



Gemeente Aalsmeer

Onderwerp Verzoek ontheffing zelfbewoningsplicht project de Posterijen te Aalsmeer

Gevraagd besluit Het verlenen van een tijdelijke voorwaardelijke ontheffing van de zelfbewoningsplicht voor de verkoop van het appartement middels de als Bijlage 1 bij dit advies gevoegde brief.

Bijlagen Bijlage 1 – Verlenen ontheffing zelfbewoningsplicht project de Posterijen te Aalsmeer

Openbaarheid Ja

Participatie Neen

Behandeld in B&W-vergadering d.d.
Besluit B&W

20 DEC 2022, nr 13
Aangehouden

14 FEB 2023, nr 12
Conform advies

Datum 15 december 2022
Nummer Z22-060172 D22-319228
Portefeuillehouder wethouder W Kikkert

Besproken in s.a. met portefeuillehouder op 15 december 2022

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar D. Hesselink/J. Gringhuis
Telefoonnummer 540 42 04
E-mail j.gringhuis@amstelveen.nl

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Het verlenen van een tijdelijke voorwaardelijke ontheffing van de zelfbewoningsplicht voor de verkoop van het appartement.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Het versturen van de in Bijlage 1 bij dit besluit opgenomen brief met de verlening van een tijdelijke voorwaardelijke ontheffing om het appartement te verkopen.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Ruimtelijke Indeling, speerpunt Wonen en Volkshuisvesting.

Aanleiding

Op 20 september 2022 heeft u een verzoek om ontheffing van de zelfbewoningsplicht ten behoeve van de verhuur van een appartement in het Project De Posterijen afgewezen. Als gevolg van deze afwijzing verzoekt de koper van het appartement nu om ontheffing van de zelfbewoningsplicht voor de verkoop van het appartement.

De dochter van koper heeft besloten om een studieswitch te maken, waardoor zijn dochter niet in staat is om zelfstandig een huur op te brengen en in het appartement te wonen. Zijn dochter heeft besloten om tot het einde van haar studie thuis te blijven wonen. Verzoeker doet met het oog op de mogelijke leegstand van het appartement een verzoek om ontheffing van de zelfbewoningsplicht, zodat het appartement kan worden verkocht aan een derde.

In de koopovereenkomst heeft Arenal Vastgoed BV een zelfbewoningsplicht doorgelegd aan de koper van de woning. Koper is op grond van de zelfbewoningsplicht verplicht om samen met eventuele gezinsleden de woning na gebruiksklare oplevering gedurende vijf jaar zelf als eigenaar te bewonen en op het adres ingeschreven te staan in de Gemeentelijke Basis Administratie op straffe van een boete van € 50.000,-, behoudens ontheffing van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer. Bewoning of huur door eerstegraads bloed- en aanverwanten van de koper is gelijkgesteld aan eigen bewoning. Het college van burgemeester en wethouders verleent in ieder geval een ontheffing bij verandering van werkkring van koper of diens partner, overlijden van koper of diens partner of ontbinding van het huwelijk van koper of diens partner. Verder zal het college van burgemeester en wethouders een ontheffing niet op onredelijke gronden weigeren.

Er is geen sprake van een van de genoemde gevallen, waarin het college van burgemeester en wethouders steeds een ontheffing verleent. Verder kan het college van burgemeester en wethouders in schrijnende gevallen een ontheffing verlenen. In de afwijzing van het verzoek om ontheffing geeft de gemeente aan dat de verzoeker om ontheffing van zelfbewoningsplicht voor verkoop van de woning kan verzoeken, indien het niet mogelijk is om aan de zelfbewoningsplicht te voldoen.

De zelfbewoningsplicht is aan koper doorgelegd om 'buy-to-let' en speculatie met het appartement te voorkomen. Indien er geen ontheffing van de zelfbewoningsplicht wordt verleend aan verzoeker, leidt dit ertoe dat het appartement in ieder geval deels leeg komt te staan. Dit is niet in overeenstemming met het doel van de zelfbewoningsplicht.

U wordt geadviseerd om een tijdelijke ontheffing van de zelfbewoningsplicht met de looptijd van een jaar te verlenen, gerekend vanaf het moment van verlenen van de ontheffing. Verder wordt u geadviseerd om aan de tijdelijke ontheffing de voorwaarden te verbinden dat de ontheffing alleen

kan worden gebruikt om de woning te verkopen, de lopende termijn op te schorten vanaf het moment van verlening van de ontheffing en de termijn weer te laten starten vanaf de datum van inschrijving in de GBA door de opvolgende koper van de woning of na verloop van de tijdsduur van de ontheffing.

