

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Bestuursorgaan : Burgemeester en Wethouders
Onderwerp : Vragen ex art 46 RvO-DB-Zelfbewoningsplicht
Portefeuillehouder : Wethouder De Geest
Notanummer : 2026-550
Datum B&W-vergadering : 23-06-2026
Team : Afdeling Concernstaf
Programma : 08 - Meedoen

Parafen voor akkoord nota : • 19-06-2026: Wethouder

Parafen voor agendering : • 19-06-2026: Afdelingsmanager Concernstaf en adjunct-secretaris
• 19-06-2026: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Bijlagen bij deze nota : 2026-06-15 Ondertekend paneel.pdf, 2026-06-15 Vragen art 46 RvO - Deventer Belang - Zelfbewoningsplicht Deelgeversakkoord Bewoning Eerstegraads Familieleden_juni2026.docx, Antwoordbrief vragen ex art 46 RvO-DB-Zelfbewoningsplicht.docx

Datum definitieve akkoord : 23-06-2026

Besluit

1. De beantwoording van de vragen ex art 46 RvO van de @-fractie vast te stellen
De beantwoording aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

Per brief van 15 juni 2026 hebben Wendy Schol en Renske Zieverink van de fractie van Deventer Belang uw college een aantal schriftelijke vragen ex art 46 RvO gesteld over Zelfbewoningsplicht, Deelgeversakkoord en bewoning door eerstegraads familieleden. Bijgaand treft u de beantwoording aan.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Kader

Betrokken partijen en participatie

Argumenten voor en tegen

Financiële consequenties en dekking

Openbaarmaking en communicatie

Aanpak en uitvoering

Gemeente Deventer
College van B&W
Postbus 5000
7400 GC, Deventer

Schriftelijke vragen (artikel 46 RVO)

Deventer, 15 juni 2026

Betreft: Zelfbewoningsplicht, Deelgeversakkoord en bewoning door eerstegraads familieleden.

Geacht college,

De zelfbewoningsplicht is een belangrijk instrument om woningen beschikbaar te houden voor starters, middeninkomens en eigenaar-bewoners in Deventer. Juist in een krappe woningmarkt moeten regels die dit doel dienen helder, eerlijk, transparant en controleerbaar zijn.

In de raadsmededeling 2021-001670 wordt aangegeven dat de zelfbewoningsplicht wordt ingezet om de positie van koopstarters en inwoners met een middeninkomen te versterken. Ook staat daarin dat woningen die als koopwoning in het woningbouwprogramma zijn opgenomen, daadwerkelijk als koopwoning bij eigenaar-bewoners terecht moeten komen. De regeling zou juridisch worden verankerd in de koopakte, waarbij doorverkoop binnen vijf jaar alleen mogelijk is aan nieuwe eigenaar-bewoners.

In het door de gemeente ondertekende Deelgeversakkoord Zelfbewoningsbeding (bijlage 1) is echter opgenomen dat bewoning of huur door eerstegraads bloed- of aanverwanten van de koper materieel gelijkgesteld wordt aan eigen bewoning. Ook bij doorverkoop binnen vijf jaar mag worden verkocht aan een koper van wie eerstegraads bloed- of aanverwanten de woning gaan bewonen.

Deventer Belang constateert hiermee een spanning tussen het oorspronkelijke doel van de zelfbewoningsplicht en de feitelijke uitwerking in het Deelgeversakkoord. Waar de raad is geïnformeerd over bescherming van eigenaar-bewoners, starters en middeninkomens, maakt het akkoord het mogelijk dat een koper de woning niet zelf bewoont, maar deze laat bewonen of huren door eerstegraads familieleden.

Daarbij spelen ook vragen over transparantie, de rol van de raad, juridische houdbaarheid, gelijke kansen en mogelijke vermogensconstructies via familiebanden. Ook wanneer de gemeente privaatrechtelijk handelt, dient zij rekening te houden met algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel.

Deventer Belang stelt daarom de volgende vragen.

