

Zwols pakket van maatregelen 1.0

H.1 Inleiding

De Zwolse woningmarkt staat onder druk. De vraag is veel groter dan het aanbod en het ontbreekt aan passend aanbod door veranderde woonbehoeftes. Bovendien is een woning voor een steeds bredere doelgroep een interessant beleggingsobject. Het gevolg van deze ontwikkeling, wat niet alleen in Zwolle maar landelijk speelt, is dat de huizenprijzen en de huurprijzen stijgen, er koopwoningen aan de markt worden onttrokken en jongeren en koopstarters nauwelijks mogelijkheden hebben om tot de koopmarkt toe te treden. We hebben allereerst dus een enorme bouwopgave om het woningaanbod te vergroten. Deze opgave is prioriteit in de Zwolse aanpak. We weten dat er geen makkelijke en snelle oplossingen zijn om het actuele woningtekort op te lossen. Mogelijk loopt het tekort nog verder op. Aanbodstimulering alleen is niet voldoende. Daarom worden gelijktijdig beschermingsmaatregelen voor de woningmarkt ingevoerd om de situatie voor lage en middeninkomens te verbeteren. Als uitwerking van de 'Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024', is hierover het volgende afgesproken:

'Gemeente Werkt samen met het Concilium aan een Zwols pakket van maatregelen om starters in de huidige markt meer kansen te geven en de beschikbaarheid van goedkope woningen te stimuleren en te vergroten'

Vergroten aanbod door bouw en doorstroming

Eenzijds proberen we de beschikbaarheid van goedkope woningen te vergroten en te stimuleren door het aanbod te vergroten. De niet goed functionerende woningmarkt komt vooral door een tekort aan woningen en onvoldoende passende woningen. Wij voelen deze brede urgentie en hebben ons gezamenlijk verantwoordelijk gesteld voor een evenwichtige en toegankelijke woningmarkt. In 'Zwolle moderne woonstad; de Zwolse aanpak naar een vitale woningmarkt' en de 'Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024' geven we handen en voeten hoe we samen aan de Zwolse woonopgaves werken. We hebben met elkaar veel woningen toe te voegen en kwalitatief goede woningen toe te voegen passend bij de behoefte. Dit doen we gebiedsgericht om kwalitatief en kwantitatief een groter optimum te bereiken. De belangrijkste doelstelling die we met elkaar hebben gesteld voor de komende jaren is het structureel realiseren van voldoende en passend woonaanbod op stadsniveau. Daarmee bijdragend aan onze lange termijn doelstelling voor kwalitatieve groei van een inclusieve stad!

Een andere manier om meer goedkope koopwoningen op de markt te krijgen, is het bevorderen van doorstroming van huishoudens naar duurdere woningen. Dat maakt meteen duidelijk dat het toevoegen van aantrekkelijke koop- en huurwoningen ook in het middeldure segment moet plaatsvinden, zowel in koop als huur. In de ontwikkelstrategie is afgesproken dat we jaarlijks 1000 woningen willen toevoegen en 70% van alle nieuwe woningen aanbieden in het goedkope en middeldure segment.

Zwols pakket

Het pakket van maatregelen is aanvullend op alle inzet die nu wordt gepleegd om te voorzien in de grote vraag naar woningen. Wanneer er onvoldoende passende woningen bijgebouwd gaan worden, zal het prijsopdrijvend effect zich naar verwachting verder doorzetten. Binnen ons bereik doen we wat nodig is om de kansen te vergroten voor de starter en beschikbaarheid van betaalbare woningen te kunnen blijven bieden. Het pakket van beschermende maatregelen geeft daar invulling aan.

Zorgvuldigheid is gevraagd bij het doen van marktinterventies. Maatregelen voor een specifieke doelgroep op de woningmarkt hebben effect op andere groepen, raakt ieders portemonnee en kan leiden tot krapte elders.

Belangrijke voorwaarden voor het Zwols pakket zijn:

- effectief en haalbaar voor de korte termijn
- we gaan voor direct resultaat
- combinatie van maatregelen wenselijk
- geen grote negatieve effecten voor deelnemers

Proces

De werkgroep 'prijssegmenten' van het Concilium (afspiegeling van de diverse bloedgroepen in de woningmarkt) heeft in mei 2019 een advies uitgebracht wat een overzicht gaf van mogelijke maatregelen, onder te verdelen in stimuleringsmaatregelen en beschermende maatregelen. In oktober 2019 is bij de vaststelling van de Ontwikkelstrategie Wonen afgesproken om als Concilium een Zwols pakket van maatregelen te vormen.