Argumenten

De zelfbewoningsplicht is aan koper doorgelegd om 'buy-to-let' en speculatie met deze woning te voorkomen. Indien er geen ontheffing van de zelfbewoningsplicht wordt verleend aan verzoeker, leidt dit ertoe dat het appartement in ieder geval deels leeg komt te staan. De verzoeker om ontheffing van de zelfbewoningsplicht is woonachtig in een andere woning. Indien de gemeente het verzoek om ontheffing weigert, wordt de verzoeker de facto verplicht om het appartement te bewonen op straffe van een boete. Verzoeker wordt dan gedwongen om te verhuizen naar dit nieuwe appartement of de boete te betalen, terwijl hij al woonachtig is in een andere woning. Dit is niet in overeenstemming zijn met het doel van de zelfbewoningsplicht maar werkt mogelijke leegstand juist in de hand.

Na verloop van een jaar na verlening van de ontheffing vervalt de voorwaardelijke ontheffing van de zelfbewoningsplicht en dient het appartement verkocht te zijn aan de opvolgende koper. Vanaf dat moment dient de opvolgende koper aan de zelfbewoningsplicht te voldoen.

U wordt geadviseerd in te stemmen met het verlenen van een tijdelijke voorwaardelijke ontheffing van de zelfbewoningsplicht en de beantwoording middels de bijgevoegde brief.

Kanttekeningen

In de akte van levering (vindplaats Hyp 4, 80308/158) is alleen een zelfbewoningsplicht en geen anti-speculatiebeding opgenomen.

De zelfbewoningsplicht verplicht de koper van het appartement om het appartement direct na gebruiksklare oplevering gedurende vijf jaar zelf te bewonen en op hetzelfde adres ingeschreven te staan. Op grond van de zelfbewoningsplicht kan de gemeente een boete opleggen, indien koper de zelfbewoningsverplichting niet nakomt.

In dit geval heeft de koper voor de oplevering van het appartement verzocht om ontheffing van de zelfbewoningsplicht. Koper handelt niet in strijd met de zelfbewoningsverplichting door om ontheffing te verzoeken maar tracht juist een eventuele schending van de zelfbewoningsverplichting te voorkomen. Het is niet mogelijk om op basis van het verzoek om ontheffing een boete op te leggen.

De gemeente heeft de keuze om het verzoek om ontheffing te verlenen of het verzoek om ontheffing te weigeren. Indien de gemeente het verzoek om ontheffing weigert, wordt de verzoeker de facto verplicht om het appartement te bewonen op straffe van een boete. Verzoeker wordt dan gedwongen om te verhuizen naar dit nieuwe appartement of de boete te betalen, terwijl hij al woonachtig is in een andere woning. Dit gevolg strookt niet met de doelen van de zelfbewoningsverplichting, namelijk het voorkomen van buy-to-let, speculatie en leegstand van woningen.

Een anti-speculatiebeding kan worden opgelegd om het speculeren met nieuwbouwwoningen en misbruik van kortingsregelingen tegen te gaan. Een anti-speculatiebeding kan via een kettingbeding aan de uiteindelijke gebruiker van de koopwoning worden doorgelegd en verplicht de uiteindelijke gebruiker de koopwoning een minimale periode niet te verkopen, behoudens voorafgaande toestemming van de gemeente. Vaak biedt een anti-speculatiebeding de mogelijkheid om aan een eventuele toestemming van de gemeente om de woning te verkopen als voorwaarde te verbinden dat een deel van de winst bij verkoop van de woning ten gunste van de gemeente komt.

Een anti-speculatiebeding wordt soms van toepassing verklaard, indien de gemeente grond verkoopt aan een ontwikkelaar ten behoeve van de realisatie van koopwoningen. In dat geval kan een

anti-speculatiebeding van toepassing worden verklaard, omdat de gemeente grond heeft verkocht die binnen een aantal jaren substantieel in waarde zal stijgen. De gedachte is dan dat deze waardestijging deels ten gunste van de gemeente zou moeten komen, indien de eindgebruiker zijn woning binnen een bepaalde termijn verkoopt.

In het project Stationsweg 17 Aalsmeer is er een overeenkomst tot kostenverhaal gesloten met de ontwikkelaar. In de overeenkomst zat ook een kleine grondverkoop van 11 m². Vanwege de faciliterende rol van de gemeente was er geen aanleiding om een anti-speculatiebeding toe te passen in dit project.

Het is dus niet mogelijk om de verzoeker bij een verlening van de ontheffing van de zelfbewoningsplicht een boete op te leggen.

Financiën

Een jaar na verlening van de ontheffing vervalt de tijdelijke voorwaardelijke ontheffing van de zelfbewoningsplicht en geldt de zelfbewoningsplicht alsnog voor de gehele termijn. Vanaf dat moment is koper of zijn rechtsopvolger verplicht om zich aan de zelfbewoningsplicht te houden op straffe van een boete van € 50.000,-.

Communicatie

Ter beantwoording wordt een brief verzonden aan de verzoeker.

Procedure

Ter beantwoording wordt een brief verzonden aan de verzoeker, waarin zijn verzoek om ontheffing van de zelfbewoningsverplichting wordt ingewilligd. Verzoeker kan de woning na het verlenen van de ontheffing verkopen. De opvolgende koper dient vanaf het moment van inschrijving het GBA te voldoen aan de zelfbewoningsplicht.
