

Notitie Anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht

Aanleiding

De gemeente Vught (Vught, Helvoirt en Cromvoirt) heeft als opgave voldoende kwalitatieve, betaalbare woningen te realiseren voor haar inwoners. Dat doet de gemeente bijvoorbeeld door prestatieafspraken te maken met woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigingen. Daarnaast werkt de gemeente in samenwerking met ontwikkelaars aan woningbouwplannen. Via afspraken in overeenkomsten tracht de gemeente te sturen op een aanbod dat aansluit bij de behoeften van onze inwoners. Zo streven we naar een woningvoorraad die duurzaam bereikbaar en betaalbaar is voor onze inwoners. In de praktijk zien we echter situaties ontstaan die het ons bemoeilijken om de opgave effectief op te pakken.

In de gemeente zien we situaties ontstaan die door bijvoorbeeld een uitgebreider anti-speculatiebeding eventueel voorkomen hadden kunnen worden. Particulieren trekken bij de onderhandelingen aan het kortste eind omdat hun woning door een belegger is weggekaapt. Huizenprijzen stijgen omdat vastgoedbeleggers -meestal goedkopere- koopwoningen bemachtigen en deze vervolgens tegen hoge huurprijzen aan bieden. Particuliere kopers kunnen, onder andere door de aangescherpte hypotheekregels, de stijgende woningprijzen niet opbrengen. Zij komen over het algemeen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en zijn daardoor aangewezen op dure huurwoningen.

In de op 30 september 2021 vastgestelde Woonvisie 2021-2025: Groei met Vughtse kwaliteit

Staat dat een anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht moet gaan gelden voor alle nieuwbouwwoningen tot € 600.000,- (maximale hoogte voor een middeldure woning).

De gemeente Vught stelde voorheen als voorwaarde bij nieuwbouwwoningen dat een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht opgelegd wordt bij woningen tot € 400.000,-

De voormalige gemeente Haaren, waarvan de kern Helvoirt op 1 januari 2021 bij Vught gevoegd is, hanteerde ook een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht, maar met andere voorwaarden dan de regeling in Vught.

Bovenstaande is de aanleiding om een nieuwe eenduidige regeling op te stellen.

Duiding van het probleem

De problemen doen zich vooral voor in de particuliere sector. Woningen die in de goedkope categorieën worden gerealiseerd, blijven maar moeilijk behouden voor de doelgroep. Dat heeft een aantal oorzaken:

- De krapte op de woningmarkt en de prijsopdrijvende invloed hiervan; met name goedkope woningen die de overheid laat bouwen stijgen sterk in waarde. Een woning waarvoor de gemeente een maximale verkoopprijs heeft bedongen onder de € 400.000,-, kan een veel hogere waarde op de 'reguliere' woningmarkt hebben. Dit werkt speculatie in de hand. Dit is natuurlijk afhankelijk van het product.
- De lage kapitaalrente; deze drijft spaarders en beleggers naar andere beleggingsbronnen waaronder de vastgoedmarkt. We constateren dat woningen bestemd voor starters opgekocht worden door beleggers en daarna tegen een huurprijs van vaak boven de liberaliseringsgrens verhuurd worden. Vervolgens worden vaak meerdere huishoudens gehuisvest in de betreffende woning.
- De huurprijsontwikkeling van particuliere huurwoningen.

Wat is een Anti-speculatie beding

Een anti-speculatiebeding is een beding in een koopcontract dat de koper verbiedt om het gekochte binnen een aantal jaren te verkopen (bijvoorbeeld vijf jaar).

Meestal wordt een anti-speculatiebeding door een gemeente als voorwaarde opgenomen als zij zelf tot verkoop van bouwkavels of woningen overgaat. Namens de gemeente kan dit ook een ontwikkelaar zijn die in opdracht woningen ontwikkelt voor verhuur of verkoop.

Op overtreding van het anti-speculatiebeding is doorgaans een aanzienlijke contractuele boete verschuldigd.

Soms moet de koper voorafgaande toestemming vragen voor verkoop aan een derde in casu de gemeente of is als voorwaarde gesteld dat bij verkoop een deel van de winst wordt afgedragen (doorverkoop van corporatiewoningen) aan de vorige eigenaar (corporatie of gemeente).