In de afgelopen maand is onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden van koopstarters op de woningmarkt. Aan de hand van het advies 'prijssegmenten' van de Taskforce (mei 2019) en het onderzoek van het Kadaster 'Kansen voor Koopstarters in Zwolle' (maart 2020) heeft de werkgroep 'prijssegmenten' van het Concilium afgebakend op welke doelgroep het Zwols pakket zich focust (Hoofdstuk 2). De voorgestelde maatregelen zijn verder uitgediept op voors en tegens en vorm. Focus is allereerst gelegd op maatregelen die effectief zijn, eenvoudig en snel in werking gesteld kunnen worden en direct resultaat opleveren. Hieruit is het voorstel tot een Zwols pakket 1.0 gevormd om starters meer kansen te geven op de woningmarkt en de beschikbaarheid van betaalbare woningen te vergroten. Het voorstel is besproken met de Taskforce van het Concilium. Het bestuur van het Concilium heeft zich gecommitteerd aan het Zwols pakket van maatregelen 1.0 in de vergadering van 5 maart 2020.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 heeft een inleiding gegeven op de opgave en het proces. In hoofdstuk 2 worden de belangrijkste resultaten van het onderzoek en de doelgroep afbakening gepresenteerd. Hoofdstuk 3 gaat in op het Zwols pakket van maatregelen 1.0 en hoofdstuk 4 geeft inzicht in het vervolg, versie 2.0, van het Zwols pakket van maatregelen.

H2 Onderzoek en Afbakening doelgroep

Onderzoek

Om inzicht te krijgen in de recente ontwikkelingen op de Zwolse koopwoningmarkt is het kadaster gevraagd onderzoek te doen naar de kansen van koopstarters op de woningmarkt. Centrale vraag van het onderzoek is; 'Hebben koopstarters voldoende mogelijkheden op de Zwolse koopwoningmarkt?' ¹. Het belangrijkste inzicht uit dit onderzoek is dat koopstarters de afgelopen jaren minder mogelijkheden gekregen hebben op de Zwolse koopwoningmarkt. Bovendien zijn zij vaker aangewezen op woningen in de prijsklasse van €210.000,- tot €260.000,- of nog duurder. Dit komt zowel door het toenemende aandeel particuliere verhuurders (tot 16% in 2018), als door de

¹ Dit onderzoek is afgerond begin 2020, voordat de corona-crisis zich manifesteerde. De mogelijke effecten van de corona-crisis op de Zwolse woningmarkt is niet meegenomen.

huidige prijsstijgingen op de woningmarkt, als gevolg van krapte. De prijzen in de gemeente Zwolle zijn gestegen tot gemiddeld €300.000,- in het derde kwartaal van 2019.

We zien dat woningen in het segment 'Goedkoop' en 'Middelduur 1' in de praktijk steeds vaker worden gekocht door particuliere beleggers. Deze woningen worden daarna voor huurprijzen in het 'Middelduur 2' en 'Dure' segment aangeboden. Zo lijkt er op papier een toevoeging te zijn in het goedkope en middeldure segment, maar in de praktijk worden deze woning aangeboden in een duurder segment.

Wat daarbij opvalt is dat kopers van tweede woningen en particuliere investeerders (kopers met meer dan 2 woningen in eigendom) de laatste twee jaren gemiddeld fors meer zijn gaan betalen. Wel is er een verschil in focus qua type woning. Koopstarters richten zich met name op tussenwoningen, terwijl investeerders vaker voor appartementen kiezen. Particuliere verhuurders en kopers van tweede woningen zijn het meest actief in Diezerpoort, Holtenbroek en de Binnenstad. In 2017 en 2018 werd ongeveer 1 op de 4 woningen als investering gekocht. (bron; 'Kansen voor koopstarter in Zwolle, Kadaster, maart 2020)

Ook uit recent landelijk onderzoek (o.a. 'Kopen om te verhuren', Kadaster, mei 2019 en 'Buy-to let verdringt starter van de woningmarkt', Amsterdam School of Real Estate, juli 2019) blijkt dat er sprake is van verdringing van de koopstarter door concurrentie vanuit de particuliere beleggers, met name in de goedkopere categorieën tot de €250.000,-. Woningen in dit prijssegment worden gezien als zeer interessante beleggingsobjecten met rendabele opbrengsten. Particuliere beleggers kunnen bovendien vaak snel zekerheid geven aan de verkopende partij. In veel steden liggen de percentages van het 'kopen om te verhuren' hoger dan nationaal, ruim boven de 10%. Binnen de steden zijn grote verschillen op wijkniveau.

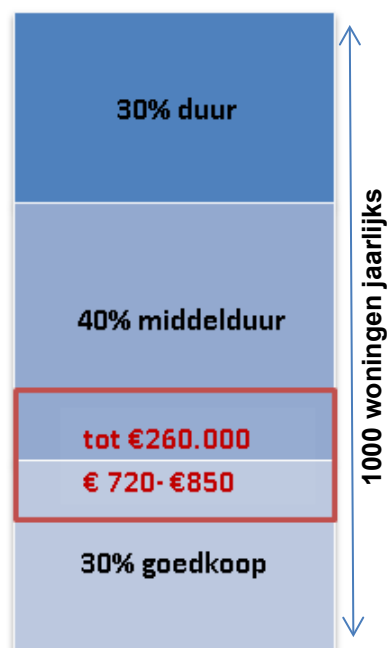
Afbakening doelgroep en prijssegment van de woning

In de eerste plaats is het van belang in het kader van het Zwols pakket de doelgroep en het begrip "betaalbare woning" goed af te bakenen. Waar hebben we het over, op wie en wat moeten de maatregelen zich richten? We spreken steeds over betaalbare woningen voor de huishoudens met "lagere inkomens" en over "de starter". Daarnaast spreken we niet alleen over koop, maar ook over sociale- en middenhuur.

