

## NOTAVAN WIJZIGING

<b>Nummer</b>	: 157-153
<b>Onderwerp</b>	: Vaststellen van de nota van wijziging tot vaststelling van de gewijzigde Nota Grondbeleid
<b>Portefeuillehouder</b>	: T. van Nieuwkerk
<b>Contact via</b>	: Team juridische zaken en Inkoop (grondzaken)
<b>Datum</b>	: 1 maart 2022

---

Ter uitvoering van motie 253-290 van 11 november 2021, wordt voorgesteld hoofdstuk 6.4 van de reeds vastgestelde Nota Grondbeleid 2021 te wijzigen en hoofdstuk 6.5 in te voegen, conform de hierna volgende 'wijziging van het beleid tot vaststelling van hoofdstuk 6.4 en 6.5 Nota Grondbeleid 2021'

**Het voorstel 'wijziging van het beleid tot vaststelling van hoofdstuk 6.4 en 6.5 Nota Grondbeleid 2021' wijzigt het volgende:**

### **Paragraaf 6.4.2.3**

Paragraaf 6.4.2.3 wordt verwijderd.

### **Paragraaf 6.4.2.2**

In paragraaf 6.4.2.2 is de volgende zinsnede toegevoegd:

Bij het opleggen van het antispeculatiebeding worden de uitzonderingen zoals genoemd in paragraaf 6.4.2.3 in de overeenkomst opgenomen.

### **Paragraaf 6.4.2.3**

Paragraaf 6.4.2.3 komt als volgt te luiden:

#### **6.4.2.3. Bijzondere voorwaarden antispeculatiebeding**

Wanneer een antispeculatiebeding wordt opgenomen in een overeenkomst, dan worden de volgende uitzonderingen tevens opgenomen in de overeenkomst.

Ontheffing van het anti-speculatiebeding is mogelijk indien:

- a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek plaatsvindt;
- b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek) plaatsvindt;
- c. schriftelijke ontheffing door het college wordt gegeven in het geval van:  
verandering van werkkring van koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;

overlijden van koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner waarmee de woning tezamen is aangekocht;  
ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of verbreken geregistreerd partnerschap;  
verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of een van zijn gezinsleden;  
bewoning/verhuur van/aan een familielid in eerste of tweede graad van koper of zijn/haar partner;

Aan de in lid c bedoelde ontheffing kan het college voorwaarden verbinden.

### Hoofdstuk 6.5.

Hoofdstuk 6.5 wordt ingevoegd en komt als volgt te luiden:

#### 6.5 Zelfbewoningsplicht

Om te voorkomen dat nieuwbouwwoningen (zowel sociale- en sociaal pluswoningen als vrije sectorwoningen) worden opgekocht met een speculatief oogmerk, voert de gemeente Waterland een zelfbewoningsplicht in. De koper wordt verplicht gedurende een bepaalde periode na oplevering de woning zelf te bewonen. Deze zelfbewoningsplicht zal worden opgenomen in anterieure overeenkomsten en geldt voor een periode van 5 jaar, waardoor de initiatiefnemer gehouden is om bij verkoop van de woning te bepalen dat de koper ook daadwerkelijk voor die duur zelf dient te bewonen. Bij het opleggen van de zelfbewoningsplicht dienen de onderstaande uitzonderingen opgenomen te worden in de overeenkomst:

- a. Eigenaren mogen verhuren aan een eerstegraads familielid, zoals partner en kinderen;
- b. Verhuur aan derden is mogelijk bij een tijdelijk verblijf in het buitenland van minimaal 3 maanden en maximaal 2 jaar;
- c. Voor bijzondere gevallen kan worden afgeweken als het verhuurverbod het doel en de strekking daarvan onvoorziene en onredelijk benadelende gevolgen met zich mee brengt.

Voor sociale pluswoningen en vrije sector woningen geldt nog een vierde uitzondering, namelijk:

- d. Eigenaren mogen de woning verhuren als de totale huurprijs niet boven de grens voor middeldure huur uitkomt. De maximale huurprijs van een middeldure huurwoning is € 1.040,73 per maand (prijspeil 2022).

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders,



drs. E.G.H. Dijk MPM  
gemeentesecretaris/algemeen directeur



drs. M.C. van der Weele  
burgemeester