



Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie
info@knb.nl

**DG Openbaar Bestuur &
Democr Rechtsstaat**
DGOBDR-CZW-De Juridisch
Adviseur

Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Contactpersoon
mr. drs. E.J.A. Idema
Juridisch medewerker
eric.idema@minbzk.nl

Datum 4 november 2025
Betreft Verklaring vervallen kettingbeding

Onze referentie
2025-0000625909

Bijlage(n)
Verklaring

Geachte heer/mevrouw,

Graag vraag ik uw aandacht voor het volgende. Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) ontvangt geregeld verzoeken van notarissen om mee te werken aan het beëindigen van een kettingbeding met betrekking tot de vervreemding van woningen, waarvoor in het verleden een geldelijke bijdrage is ontvangen op grond van de Beschikking geldelijke steun huurwoningen 1975 en de Regeling geldelijke steun huurwoningen normkostensysteem 1988. Om hieraan tegemoet te komen is namens de minister van VRO een verklaring opgesteld waarin staat dat - kort gezegd - de op grond van deze regelingen gemaakte kettingbedingen bij eigendomsoverdracht achterwege kunnen worden gelaten en de rechten van de overheid niet langer worden uitgeoefend. Ik verwijs naar bijgevoegde verklaring.

Ik wil u vriendelijk verzoeken te bewerkstellingen dat deze verklaring binnen het notariaat wordt verspreid. De verklaring kan desgewenst gepubliceerd worden.

Mocht u hierover nog vragen hebben, neemt u dan vooral contact op met de contactpersoon genoemd in deze brief.

Met vriendelijke groet,

J. de Lint
Directeur Wonen

J. de Lint

Verklaring van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over het vervallen van kettingbedingen die sinds 7 juni 1996 als voorwaarde zijn opgelegd voor het behouden van geldelijke steun voor de bouw en exploitatie van huurwoningen die is toegekend sinds 1975

Op voet van de volgende regelingen is in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw geldelijke steun toegekend aan beleggers, particulieren, toegelaten instellingen (woningcorporaties), gemeenten en niet-winstbeogende instellingen (NWI's) voor de bouw en exploitatie van huurwoningen:

- Beschikking geldelijke steun huurwoningen 1975, zoals in werking getreden per 1 juli 1975 en gewijzigde per 1 januari 1987,¹
- Regeling geldelijke steun huurwoningen normkostensysteem 1988, zoals in werking getreden per 1 januari 1988.

Deze regelingen betreffen dynamische kostprijsregelingen, waarbij woningen in principe voor een periode gedurende 50 jaar worden gesubsidieerd.

Blijkens een schrijven van zeven juni negentienhonderd zesennegentig, heeft de Staatssecretaris van het Ministerie van Volksgezondheid, Ruimtelijke Ordening en Milieu, hierna aan te duiden als Ministerie van VROM, aan de overdracht van de huurwoningen, met behoud van de hiervoor bedoelde geldelijke steun, een aantal voorwaarden verbonden en bepaald dat deze in een transportakte dienen te worden opgenomen. Deze voorwaarden zijn overwegend in artikel 10 van de desbetreffende notariële aktes terecht gekomen en werden (met hier en daar een verschil in opmaak tussen de desbetreffende aktes) als volgt geformuleerd:

"10. Subsidie / kettingbeding.

10.1 Terzake van dit complex is van overheidswege aan Verkoper geldelijke steun op voet van de beschikking geldelijke steun huurwoningen 1975 toegekend bij beschikking de dato [...], nummer [...].

*Blijkens een schrijven van zeven juni negentienhonderd zesennegentig, heeft de Staatssecretaris van het Ministerie van Volksgezondheid, Ruimtelijke Ordening en Milieu, hierna aan te duiden als **Ministerie van VROM**, aan de overdracht van onderhavig complex door Verkoper, met behoud van de hiervoor onder 10.1 bedoelde geldelijke steun, de navolgende voorwaarden verbonden en bepaald dat deze in de transportakte dienen te worden opgenomen, woordelijk luidende:*

- *de verhuur en exploitatie van de woningen moet overeenkomstig de regeling waaronder de woningen zijn gebouwd, worden voortgezet;*
- *het recht op de rijksbijdrage moet aan de koper worden overgedragen;*
- *de woningen, die expliciet voor de verhuur zijn gebouwd, mogen, te rekenen van de gemiddelde bewoningsdatum, gedurende de eerste twintig jaren van de exploitatie zonder toestemming van de Minister van VROM niet worden vervreemd.*

Ten aanzien van de laatste voorwaarden merk ik op dat deze bepaling – wil de subsidie behouden blijven ten behoeve van een opvolgend eigenaar/verhuurder – als kettingbeding in de akte moet worden opgenomen. Niet nakomen van dit beding kan tot gevolg hebben dat de door het rijk aan de eigenaar te verstrekken bijdrage vanaf het moment van eigendomsverkrijging wordt teruggevorderd.

Ter uitvoering van het hiervoor in de aangehaalde bepalingen vermelde, cedeert Verkoper bij deze aan Koper, die van Verkoper in cessie aanvaardt, alle rechten welke Verkoper kan ontlenen en/of voor Verkoper voortvloeien uit de hiervoor sub 10.1 vermelde beschikking, waaronder met name begrepen het recht op de jaarlijkse bijdrage.

Voorts worden hierbij de hiervoor vermelde verplichtingen uitdrukkelijk opgelegd aan Koper die verklaarde deze te zullen aanvaarden en na te komen.

Koper en zijn rechtsopvolger(s) is (zijn) verplicht bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van onderhavig complex of het vestigen van een zakelijk genotsrecht – op straffe van een (mogelijke) terugvordering van de reeds verstrekte bijdrage(n) – de hiervoor vermelde bepaling omtrent het vervreemdingsverbod in de akte van vervreemding of verlening van

¹ Staatscourant dinsdag 30 december 1986, 251.

een zakelijk genotsrecht op te nemen en voor en namens het Ministerie van VROM aan te nemen."

Uit de hiervoor vermelde voorwaarden en bepalingen blijkt dat een bepaling inhoudende een vervreemdingsverbod van huurwoningen gedurende de eerste 20 jaar van de exploitatie te rekenen van de gemiddelde bewoningsdatum (met daaraan gekoppelde kettingbeding en boetebepaling) is opgelegd.

Voor de (complexen met) (huur)woningen waarvoor geldt dat voormelde 20 jaren reeds zijn verstreken kan mijns inziens geconcludeerd worden dat alleen al door louter tijdsverloop deze voorwaarden niet meer hoeven te worden gesteld in de desbetreffende akte(n) van levering.

Voor de nu nog geldende uit het verleden stammende kettingbedingen is besloten afstand van rechten te doen en niet over te gaan tot terugvordering van de verstrekte bijdrage(n) bij het achterwege laten van zo'n beding.

De op grond van de bovengenoemde regelingen gemaakte kettingbedingen kunnen bij eigendomsoverdracht achterwege gelaten worden. De rechten van de overheid worden niet langer uitgeoefend. Ook de boetebepaling bij niet-nakoming kan vervallen. De verstrekte bijdrage(n) worden niet langer door de Staat teruggevorderd.

Aan het notariaat vraag ik in voorkomende gevallen te bevorderen dat bij het opstellen van de desbetreffende aktes overeenkomstig wordt gehandeld, dus door het weglaten van deze bepalingen.

Hoogachtend,
De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
Namens deze

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. de Lint', with a large, sweeping flourish at the end.

J. de Lint
Directeur Wonen