1-Doel en inhoud van de regeling

1. Deelt het college de opvatting dat de zelfbewoningsplicht primair bedoeld is om woningen beschikbaar te houden voor starters, middeninkomens en eigenaar-bewoners? Zo nee, waarom niet?
2. Hoe verhoudt het college de bepaling dat bewoning of huur door eerstegraads bloed- of aanverwanten wordt gelijkgesteld aan eigen bewoning zich tot dit oorspronkelijke doel?
3. Beschouwt het college deze familiebegriping als een verruiming van de zelfbewoningsplicht ten opzichte van het uitgangspunt dat de koper de woning zelf bewoont? Graag een onderbouwing.
4. Welke beleidsmatige redenen lagen ten grondslag aan het opnemen van deze algemene familiebegriping?

2-Totstandkoming en besluitvorming

1. Op basis van welk collegebesluit is het Deelgeversakkoord Zelfbewoningsbeding met Platform Wonen Deventer ondertekend?
2. Door wie is de bepaling over eerstegraads bloed- en aanverwanten voorgesteld, en welke rol hebben Platform Wonen Deventer en andere externe partijen gespeeld bij de totstandkoming daarvan?
3. Waarom is de bepaling over eerstegraads bloed- en aanverwanten niet expliciet opgenomen in de raadsmededeling uit 2021?
4. Beschouwt het college deze bepaling als een uitvoeringsafspraken of als een beleidsmatige verruiming? Waar ligt volgens het college in dit geval de grens tussen uitvoering en beleid?
5. Op welke momenten en via welke stukken is de raad geïnformeerd over deze concrete invulling van de zelfbewoningsplicht?

3-Juridische basis, transparantie en kaderstelling

1. Op welke juridische grondslag baseert het college de bevoegdheid om via een Deelgeversakkoord en anterieure overeenkomsten een algemene familie bepaling binnen de zelfbewoningsplicht overeen te komen?
2. Is deze bepaling vooraf juridisch getoetst op onder meer op doelbinding, proportionaliteit, gelijkheidsbeginsel, rechtszekerheid en handhaafbaarheid? Zo ja, kan het college deze toets met de raad delen?
3. Waarom is de familie bepaling niet vastgelegd in een expliciete beleidsregel, raadsbesluit of ander openbaar gemeentelijk kader?
4. Hoe beoordeelt het college de transparantie en controleerbaarheid van een breed toegepaste woningmarktregel die voortvloeit uit een overeenkomst met externe partijen?
5. Hoe verhoudt deze algemene verruiming zich volgens het college tot de kaderstellende en controlerende rol van de raad? En hoe beoordeelt het college die informatievoorziening?

4-Gelijkheidsbeginsel en gelijke kansen

1. Hoe heeft het college beoordeeld of de algemene gelijkstelling van eerstegraads bloed- of aanverwanten met eigen bewoning verenigbaar is met het gelijkheidsbeginsel?
2. Heeft het college onderzocht of deze bepaling in de praktijk vooral voordeel kan opleveren voor huishoudens met voldoende familiaal vermogen, en daarmee starters of middeninkomers zonder dergelijke financiële steun op achterstand kan zetten?
3. Waarom is gekozen voor een algemene familie bepaling in plaats van een individuele ontheffingsmogelijkheid waarbij per geval kan worden getoetst aan noodzaak, proportionaliteit en volkshuisvestelijk belang?

Deventer Belang wil helder krijgen hoe deze bepaling tot stand is gekomen, hoe deze zich verhoudt tot het oorspronkelijke doel van de zelfbewoningsplicht en op de welke wijze de raad hierover is geïnformeerd.

Wij zien de beantwoording van deze vragen met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Wendy Schol, raadslid & Renske Zieverink, raadslid
namens de fractie van Deventer Belang

DEELGEVERS AKKOORD ZELFBEWONINGSBEDING



DEVENTER, JUNI 2021

Leden van het Platform Wonen Deventer zetten zich in om nieuwbouw koopwoningen in Deventer uitsluitend te verkopen voor zelfbewoning door de koper. Om dat te bereiken spreken partijen af dat zij daarvoor bij nieuwbouwprojecten de volgende regeling voor zelfbewoning hanteren.

