

Zelfbewoning

BR 2021/47

Redactioneel

In BR 2021/35 schreef mr. M.J.E. Boudesteijn over de opkoopbescherming van koopwoningen, zij noemde de zelfbewoningsplicht die een gemeente of woningcorporatie met een koper/erfpachter kan overeenkomen: in de koop- of erfpachtovereenkomst/akte staat dan dat de koper/erfpachter bijv. drie jaar lang de woning zelf moet bewonen en niet mag verkopen.

De Hoge Raad oordeelde in zijn arrest van 14 april 2006 (ECLI:NL:PHR:2006:AU8946) dat "het litigieuze anti-speculatiebeding de Huisvestingswet en het door die wet beoogde recht op vrije vestiging niet op onaanvaardbare wijze doorkruist".

Het is toegestaan een zelfbewoningbepaling voor te schrijven teneinde speculatie tegen te gaan. Dat werd recent door de Hoge Raad bevestigd in zijn arrest van 14 februari 2020 (ECLI:NL:HR:2020:257). In r.o. 5.2.2. oordeelt hij dat: "Gelet hierop mag het Land aan de uitgifte van braakliggende kavels een zelfbewoningsplicht verbinden. Dit betreft immers een maatregel waarmee speculatie kan worden tegengegaan".

Hoe moet een dergelijke bepaling met bijbehorende boetebepaling luiden zodat deze de rechterlijke toetsing kan doorstaan? Kun je een ontheffing hiervan bij de rechter afdwingen?

Alleen de zelfbewoningsplicht zonder anti-speculatiebeding (bijv. in de vorm van een terugkoopplicht van de woningcorporatie) vindt de rechter onvoldoende.

De Rechtbank Noord Holland (ECLI:NL:RBNHO:2020:2645) overweegt in r.o. 4.3 dat in de tekst van koopovereenkomst en de leveringsakte, die beide in opdracht van Parteon (woningcorporatie) zijn opgesteld, niet is bepaald wat heeft te gelden in geval van doorverkoop van de woning. Ook is er uitdrukkelijk geen anti-speculatiebeding overeengekomen. Het schenden van de zelfbewoningsplicht kan een reden zijn om de ondererfpacht op te zeggen wegens het in ernstige mate tekortschieten in de nakoming van de overeengekomen verplichtingen.

De Rechtbank Rotterdam concludeerde dit in haar uitspraak (ECLI:NL:RBROT:2016:3587).

Een boetebepaling moet de toets van de redelijkheid en billijkheid kunnen doorstaan.

De redelijkheid en billijkheid steken een stokje voor de vordering van Mitros (woningcorporatie) die een beroep doet op de overeengekomen zelfbewoningsplicht

in de uitspraak van de Rechtbank Midden-Nederland (ECLI:NL:RBMNE:2019:3065).

De bewoner had de woning ten minste vijf jaar bewoond. "Het enkele feit dat [verweerder] na vijf jaar elders is gaan wonen en er nadien een hennepplantage in de woning is aangetroffen, maakt dat niet anders. Op dat moment kon Mitros immers al geen beroep meer doen op de zelfbewoningsplicht."

In een uitspraak van de Rechtbank Rotterdam (ECLI:NL:RBROT:2020:276) matigt de rechter de boete van € 15.000,- tot het bedrag van € 10.000,- gelet op de discrepantie tussen de boete en de (niet aanwezige monetaire) schade aan de zijde van de woningcorporatie Woonstad.

Een ontheffing van het verbod om een zelfbouwwoning in eigendom over te dragen wordt niet zomaar gehonoreerd door de rechter.

De belangen van de gemeente Amsterdam wogen in de uitspraak van de Rechtbank Amsterdam (ECLI:NL:RBAMS:2020:5477) zwaarder dan die van eiseres, die ontheffing van het verbod om een zelfbouwwoning in eigendom over te dragen vorderde. Financiële problemen, verdeeld gezin, en de onzekerheid van het krijgen van een baan in Nederland, vond de rechter niet dermate zwaarwegend, dat dit een veroordeling tot ontheffing van de gemeente Amsterdam rechtvaardigde.

Indien eigenaren voor een sociale koopwoning (op eigen grond of in erfpacht) een goedkopere prijs hebben betaald, is het mijns inziens goed verdedigbaar om een zelfbewoningsplicht met een anti-speculatiebeding op te nemen in de koop- of erfpachtovereenkomst om deze woning beschikbaar te houden voor de bestaande doelgroep.

Let wel op de bijbehorende boetebepaling, die moet redelijk en billijk zijn.