - b. Daarna komen inwoners uit Culemborg in aanmerking waarbij woonduur de rangschikking bepaald,
 - c. Daarna komen mensen werkzaam in Culemborg maar niet woonachtig in Culemborg, die een cruciaal beroep hebben in Culemborg, lengte arbeidscontact zorgt voor de rangschikking. (*Leerkrachten, politieagenten, brandweer en medewerkers in de directe zorg voor patiënten*)
 - d. Hierna komen mensen die niet woonachtig zijn in Culemborg, rangschikking op basis van reactie, eerste reactie eerst.
3. Aan inschrijvers wordt bij inschrijving toestemming gevraagd dat NAW-gegevens en indien van toepassing kopie huur- en arbeidscontract worden gedeeld met gemeente en dat gemeente de inschrijvers rangschikt op basis van de hierboven genoemde criteria.
4. Bij start verkoop kan iedereen zich inschrijven.

Als onderdeel van de inschrijving wordt inschrijver gevraagd de aanvullende gegevens (huur-/arbeidscontract en NAW-gegevens) direct en zonder tussenkomst van Heijmans naar de Gemeente te versturen per email. Het emailadres van de Gemeente wordt bij de inschrijving op de website van Heijmans vermeld.

5. Gemeente rangschikt de potentiële kopers binnen drie werkdagen nadat Heijmans de gegevens heeft gedeeld. (Gemeente wordt hiervan minimaal 3 dagen van tevoren van op de hoogte gebracht). Alle ingeschrevenen ontvangen van Heijmans een bericht, ook indien zij niet tot de groep gelukkige kopers behoren.
6. Op basis van de rangschikking worden potentiële kopers benaderd voor een optiegesprek. Bij geen reactie binnen twee werkdagen wordt doorgeschakeld naar de volgende kandidaat.
7. Bij de start van de bouw bericht Heijmans de gemeente wie welke woning heeft gekocht.

Zelfbewoningsplicht

1. Koper is verplicht gedurende een periode van vijf aaneengesloten jaren de door hem gekochte woning zelf te bewonen, welke periode ingaat op het moment van passeren van de leveringsakte. Gedurende die genoemde periode is het koper niet toegestaan de woning aan derden te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven bij behoud van eigendom. Bewoning of huur door eerstegraads bloed- of aanverwanten van koper is materieel gelijkgesteld aan eigen bewoning.
2. Ontheffing verplichting tot zelfbewoning. Burgemeester en wethouders kunnen na schriftelijk verzoek ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1. Deze ontheffing wordt verleend in geval van:
 - a. Verandering van werkring van koper op grond waarvan in elk geval redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. Overlijden van de koper of diegene met wie hij /zij een gemeenschappelijke huishouding voert;
 - c. Ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsovereenkomst;
 - d. Verhuizing, waartoe de noodzaak is ontstaan door de gezondheid van de koper of één van zijn of haar inwonende gezinsleden.
3. Bij overtreding van de hierboven beschreven verplichting betaalt koper aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van **€ 50.000,-** zonder dat enige ingebrekestelling vereist zal zijn.

Antispeculatiebeding

Het anti speculatiebeding is gedurende vijf jaar van toepassing op woningen die lager dan de marktwaarde worden verkocht en er dus sprake is van subsidie. De boete die wordt opgelegd wordt gedurende die tijd van 5 jaar geleidelijk verlaagd.

Als de koper binnen vijf (5) jaar na de datum van de eigendomsoverdracht overgaat tot vrijwillige gehele of gedeeltelijke verkoop van de woning, is hij verplicht het hierna - vermelde percentage van de meeropbrengst af te dragen aan de gemeente.

- Vindt vervreemding plaats binnen één (1) jaar na de datum van deze akte dan bedraagt dit percentage: eenhonderd procent (100%).
- Vindt vervreemding plaats één (1) jaar na de datum van deze akte maar binnen twee - (2) jaar na de datum van deze akte, dan bedraagt dit percentage: tachtig procent (80%).
- Vindt vervreemding plaats twee (2) jaar na de datum van deze akte maar binnen drie - (3) jaar na de datum van deze akte, dan bedraagt dit percentage: zestig procent (60%).
- Vindt vervreemding plaats drie (3) jaar na de datum van deze akte maar binnen vier (4) jaar na de datum van deze akte, dan bedraagt dit percentage: veertig procent (40%).
- Vindt vervreemding plaats vier (4) jaar na de datum van deze akte maar binnen vijf (5) jaar na de datum van deze akte, dan bedraagt dit percentage: twintig procent (20%).
- Vindt vervreemding plaats later dan vijf (5) jaar na de datum van deze akte dan is er geen verplichting meer tot afdracht van een gedeelte van de meeropbrengst (0%).

Bovenstaand dient als kettingbeding te worden opgenomen in de akte van levering gedurende de eerste vijf jaar na oplevering.

Ook bij dit onderdeel zijn een aantal uitzonderingen (zoals hierboven benoemd bij de zelfbewoningsplicht) te benoemen waaronder wel mag worden verkocht zonder boeteclausule.