Gemeente Deventer hanteert deze uitgangspunten ook bij nieuwbouwprojecten die worden gerealiseerd door marktpartijen die geen lid zijn van Platform Wonen Deventer.

AFSPRAKEN

- Met nieuwbouwwoningen worden koopwoningen (nieuwbouw en transformatie) uit het Betaalbare prijssegment tot de NHG-kostengrens¹ bedoeld.
- Het zelfbewoningsbeding heeft een looptijd van 5 jaar vastgelegd in de (koop) overeenkomst en vervolgens in de notariële akte overeenkomstig het onderstaande artikel zelfbewoningsbeding en artikel kettingbeding (zoals opgenomen in onderstaand artikelen).
- Als blijkt dat er door marktomstandigheden toch onvoldoende gegadigden zijn voor zelfbewoning van de nieuw te bouwen woningen kan zes maanden na start verkoop de regeling voor zelfbewoning komen te vervallen om zo de realisatie van het nieuwbouwproject veilig te stellen.
- Dit geldt in principe voor alle woningen die vanaf 1 september 2021 in de verkoop komen. Tenzij aannemelijk wordt gemaakt dat het zelfbewoningsbeding gezien de stand van zaken van het verkoopproces niet meer opgenomen kan worden in de verkoopacte.
- Vanaf 1 augustus 2021 wordt dit zelfbewoningsbeding opgenomen in alle anterieure overeenkomsten die worden afgesloten.
- Het zelfbewoningsbeding bestaat naast de regels uit de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Deventer.

¹ v.o.n. prijs tot € 325.000/ € 344.500, prijspeil 2021

VERANKERING

ARTIKEL I – ZELFBEWONINGSBEDING

1. Koper, dan wel diens rechtsopvolger in de eigendom, is gedurende 5 jaar na de datum van notariële levering verplicht het gekochte uitsluitend te gebruiken om zelf te bewonen en het gekochte niet 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, uitsluitend doorverkopen aan een nieuwe koper die het gekochte zelf gaat bewonen of wiens eerstegraads bloed- of aanverwanten het gekochte zelf gaat bewonen. Wanneer deze verkoop binnen vijf jaar, na eerste datum notariële levering plaats vindt, worden de resterende jaren overgedragen aan de nieuwe koper.
3. Bij overtreding van hetgeen omschreven in dit artikel is de koper aan de gemeente Deventer t.b.v. het fonds Betaalbaar Bouwen een onmiddellijk opeisbare, niet voor matiging vatbare boete van €35.000,- verschuldigd, zonder dat enige ingebrekestelling vereist zal zijn.

ARTIKEL II – KETTINGBEDING

1. Koper verplicht en verbindt zich jegens de gemeente Deventer, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in (in verband met tijdsverloop nog van toepassing zijnde periode van 5 jaar na de datum van de eerste notariële levering) artikel I 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 € 35.000,- ten behoeve van de gemeente Deventer tv het fonds Betaalbaar Bouwen.
2. Op gelijke wijze als hierboven onder lid 1 bepaald, verbindt koper zich jegens de gemeente Deventer (in verband met tijdsverloop nog van toepassing zijnde periode van 5 jaar na de datum van notariële levering uit artikel I) 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 gemeente Deventer t.b.v. het fonds Betaalbaar Bouwen het beding aan.

HANDTEKENINGEN



Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer

14 0570
telefoon

direct telefoonnummer

gemeente@deventer.nl
e-mail

Aan de fractie van Deventer Belang
t.a.v.
Mw. W. Schol
Mw. R. Zieverink

Interne Post

2026-550
kenmerk

uw referentie

23 juni 2026
datum

M.C. Eggel
contactpersoon

Schriftelijke vragen ex art 46 RvO
onderwerp

Geachte mevrouw Schol en mevrouw Zieverink,

In uw brief van 15 juni jl. hebt u ons college schriftelijke vragen ex art 46 RvO gesteld over Zelfbewoningsplicht, Deelgeversakkoord en bewoning door eerstegraads familieleden. Ons antwoord is als volgt.