De doelgroep waarop het Zwols pakket is gevormd en het prijssegment; 'de betaalbare woning' waarop de maatregelen worden toegepast zijn:

We richten ons op de starter en doorstromer op de woningmarkt met een maximaal (gezamenlijk) inkomen van €55.000 en op koopwoningen tot €260.000,- en huurwoningen tot €850,- /maand.

De Figuur hiernaast geeft aan op welk onderdeel van de nieuwbouw de maatregelen van toepassing zijn.



Figuur 1. Toepassing Zwols pakket

Deze afbakening is ontstaan uit de volgende overwegingen:

a. Met name de lagere en middeninkomens hebben het moeilijk op de woningmarkt

Op Prinsjesdag 2019 heeft het Kabinet voorgesteld dat vanaf 2020 huishoudens met een gezinsinkomen tot €42.000 aanspraak kunnen maken op een sociale huurwoning. In de

'Prestatieafspraken Zwolle 2020-2023' is afgesproken dat er netto 700 sociale huurwoningen (nieuwbouw-verkoop-sloop) bij komen voor deze doelgroep.

Een tweede groep die het moeilijk heeft een huis te huren of te kopen zijn de middeninkomens, maar daar is geen afbakening van. Uit de notitie van de werkgroep Prijssegmenten wordt een inkomensgrens van tussen de €37.500,- en €50.000 genoemd waaronder een huishouden geen betaalbare eengezins-koopwoning kan vinden in het goedkope segment. Maar ook een inkomen van €55.000 met een leencapaciteit op basis waarvan een woning is te kopen in het segment Middelduur 1 (tot €260.000).² In de 'Prestatieafspraken Zwolle 2020-2023' is afgesproken dat corporaties de ruimte verkennen om een beperkt aantal woningen in het segment 'middelduur 1' (tot €850) toe te voegen.

Uitgangspunt:

- ➔ De lage inkomensgroep bestaat uit huishoudens met een inkomen tot €42.000,-
- ➔ Sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen (< €210.000) zijn primair bedoeld voor huishoudens met een inkomen tot €42.000.
- ➔ De middeninkomens groep bakenen we af op een inkomen tussen €42.000 en €55.000 (huidig bruto inkomen).

b. Met name starters hebben het moeilijk op de koopmarkt

De doelgroep bij dit thema is verder af te bakenen tot de "Starter op de koopmarkt". Koopstarters moeten veel eigen geld meenemen voor hun eerste huis, hebben te maken met forse prijsstijgingen en afnemend betaalbaar aanbod in de woningmarkt. Daardoor moeten ze hun koopbeslissing noodgedwongen uitstellen, kunnen niet profiteren van de waardestijging. Waardoor het voor hen steeds lastiger wordt om op oudere leeftijd alsnog een woning te kopen of door te stromen, terwijl dat met gezinsuitbreiding vaak wel nodig is. De starter met een relatief laag inkomen lukt het sporadisch een eigen woning te kunnen kopen.

Uitgangspunt:

- ➔ *van het "Zwols Pakket" is de starter op de koopmarkt met een maximaal gezamenlijk inkomen van €55.000.*

c. Prijssegment betaalbare woning is een lastig te realiseren product op de woningmarkt

Ondanks een stijging van de prijsgrens, blijft in het betaalbare segment een spanningsveld zitten tussen inkomen, leencapaciteit en de stichtingskosten van een nieuwbouwwoning. Ook voor een bedrag van €210.000 is het moeilijk een betaalbare woning te bouwen met een minimale maatvoering en eisen op het gebied van klimaat, energie en circulariteit.

Wanneer we spreken over de beschermende en stimulerende maatregelen, hebben die in basis betrekking op betaalbare koopwoningen die nieuw worden gebouwd. Het spreekt voor zich dat daar de segment Goedkope koop onder valt. Voorstel is ook het segment 'Middelduur 1' (tot €260.000 koop en tot €850 huur) onder de term betaalbare woning te scharen.

Uitgangspunt:

- ➔ *maatregelen alleen van toepassing laten zijn op prijssegment 'Goedkoop' en 'Middelduur1'.*

Prijsklasse	Koop	Huur
Goedkoop	Tot € 210.000	Tot € 720
Middelduur 1	€ 210.000 - € 260.000	€ 720 - € 850
Middelduur 2	€ 260.000 - € 325.000	€ 850- € 1050
Duur	Vanaf € 325.000	Vanaf € 1050

Figuur 2. Prijsgrenzen Zwolle, prijspeil 2020

² Definitie volgens het Planbureau voor de leefomgeving (2019) voor middeninkomens is: 'een belastbaar inkomen tussen de 38.000 euro en 54.000 euro per jaar'

H3 Het Zwols pakket van maatregelen 1.0

Nogmaals, we richten ons in het Zwols pakket op de starter en doorstromer op de woningmarkt met een maximaal (gezaamenlijk) inkomen van €55.000 en op koopwoningen tot €260.000,- en huurwoningen tot €850,- /maand.

