



90792

MEMO

Aan: gemeente Gooise Meren
Van: mr. M.P. Oortman Gerlings

Betreft: Toewijzing woning bij verkoop

In hoeverre is het mogelijk om als kettingbeding op te nemen dat voor de grondgebonden woningen in de wijk Bredius gaat gelden dat mensen die een sociale huurwoning in onze gemeente achter laten, voorrang krijgen

Op grond van de Huisvestingswet is het aan een gemeente toegestaan om middels een Huisvestingsverordening voorwaarden vast te stellen voor de verdeling van woonruimte.

De Huisvestingswet is daarom het instrument voor overheidsbemoeyenis met de verdeling van woonruimte en inbreuken op het recht van vrije vestiging door het stellen van toelatingseisen aan woningzoekenden (denk aan: het stellen van bindingseisen aan de kopers/bewoners, zoals de eis dat men economisch of maatschappelijk gebonden moet zijn aan de desbetreffende gemeente).

Boven de zgn kooprijsgrens, zoals bepaald in de gemeentelijke Huisvestingsverordening, is sprake van een vrije sector-woning en is dit instrument niet meer toepasbaar.

Een bewoningsverplichting is bedoeld om een prijsopdrijvend effect te voorkomen door de koper te verplichten de woning tenminste vijf jaren zelf te bewonen.

Dit instrument kan daarom wel worden gebruikt bij verkoop in de vrije sector.

Van belang is dat bij een dergelijke verplichting ontheffingsmogelijkheden worden vastgelegd op grond waarvan de bewoningsverplichting niet langer geldt (bijvoorbeeld in geval van overlijden, echtscheiding, medische gronden).

Conform de geldende jurisprudentie is een bewoningsverplichting geen onaanvaardbare beperking in de kring van personen, die worden toegelaten tot woonruimte boven de kooprijsgrens in de Huisvestingsverordening.

Een dergelijk beding maakt dan ook geen ontoelaatbare inbreuk op het recht op vrije vestiging; een bewoningsverplichting stelt immers ook geen bindingseisen aan de kopers.

Middels een kettingbeding is het wel mogelijk om de eerste koper te verplichten om bij verkoop binnen 5 jaar na de eerste levering (d.w.z. na verkegen ontheffing), deze verplichting op te leggen aan de opvolgend koper. Het gaat dan dus om "het restant" van de vijf-jaarstermijn.