1-Doel en inhoud van de regeling

Vraag 1

Deelt het college de opvatting dat de zelfbewoningsplicht primair bedoeld is om woningen beschikbaar te houden voor starters, middeninkomens en eigenaar-bewoners? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Het doel van de zelfbewoningsplicht is dat woningen die als koopwoning in het woningbouwprogramma zijn opgenomen, ook daadwerkelijk als koopwoning bij eigenaar-bewoners terecht komen. Verdringing door beleggers die de koopwoningen voor verhuur opkopen ('buy-to-let') willen we hiermee voorkomen.

Vraag 2

Hoe verhoudt het college de bepaling dat bewoning of huur door eerstegraads bloed- of aanverwanten wordt gelijkgesteld aan eigen bewoning zich tot dit oorspronkelijke doel?

Antwoord

Wij beschouwen eerstegraads bloed- of aanverwanten niet als commerciële beleggers die de koopwoningen voor verhuur opkopen er wordt dus nog steeds recht gedaan aan het doel van de zelfbewoningsplicht.

Vraag 3

Beschouwt het college deze familiebegriping als een verruiming van de zelfbewoningsplicht ten opzichte van het uitgangspunt dat de koper de woning zelf bewoont? Graag een onderbouwing.

Antwoord

Wij beschouwen dit niet als verruiming. In het deelgeversakkoord is reeds opgenomen dat bewoning of huur door eerstegraads bloed- of aanverwanten van de koper materieel gelijkgesteld is aan eigen bewoning. Dit deelgeversakkoord is als bijlage bij het collegebesluit d.d. 22 juni 2021 gepubliceerd. Deze familiebegriping sluit ook aan bij de wettelijke publiekrechtelijke opkoopbescherming (onderdeel van de Huisvestingswet) en onze Huisvestingsverordening Deventer 2026.

Vraag 4

Welke beleidsmatige redenen lagen ten grondslag aan het opnemen van deze algemene familiebegrip?

Antwoord

Zie antwoord op vraag 2. Doel is commerciële belegging tegen te gaan. Bewoning of huur door 1^e graads bloedverwanten zien wij niet als zodanig.

2-Totstandkoming en besluitvorming**Vraag 1**

Op basis van welk collegebesluit is het Deelgeversakkoord Zelfbewoningsbeding met Platform Wonen Deventer ondertekend?

Antwoord

Dit is door het college besloten op 22 juni 2021 (collegenota 2021-001670).

Vraag 2

Door wie is de bepaling over eerstegraads bloed- en aanverwanten voorgesteld, en welke rol hebben Platform Wonen Deventer en andere externe partijen gespeeld bij de totstandkoming daarvan?

Antwoord

Destijds is vanuit het Platform een werkgroep geformeerd, bestaande uit twee ontwikkelaars, twee makelaars, een corporatie en de gemeente. Met de werkgroep is de regeling gezamenlijk uitgewerkt.

Vraag 3

Waarom is de bepaling over eerstegraads bloed- en aanverwanten niet expliciet opgenomen in de raadsmededeling uit 2021?

Antwoord

De gemeenteraad is geïnformeerd over de hoofdlijnen van het akkoord.

Vraag 4

Beschouwt het college deze bepaling als een uitvoeringsafspraken of als een beleidsmatige verruiming? Waar ligt volgens het college in dit geval de grens tussen uitvoering en beleid?

Antwoord

Het doel van de plicht is om commerciële belegging tegen te gaan. Bij verhuur aan eerstegraads bloed- en aanverwanten wordt recht gedaan aan het doel van de zelfbewoningsplicht en is daarmee geen beleidsmatige verruiming.

Vraag 5

Op welke momenten en via welke stukken is de raad geïnformeerd over deze concrete invulling van de zelfbewoningsplicht?

Antwoord

De gemeenteraad is op 25 juni 2021 via een raadsmededeling ([2021-06-25 1670](#)) geïnformeerd over de hoofdlijnen van het akkoord.