De opgave is urgent maar ook complex en van meerdere factoren afhankelijk. Oplossingsrichtingen dragen elk op eigen wijze bij aan het verbeteren van de kansen op de woningmarkt. Het Zwols pakket 1.0 biedt maatregelen die effectief en haalbaar zijn voor de korte termijn en relatief snel en eenvoudig in werking gesteld kunnen worden ten behoeve van direct resultaat. We pleitten ervoor om op korte termijn het Zwols pakket 1.0 aan te bieden bestaande uit:

- I. Zelfbewoningsplicht voor alle (koop)nieuwbouwoningen in het betaalbare segment (Goedkoop en Middelduur 1)**
- II. Gentlemen's agreement Zelfbewoning**
- III. Beleidsregel klein wonen (reeds in werking getreden)**

I Zelfbewoningsplicht

Dit houdt in dat de eigenaar/koper verplicht is om de woning zelf te bewonen. De verplichting tot zelfbewoning is een effectieve maatregelen om de mogelijkheden voor het vinden van een passende woning voor de doelgroep te vergroten en te voorkomen (minimaliseren) dat een woning aangekocht wordt door een speculant, gericht op doorverkoop of verhuur in een duurder segment. Daarmee gaat de maatregel verdringing van de koopstarter tegen. Bij uitpondwoningen van de Zwolse woningbouwcorporaties wordt dit al langere tijd succesvol toegepast.

De koper koopt de woning om er zelf te gaan wonen, daarbij mag verwacht worden dat de bewoner er meerdere jaren gaat wonen. We hanteren een looptijd van 5 jaar (gemiddeld verhuizen mensen eens per 10 jaar). Dit houdt in dat wanneer een bewoner binnen 5 jaar wil verhuizen hij/zij verplicht is deze te verkopen aan iemand die er zelf in gaat wonen of een eerstegraads bloed- of aanverwant is van de koper.

Samengevat: Zelfbewoningsplicht wordt toegepast onder de volgende voorwaarden:

- Verkoop toegestaan aan koper die het gekochte zelf gaat bewonen of wiens eerstegraads bloed –of aanverwanten het gekochte zelf gaat bewonen.
- Van toepassing op alle koopwoningen in Zwolle, nieuwbouw en transformatie, uit het prijssegment Goedkoop en Middelduur 1 (v.o.n. prijs tot €260.000,-, prijspeil 2020).
- De zelfbewoningsclausule heeft een looptijd van 5 jaar vastgelegd met een kettingbeding in leveringsakte
- Toepassen op de eerste 2 maanden te starten na datum van toewijzing/loting van de woning.
- Na deze twee maanden en bij voldoende inspanning mag de woning zonder zelfbewoningsbeding aangeboden worden (minimaliseren verkooprisico ontwikkelaar)

II Gentlemen's agreement (bijlage 1)

Om het hoogst mogelijke effect op korte termijn te behalen en flexibiliteit te behouden bij een kentering in de woningmarkt is door het Concilium een gentlemen's agreement opgesteld. Door middel van het gentlemen's agreement wordt de zelfbewoningsplicht geëffectueerd en kan dit snel en effectief ingevoerd worden. Om de verplichting tot zelfbewoning optimaal te kunnen benutten moet dit stads breed toegepast worden. Partijen beogen derhalve om het gentlemen's agreement, onder de gestelde voorwaarden, van toepassing te laten zijn op alle woningbouwprojecten in Zwolle. Dus zowel voor projecten op gemeentegronden als voor projecten op gronden in eigendom van marktpartijen. Het Gentlemen's Agreement kan ook door niet Concilium leden getekend worden.

Bijlage 1 wordt door leden van het Concilium opgenomen in hun verkoopovereenkomst en vervolgens in de notariële akte. De gemeente zal bij haar verkopen aan leden van het Concilium verwijzen naar deze bijlage als onderdeel van de verkoopovereenkomst. Tevens zal de gemeente zich inspannen om in verkoopovereenkomst bij woningbouwprojecten in Zwolle met marktpartijen die geen lid zijn van het Concilium dit gentlemen's agreement ook voor te leggen en te laten ondertekenen als algemeen aanvaardbare werkwijze in Zwolle.

Voor projecten waar de gemeente geen eigendom heeft, maar wel een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en een marktpartij afgesloten moet worden, zullen de conciliumleden zich inspannen om op vergelijkbare wijze het gentlemen's agreement als algemeen aanvaardbare werkwijze in Zwolle toe te passen.

Partijen erkennen dat handhaving lastig is en daarmee de juridische afdwingbaarheid op bezwaren kan stuiten. Er wordt een beroep gedaan op het maatschappelijke verantwoordelijkheidsgevoel van de marktpartijen.