Wat is de Zelfbewoningsplicht

De zelfbewoningsplicht houdt in dat een huis alleen door de koper bewoond mag worden, waardoor verhuren niet mogelijk is.

De zelfbewoningsplicht dwingt huiseigenaren dus om de aangekochte woning zelf te bewonen.

Woningcorporaties maken al langere tijd gebruik van een zelfbewoningsplicht. Zij leggen deze plicht contractueel op bij verkoop van huurwoningen. Vaak gebeurt dit in de vorm van een anti-speculatiebeding in een leveringsakte. Zelfbewoningsplicht is een vorm van anti-speculatie.

Advies en conclusie

Met het opleggen van een anti-speculatiebeding mengt de gemeente zich in de koopmarkt. Zeker in het goedkopere koopsegment is het moeilijk om woningen te realiseren én deze woningen zijn zeer populair want er is schaarste. Indien het beding dus opgelegd wordt in het goedkopere segment, dan kan het zijn dat de woningen op de vrije markt snel veel meer waard zijn dan de verkoopprijs. In theorie kan een koper de woning meteen weer met grote winst doorverkopen. En dat is nu net niet de bedoeling.

Het is de bedoeling dat de woningen door woningzoekenden worden gekocht en niet door speculanten die uit zijn op snelle winst. Daarom zijn de anti-speculatie bedingen uitgevonden en is het te rechtvaardigen dat de gemeente zich in de koopmarkt mengt.

Het doel van het opleggen van de maatregel is om met name de doelgroepen starters en doorstromers te beschermen.

In de Woonvisie 2021-2025; Groei met Vughtse kwaliteit is aangegeven dat het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht opgelegd gaan worden voor woningen in de volgende categorieën:

- Betaalbare koop tot € 250.000,-
- Lage middeldure koop tot € 400.000,-
- Hoge middeldure koop tot € 600.000,-

Bij rechtstreekse uitgifte van bouwkvavels door de gemeente kan een anti-speculatiebeding opgelegd worden. Aan ontwikkelaars kan de verplichting opgelegd worden dat zij een anti-speculatiebeding c.q zelfbewoningsplicht opleggen aan kopers.

Voorgestelde regeling Vught

Het zondermeer opleggen van een zelfbewoningsplicht of anti-speculatiebeding is geen optie. Nagedacht dient te worden over een rechtvaardige termijn en hoe bij uiteindelijke verkoop de winst of verlies bepaald wordt, zeker indien er sprake is geweest van investeringen in de woning door de eigenaar.

Het doel van het beding is het tegengaan van speculeren en geen verdienmodel voor de gemeente. Daarom is gekomen tot het volgende voorstel voor de gemeente Vught:

Opleggen van een zelfbewoning en anti-speculatiebeding voor een periode van 5 jaar.

Opleggen van een zelfbewoning en anti-speculatiebeding voor alle nieuwbouwwoningen tot € 600.000,-

Een boete op te leggen van maximaal € 150.000,- bij alle woningen tot € 600.000,-

Geen kettingbeding op te nemen in de koopovereenkomst en notariële akte. Indien toch doorverkocht wordt (met boete) dan vervalt het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht.

Tot en met één (1) jaar na start bewoning (inschrijving BRP) is koper aan de gemeente vergoeding beschuldigd van 100% (€ 150.000,-) van het boetebedrag;

Gedurende het tweede (2) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van 80% van het boetebedrag(€ 120.000,-);

Gedurende het derde (3e) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van 60% van het boetebedrag (€ 90.000);

Gedurende het vierde (4e) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van 40% van het boetebedrag(€ 60.000,-);

Gedurende het vijfde (5e) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van 20% van het boetebedrag(€ 30.000,-).

Er dienen uitzonderingen opgenomen te worden, waardoor de verplichting vervalt:

- In het geval van een echtscheiding, verbreken van een samenlevingscontract of geregistreerd partnerschap;
- Indien iemand een nieuwe baan accepteert, meer dan 100km van de woning of in het kader van een bepaalde beroepsgroep verplicht is te verhuizen;
- Overlijden van de koper, diens echtgeno(o)t(e), geregistreerde partner of degene met wie koper volgens samenlevingscontract samenwoont;
- Noodzaak tot verhuizing in verband met de gezondheid van koper en/of zijn gezinsleden;
- Noodzaak tot verhuizing in verband met de gewijzigde gezinssamenstelling ten opzichte van de grootte van de woning;

Motivatie

We realiseren en behouden woningen voor de doelgroepen starters, doorstromers en senioren.