3-Juridische basis, transparantie en kaderstelling**Vraag 1**

Op welke juridische grondslag baseert het college de bevoegdheid om via een Deelgeversakkoord en anterieure overeenkomsten een algemene familiebegrip binnen de zelfbewoningsplicht overeen te komen?

Antwoord

Dit komt voort uit het privaatrechtelijke instrumentarium van de gemeente, zoals verankerd in artikel 160, eerste lid, onder e, van de Gemeentewet (bevoegdheid tot het aangaan van overeenkomsten), in samenhang met artikel 6:213 BW e.v.

Vraag 2

Is deze bepaling vooraf juridisch getoetst op onder meer op doelbinding, proportionaliteit, gelijkheidsbeginsel, rechtszekerheid en handhaafbaarheid? Zo ja, kan het college deze toets met de raad delen?

Antwoord

In algemene zin wordt elk besluit hieraan getoetst. Hiervan is geen aparte verslaglegging beschikbaar.

Vraag 3

Waarom is de familie bepaling niet vastgelegd in een expliciete beleidsregel, raadsbesluit of ander openbaar gemeentelijk kader?

Antwoord

Deze bepaling is onderdeel van afspraken in het privaatrechtelijke spoor, een generieke publiekrechtelijke verankering achtten wij niet noodzakelijk. Zoals hiervoor onder 1.3 is beantwoord sluit deze privaatrechtelijke familie bepaling aan bij de Huisvestingswet en het publieke spoor voor opkoopbescherming.

Vraag 4

Hoe beoordeelt het college de transparantie en controleerbaarheid van een breed toegepaste woningmarktregel die voortvloeit uit een overeenkomst met externe partijen?

Antwoord

Dit deelgeversakkoord is als bijlage bij het collegebesluit d.d. 8 juni 2021 gepubliceerd en sluit aan bij landelijke wetgeving op het gebied van opkoopbescherming.

Vraag 5

Hoe verhoudt deze algemene verruiming zich volgens het college tot de kaderstellende en controlerende rol van de raad? En hoe beoordeelt het college die informatievoorziening?

Antwoord

Zie antwoord op onderdeel 2, vraag 4.

4-Gelijkheidsbeginsel en gelijke kansen

Vraag 1

Hoe heeft het college beoordeeld of de algemene gelijkstelling van eerstegraads bloed- of aanverwanten met eigen bewoning verenigbaar is met het gelijkheidsbeginsel?

Antwoord

Het college heeft beoordeeld dat de algemene gelijkstelling van eerstegraads bloed- of aanverwanten met eigen bewoning verenigbaar is met het gelijkheidsbeginsel, doordat deze bepaling berust op een objectieve en redelijke rechtvaardiging. Daarbij is meegewogen dat bewoning door eerstegraads familieleden in de praktijk een vergelijkbare binding met de woning en het oogmerk van duurzame bewoning oplevert als bewoning door de eigenaar zelf.

Vraag 2

Heeft het college onderzocht of deze bepaling in de praktijk vooral voordeel kan opleveren voor huishoudens met voldoende familiaal vermogen, en daarmee starters of middeninkomers zonder dergelijke financiële steun op achterstand kan zetten?

Antwoord

Hier is geen onderzoek naar verricht. Het doel van de zelfbewoningsplicht is dat woningen die als koopwoning in het woningbouwprogramma zijn opgenomen, ook daadwerkelijk als koopwoning bij eigenaar-bewoners terecht komen. Verdringing door beleggers die de koopwoningen voor verhuur opkopen ('buy-to-let') willen we hiermee voorkomen.

Vraag 3

Waarom is gekozen voor een algemene familie bepaling in plaats van een individuele ontheffingsmogelijkheid waarbij per geval kan worden getoetst aan noodzaak, proportionaliteit en volkshuisvestelijk belang?

Antwoord

Hiermee wordt vooraf duidelijkheid en rechtszekerheid geboden aan alle betrokken partijen en dit voorkomt extra administratieve lasten.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,

J.P. Wassens

R.C. König