Inwerkingtreding

Het gentlemen's agreement is van toepassing op alle projecten binnen Zwolle per 14 mei 2020 waarbij nog geen concrete afspraken zijn vastgelegd in een conceptcontract, tenzij voorafgaand aan deze datum al afspraken gemaakt zijn die vergelijkbaar zijn met het gentlemen's agreement en/ of het zelfbewoningsbeding.

Evaluatie/ monitoring

Het Gentlemen's agreement wordt door het Concilium in ieder geval jaarlijks geëvalueerd op effectiviteit en wenselijkheid. door middel van besluitvorming in de algemene ledenvergadering (gelijk oplopend met de jaarlijkse evaluatie van de prijssegmenten). Bijvoorbeeld wanneer sprake is van een kentering in de woningmarkt kan besloten worden de maatregelen uit te breiden, aan te passen of op te schorten

III Beleidsregel zelfstandig wonen (bijlage 2)

Deze maatregel is onderdeel van het Zwols pakket en al in werking getreden op 5 november 2019. Aanleiding voor het opstellen van de beleidsregel is dat de grote druk op de woningmarkt het opkopen en splitsen van panden en woningen aanjaagt. In delen van de stad worden systematisch panden en bestaande woningen opgekocht door (particuliere) beleggers om deze vervolgens te splitsen in meerdere kleinere wooneenheden. Tot op zekere hoogte hoeft dit geen problemen op te leveren, en kan het zelfs wenselijk zijn, maar er is een omslagpunt waarop de balans doorslaat en de kwaliteit van de woningvoorraad, woonomgeving en leefbaarheid in het geding komen. Dit wordt nu ervaren in het centrumgebied. Het Kadaster onderzoek naar de kansen voor koopstarters bevestigt dat met name in het centrumgebied een aanzienlijk deel van de woningen worden gekocht door particuliere huurders en kopers van tweede woningen.

De beleidsregel focust zich op het centrumgebied omdat met name hier veel woningen door investeerders worden gekocht en de negatieve effecten van het veelvuldig toevoegen van meerdere kleine woningen zichtbaar wordt.

De beleidsregel zelfstandige woonruimten creëert duidelijkheid over het gemeentelijk beleid bij het toevoegen van zelfstandige woonruimten die tot stand komen na woningsplitsing, transformatie of sloop en nieuwbouw (waarvoor een afwijking nodig is van het bestemmingsplan). Het vormt een kader waar nieuwe initiatieven aan worden getoetst, met als doel om de kwaliteit van de woonomgeving en de leefbaarheid te beschermen.

H4 Vervolg; Zwols pakket van maatregelen 2.0

We gaan door met het zoeken naar mogelijkheden om betaalbare woningen te maken en ook betaalbaar te houden. Dat is ook nodig. Zoals gezegd biedt het Zwols pakket 1.0 maatregelen die effectief zijn en eenvoudig in werking gesteld kunnen worden. Daarom willen we deze zo snel mogelijk activeren. Maar er zijn meerdere oplossingsrichtingen denkbaar die complexer zijn in uitwerking, financiering, toepasbaarheid en uitvoering etc. Veel partijen worstelen hoe het betaalbare en middensegment behouden kan worden en zijn zoekende naar een pakket van maatregelen passend bij de lokale situatie. Ook onderzoeken marktpartijen varianten in o.a. producttype en materiaal voor het kunnen produceren van een betaalbaar woning.

Als Concilium geven we invulling aan het Zwols pakket 2.0. Het Zwols pakket 2.0 focust zich daarbij meer op de juridische doorwerking en bestendiging van een aantal maatregelen. We stellen een aanpak voor welke maatregelen verplicht gesteld kunnen worden door bijvoorbeeld een huisvestings- of doelgroepenverordening. Ook wordt gekeken naar overige maatregelen om speculatie tegen te gaan en ingegaan op de mogelijkheden voor regulering bij vrijesectorhuurwoningen in het goedkope en middeldure segment. Daarbij wordt een afweging gemaakt in effectiviteit, flexibiliteit en proportionaliteit. Ondertussen houden we scherp in de gaten welke mogelijke uitwerking de coronacrisis heeft op de woningmarkt en monitoren we de werking van het Zwols pakket 1.0.

Bijlage 1 Gentlemen's agreement woningmarkt Zwolle

Leden van het Zwols Concilium hebben als onderdeel van de Zwolse aanpak met elkaar afgesproken dat marktpartijen bij de verkoop van nieuwbouwwoningen in Zwolle zich verplichten de nieuwbouwwoningen voor een periode van twee maanden, te starten vanaf datum van toewijzing/loting van de woning, uitsluitend aan te bieden aan de hiervoor bedoelde doelgroep, overeenkomstig onderstaande voorwaarden:

- Met nieuwbouwwoningen worden koopwoningen (nieuwbouw en transformatie) uit het prijssegment Goedkoop en Middelduur 1 (v.o.n. prijs tot € 260.000,-, prijspeil 2020) bedoeld. Bij start (voor)verkoop staat vast welke woningen binnen het betreffende project in deze doelgroep vallen;
- De doelgroep omvat de starter en doorstromer op de woningmarkt met een maximaal (gezamenlijk) inkomen van € 55.000, prijspeil 2020, niet zijnde een belegger of investeerder;
- Het zelfbewoningsbeding (zie onderstaand artikel) heeft een looptijd van 5 jaar vastgelegd in de (verkoop)overeenkomst en vervolgens in de notariële akte overeenkomstig het onderstaande artikel zelfbewoningsbeding en artikel kettingbeding.