Hoofddoel is woningen te realiseren in het juiste segment met marktconforme prijzen. De woningmarkt is onvoorspelbaar en de woningen in de gemeente Vught zijn zeer in trek. Ter voorkoming dat de doelgroepen waarvoor gebouwd wordt vanwege het woningtekort achter het net vissen is een extra regeling gerechtvaardigd.

Het afgelopen jaar zijn woningen gemiddeld tussen de 15 en 20 procent in waarde gestegen.

Dat is de sterkste stijging in twintig jaar. Een boete van 'slechts' 10 procent, over de oorspronkelijke koopsom van de woning, stelt dan vaak niet veel voor. Het loont dan nog steeds om tot verkoop over te gaan. De verwachting is dat de prijsstijgingen (overigens in mindere mate) de komende jaren doorzetten.

Eén regeling voor alle woningen tot € 600.000,- zorgt voor duidelijkheid bij kopers.

De categorie middeldure koop is opgehoogd tot € 600.000,-. Hiermee is ook de regeling aangepast.

Boetebeding aanpassen aan koop prijs en niet afhankelijk van meerwaarde

Ter voorkoming van discussies en het laten opstellen van een taxatierapport én om op voorhand duidelijkheid te geven aan de kopers is gekozen om de boete niet afhankelijk te laten zijn van een meerwaarde.

Een termijn langer dan 5 jaar druist in tegen het beleidsdoel om doorstroming te bevorderen.

Juist starters worden gestimuleerd om door te stromen om woningen voor nieuwe starters vrij te maken. Wanneer de termijn opgerekt wordt naar 7-10 of zelfs 15 jaar dan heeft dit een tegengesteld effect. Ook de woningen in het lage middeldure segment (€250.000,-/€300.000,-) worden door starters gekocht.

Met een zelfbewoningsplicht van 5 jaar wordt voldoende ondervangen dat de woningen niet opgekocht worden met een winstoogmerk.

Volgens het CBS verhuist een persoon gemiddeld 7 keer in zijn leven. In het begin van de woon carrière is dit vaker vanwege gewijzigde persoonlijk omstandigheden en werk carrière. Dit rechtvaardigt een termijn van 5 jaar.

Het bouwen van marktconforme woningen maakt de noodzaak tot het invoeren van een anti-speculatiebeding voor woningen in de prijsklasse van € 250.000,-/€ 600.000,- kleiner.

Het opkopen van woningen door beleggers vindt vooral plaats in het goedkope segment. In het benoemde middeldure segment vindt eerder doorverkoop plaats. Op het moment dat woningen marktconform gebouwd worden (kleiner, kleinere kavels, minder uitbouwopties) is de kans op doorverkoop vanuit een winstoogmerk kleiner.

Financiën

Wanneer door welke omstandigheid dan ook toch gebruik gemaakt wordt van een ontbindende voorwaarde en er ook een boete betaald moet worden, dan is het voorstel om deze inkomsten (baten) als volgt te boeken:

Taakveld 8.3 Wonen en Bouwen.

FCL 803050 Beleid Wonen

ECL 380450 Overige ontvangsten

Hierbij speelt de overweging om een mogelijke bestemmingsreserve te creëren. Dit om de opbrengst vanuit het anti-speculatiebeding in te zetten voor beleid (bijvoorbeeld starters).

Bijlage I Huidige regelingen

Huidige regeling Vught

Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop

Artikel I

- a. Koper is verplicht de op het verkochte te bouwen woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden door te verkopen.
- b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek;
 2. executoriale verkoop door een hypothecaire schuldeiser als bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek);
 3. schriftelijke ontheffing door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vught als bedoeld in lid d.
- c. Het bepaalde in lid a en lid b vervalt nadat koper of eventueel opvolgend koper binnen 5 jaar na 1ste bewoning, de desbetreffende woning gedurende in totaal vijf jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper en eventuele opvolgend koper als bewoner van het desbetreffende adres in de basisregistratie personen is ingeschreven en daar ook daadwerkelijk woont.
- d. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vught kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
 1. verandering van werkring van koper op grond waarvan redelijkerwijs (een en ander ter beoordeling van burgemeester en wethouders) verhuisd dient te worden;
 2. overlijden van koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
 3. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingsverband van koper;
 4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt (een en ander ter beoordeling van burgemeester en wethouders) door de gezondheid van koper, diens echtgeno(o)t(e), partner of van een van zijn gezinsleden
- e. Het college van burgemeester en wethouders kan aan de op grond van lid d van dit artikel verleende ontheffing nadere voorwaarden verbinden. Bedoelde voorwaarden mogen slechts dienen ter waarborging van de bij deze regeling beschermde belangen, te weten het voorkomen van speculatie op de woningmarkt.