Artikel – Zelfbewoningsbeding

- 1 Koper, dan wel diens rechtsopvolger in de eigendom, is gedurende vijf jaar na datum van eigendomsoverdracht (het ondertekenen van de notariële akte) verplicht het gekochte uitsluitend te gebruiken om zelf te bewonen en het gekochte niet aan derden te verkopen dan wel te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven. Bewoning of huur door eerstegraads bloed- of aanverwanten van de koper is materieel gelijkgesteld aan eigen bewoning.
- 2 Koper, dan wel diens rechtsopvolger in de eigendom, mag het gekochte, binnen de in het eerste lid genoemde termijn, doorverkopen aan een nieuwe koper die het gekochte zelf gaat bewonen of wiens eerstegraads bloed- of aanverwanten het gekochte zelf gaat bewonen.
- 3 Bij overtreding van hetgeen omschreven in dit artikel is de koper aan **@de verkopende marktpartij (invullen door notaris in notariële akte)@** een onmiddellijk opeisbare, niet voor matiging vatbare boete van €20.000,- verschuldigd, zonder dat enige ingebrekestelling vereist zal zijn.

Artikel – Kettingbeding

- 1 Koper verplicht en verbindt zich jegens **@de verkopende marktpartij (invullen door notaris in notariële akte)@**, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in (in verband met tijdsverloop nog van toepassing zijnde) artikel Zelfbewoningsbeding bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het gekochte, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 20.000,- ten behoeve van **@de verkopende marktpartij (invullen door notaris in notariële akte)@**.
- 2 Op gelijke wijze als hierboven onder lid 1 bepaald, verbindt koper zich jegens **@de verkopende marktpartij (invullen door notaris in notariële akte)@** tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde artikel, als de in lid 1 en in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van **@de verkopende marktpartij (invullen door notaris in notariële akte)@** het beding aan.

Bijlage 2 Beleidsregel zelfstandig wonen (reeds in werking)

Door het toevoegen van zelfstandige woonruimte(n) in een omgeving waar gewoond wordt neemt de druk op het woonmilieu en de leefbaarheid toe. In Zwolle worden steeds meer woningen gesplitst tot meerdere kleine woningen. Tot op zekere hoogte hoeft dit geen problemen op te leveren, en kan het zelfs wenselijk zijn, maar er is een omslagpunt waarop de balans doorslaat naar overlast, zoals bijvoorbeeld parkeerproblemen, geluidsoverlast, meer verkeersbewegingen, etc. Bij gehorige panden die worden gesplitst tot meerdere wooneenheden betekent dat een toename van lawaai door traplopen, deuren, tv/radio etc. wellicht sneller doorslaat. Ook wijst de praktijk uit dat bij woningsplitsing sprake is van een afname van verantwoordelijkheidsgevoel voor de woonomgeving; eenpersoonshuishoudens zijn anoniemer en verblijven vaak korter in een woning waardoor er minder binding is met de woonomgeving. Daarnaast neemt de sociale cohesie af door de verandering van het woonmilieu.

Deze beleidsregel heeft als doel om overlast als gevolg van het toevoegen van zelfstandige woonruimte(n) te beperken en de kwaliteit van de woningen en hun omgeving veilig te stellen. Dit beleid is van toepassing op initiatieven waarop het volgende van toepassing is:

- *Er wordt/ worden één of meer zelfstandige woonruimte(n) gerealiseerd (al dan niet in combinatie met andere functies);*
- *het bestemmingsplan laat enige vorm van 'wonen' toe op de planlocatie;*
- *er is een afwijking nodig van het bestemmingsplan;*
- *de zelfstandige woonruimten ontstaan na splitsing, transformatie of sloop- en nieuwbouw.*

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen een drietal zones in de stad, te weten: het centrumgebied, het overig stedelijk gebied en het buitengebied (zie kaart bijlage 1). De van toepassing zijnde initiatieven worden getoetst aan de hand van deze beleidsregel.

Artikel 1

1. In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- a. bergruimte; een, al dan niet in pandige, voorziening die niet is gelegen op de verdiepingen en waarin in ieder geval fietsen en huishoudelijk afval kunnen worden opgeslagen.
- b. gebruiksoppervlakte wonen: de bewoonbare oppervlakte, exclusief opslagruimten en dergelijke, op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580";
- c. gemeenschappelijke voorzieningen; gedeelde voorzieningen in een gemeenschappelijk toegankelijke ruimte welke niet wordt meegerekend als gebruikersoppervlakte wonen, zoals een wasmachine en droger, niet zijnde natte ruimten (een toilet, douche en/of bad en keuken);
- d. grondgebonden woning; een gebouw dat uitsluitend één woning omvat en waarbij op het bijbehorende bouwperceel geen andere woningen voor komen. De woning is ontsloten via een eigen toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte;
- e. het besluit: een omgevingsvergunning waarbij met inachtneming van een afwijking van het geldende bestemmingsplan toestemming wordt verleend voor zelfstandige woonruimte(n);
- f. transformatie: het veranderen van een gebouw met een (geheel of gedeeltelijk) andere functie dan wonen naar de functie wonen;
- g. wonen: het bewonen van een woning;
- h. woning: een zelfstandige woonruimte bestaande uit een complex van ruimten voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden waarvan de minimale gebruiksoppervlakte wonen afhankelijk is van de locatie en voorwaarden maar nooit minder dan 30 m² bedraagt;

- i. woningsplitsing: wanneer een woning of samenstel van woningen, passend binnen de gegeven bestemming, bouwkundig en functioneel in meer woningen wordt opgedeeld;
 - j. zelfstandige woonruimte: een woning met eigen af te sluiten toegangsdeur met daarachter eigen voorzieningen zoals een woon(slaap)kamer en natte voorzieningen (een keuken, douche en/of bad en toilet);
2. Deze beleidsregel is van toepassing op:
- a. Initiatieven, die in strijd zijn met een bestemmingsplan en die voorzien in het realiseren van maximaal 20 zelfstandige woonruimten op een locatie waar conform het bestemmingsplan wonen is toegestaan;
 - b. het gehele grondgebied van de gemeente Zwolle, met uitzondering van het buitengebied, zoals aangeduid op de kaart in bijlage 1;
3. Deze beleidsregel is niet van toepassing op initiatieven:
- a. waarbij het gaat om tijdelijke, niet zijnde de normale “levensduur” van een bouwwerk, bouwwerken, waarvoor middels een omgevingsvergunning of op andere wijze de tijdelijkheid is vastgelegd;
 - b. waarbij het gaat om tiny houses, woonboten, woonwagens of tenten of vergelijkbare woonvormen;
 - c. bijzondere woonvormen;
 - d. waarbij het gaat om short stay situaties of anderszins, waarbij geen inschrijving als inwonende bij de gemeente is vereist;
 - e. binnen de bestemming meergezinshuizen.

Toelichting:

Voor het toepassen van de beleidsregels is van belang wat met bepaalde begrippen wordt bedoeld. Dit artikel voorziet daarin. Deze beleidsregel ziet niet toe op meergezinshuizen, tijdelijke bouwwerken, shortstay of soortgelijke situaties en tiny houses, woonboten, woonwagens, tenten of soortgelijke woonvormen. Dit beleid is van toepassing op initiatieven voor zelfstandige woonruimten die ontstaan na splitsing, transformatie of sloop en nieuwbouw, op gronden waar ‘wonen’ is toegestaan. In artikel 2 worden aanvullende oppervlaktecriteria benoemd en toegelicht.

Dit beleid hanteert een gebiedsindeling zoals weergegeven op de kaart in bijlage 1. Het buitengebied valt buiten dit beleid aangezien voornoemde knelpunten hier niet of slechts beperkt aan de orde zijn. Binnen het centrumgebied is het niet mogelijk om grondgebonden woningen te splitsen, te transformeren dan wel te slopen om op het perceel meerdere zelfstandige woonruimten mogelijk te maken. In het centrumgebied is al een grote hoeveelheid grondgebonden woningen gesplitst. Om een goed woon- en leefklimaat te behouden is het van belang om de bestaande grondgebonden woningen in het centrum in stand te houden. Verdere splitsing van woningen leidt tot druk op de woonomgeving en het openbare gebied.

Aanvragen voor meer dan 20 zelfstandige woonruimten vallen buiten dit beleid en worden per geval beoordeeld. Daar waar geen definitie is opgenomen wordt aangesloten bij het normale spraakgebruik.

Artikel 2

1. Een omgevingsvergunning voor één of meerdere woningen wordt geweigerd indien:
 - a. er per woning minder dan 5 m² bergruimte, niet zijnde de gebruiksoppervlakte voor wonen, beschikbaar is ten behoeve van het stallen van fietsen, afvalcontainers, tuinmeubels e.d.;
2. Een omgevingsvergunning voor één of meerdere woningen kan worden geweigerd indien de hoofdtoegang tot het gebouw niet gericht is op de straatzijde.
3. Een omgevingsvergunning voor één of meerdere woningen in het centrumgebied, zoals afgebeeld op de kaart in bijlage 1, wordt geweigerd indien:
 - a. de aanvraag ziet op het splitsen van een grondgebonden woning en/of geheel of gedeeltelijke nieuwbouw ter plaatse van een grondgebonden woning ten behoeve van meerdere woningen, of;
 - b. de aanvraag ziet op splitsing, transformatie en/of geheel of gedeeltelijke nieuwbouw van andere gebouwen dan grondgebonden woningen, waarbij de gebruiksoppervlakte wonen kleiner is dan 50 m² per woning.
4. Een omgevingsvergunning voor één of meerdere woningen in het overig stedelijk gebied, zoals afgebeeld op de kaart in bijlage 1, wordt geweigerd indien:
 - a. de aanvraag ziet op het splitsen van een grondgebonden woning en/of geheel of gedeeltelijke nieuwbouw ter plaatse van een grondgebonden woning met een gebruiksoppervlakte wonen van minder dan 120 m², en de aanvraag ziet op woningen met een gebruiksoppervlakte wonen die kleiner is dan 60 m² per woning;
 - b. de gebruiksoppervlakte wonen van de woningen, die ontstaan na splitsing, transformatie en/of geheel of gedeeltelijke sloop en nieuwbouw van gebouwen anders dan grondgebonden woningen, kleiner is dan 35 m² per woning, of indien de woonruimte de beschikking heeft over gemeenschappelijke voorzieningen; 30 m² per woning.
5. Een omgevingsvergunning voor één of meerdere woningen kan worden geweigerd indien:
 - a. de aanvrager geen overeenkomst met de gemeente sluit ter afwenteling van eventuele tegemoetkoming van planschade op aanvrager als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening, dan wel vergoeding van deze tegemoetkoming van planschade niet anderszins verzekerd is;
 - b. de initiatiefnemer geen invulling geeft aan klimaatadaptief en energieneutraal bouwen.

Toelichting:

Dit artikel betreft de kern van deze beleidsregel. Het geeft aan onder welke omstandigheden kan worden meegewerkt aan de aanvraag. Indien niet wordt voldaan aan de eisen wordt de aanvraag geweigerd door het bevoegd gezag. De bepalingen in het eerste en tweede lid zijn voor alle locaties van toepassing. Op eigen terrein dient een goed begaanbare bergruimte van minimaal 5 m² aanwezig te zijn voor onder meer fietsen en afval om overlast in de openbare ruimte te beperken. De hoofdentree dient in principe gericht te zijn op de straatzijde, indien dit redelijkerwijs niet mogelijk blijkt zal bij de aanvraag worden beoordeeld of medewerking wordt verleend aan een alternatieve oplossing. Elke zelfstandige woonruimte moet bereikbaar zijn via de hoofdentree en beschikken over een eigen entree.

Voor het centrumgebied en het overig stedelijk gebied gelden verschillende aanvullende eisen. In het derde lid wordt omschreven waar een initiatief voor zelfstandige woonruimten in het centrumgebied

aan moet voldoen. Daar mogen geen grondgebonden woningen worden gesplitst dan wel worden gesloopt voor het toevoegen van zelfstandige woonruimten. Voor niet-grondgebonden woningen in het centrumgebied geldt dat de woning na splitsing, transformatie of nieuwbouw minimaal 50 m² gebruiksoppervlakte voor wonen moet hebben.

In het overig stedelijk gebied, zoals omschreven in vierde lid, mogen grondgebonden woningen met minimaal 120 m² gebruiksoppervlakte wonen worden gesplitst of gesloopt voor de realisatie van zelfstandige woonruimten met een minimale gebruiksoppervlakte wonen van 60 m² per woning. Zelfstandige woonruimten die ontstaan na splitsing, sloop en nieuwbouw of transformatie van gebouwen anders dan niet-grondgebonden woningen dienen te beschikken over minimaal 35 m² gebruiksoppervlakte wonen. Als bewoners toegang hebben tot een ruimte met gemeenschappelijke voorzieningen zoals omschreven in de begripsomschrijving genoemd in artikel 1.3 onder f volstaat een minimale gebruiksoppervlakte wonen van 30 m².

Dit beleid is van toepassing of aanvragen voor het toevoegen van één of meerdere woningen. Bij woningsplitsing gaat het om meerdere woningen maar bij transformatie kan het ook om één woning gaan, bijvoorbeeld een winkelruimte die wordt getransformeerd tot woning.

Het vijfde lid geeft eveneens gevallen weer waarin de aanvraag kan worden geweigerd door het bevoegd gezag. In die gevallen gaat het om het afwentelen van eventuele kosten van planshade en klimaat- en duurzaamheidsmaatregelen.

Artikel 3

Als voorwaarde bij het besluit wordt in ieder geval opgenomen dat deze niet mag leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop het besluit betrekking heeft.

Toelichting:

In het geval de omgevingsvergunning is verleend, kan het bevoegd gezag deze intrekken in de gevallen zoals in artikel 2.33 en 5.19 van de Wabo genoemd. Het gaat onder meer om gevallen die de aanvraag betreffen en omstandigheden die te maken hebben met het niet gebruiken van de verkregen toestemming.

In deze beleidsregel is de voorwaarde opgenomen dat het besluit niet mag leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de afwijking betrekking heeft. Als hiermee in strijd wordt gehandeld kan de omgevingsvergunning worden ingetrokken op grond van artikel 5.19 van de Wabo.