Artikel II

- a. Bij niet-nakoming van één of meer van de in artikel I opgelegde verplichtingen, verbeurt koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, een onmiddellijk opeisbare boete aan de gemeente Vught van tien procent van de koopsom, dit onverminderd de bevoegdheid van de gemeente Vught om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.
- b. Het bepaalde in deze regeling kwalificeert als derdenbeding ten gunste van de gemeente Vught.

De Exploitant verbeurt een boete van € 50.000,00 voor elke Betaalbare Koopwoning die wordt verkocht en overgedragen zonder voornoemd anti-speculatiebeding. Verbeurte vindt plaats op het moment van inschrijving van de notariële akte van levering in de openbare registers, zonder dat daartoe een ingebrekestelling van de Gemeente is vereist. Verbeurte van de boete laat alle rechten op nakoming en schadevergoeding van de Gemeente, onverlet.

Regeling vastgesteld voor Den Hoek Helvoirt

Artikel A: Zelfbewoningsverplichting

1. Koper is verplicht de (op de) onroerende zaak (te bouwen woning) uitsluitend te gebruiken om die zelf met zijn of haar eventuele gezinsleden daadwerkelijk te bewonen.
2. Het in A1 bepaalde vervalt, nadat de koper de (te bouwen) onroerende zaak gedurende vijf (5) jaar daadwerkelijk heeft bewoond en de koper gedurende laatst bedoelde periode als hoofdbewoner van het betreffende adres in de Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens is/was ingeschreven.
3. De gemeente kan koper, al dan niet onder het stellen van voorwaarden, schriftelijk toestemming verlenen om van het bepaalde in A1 af te wijken, indien zij dit op grond van redelijkheid en billijkheid en met het oog op gerechtvaardigde belangen van kopen verantwoord acht.

Artikel B: Anti-speculatiebeding

1. Het is de koper niet toegestaan om binnen vijf (5) jaar na overdrachtsdatum van de onroerende zaak tot gehele of gedeeltelijke vervreemding- verlening van een zakelijke recht daaronder begrepen- van de onroerende zaak aan derden over te gaan, tenzij hij schriftelijke toestemming heeft verkregen van de gemeente en hij voldoet aan de volgende betalingsverplichtingen:

A- Tot en met één (1) jaar na de overdrachtsdatum is koper aan de gemeente vergoeding verschuldigd van 100% van de meerwaarde;

B- Gedurende het tweede (2) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van 80% van de meerwaarde

C- Gedurende het derde (3e) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van 60% van de meerwaarde

D- Gedurende het vierde (4e) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van 40% van de meerwaarde

E- Gedurende het vijfde (5e) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van 20% van de meerwaarde

De meerwaarde is gelijk aan het verschil tussen de koopsom van die koper van de hem opvolgende eigenaar ontvangt en de koopprijs die koper voor de onroerende zaak en de woning heeft betaald, waarbij laatstgenoemde koopsom wordt geïndexeerd aan de hand van het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie categorie inkomens laag over de periode tussen beide notariële overdrachten.

2. Het bepaalde in voorgaande artikelen is niet van toepassing bij verkoop ingevolge het bepaalde artikel 3:268 of artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek.
3. De gemeente kan koper, al dan niet onder het stellen van voorwaarden, schriftelijke toestemming verlenen om zonder betalingsverplichting aan de gemeente over te gaan tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van het perceel en/ of woning aan derden in het geval van:

A. Echtscheiding, verbreken van een samenlevingscontract of geregistreerd partnerschap

B. Noodzaak tot verhuizing als gevolg van werkomstandigheden

C. Overlijden van de koper, diens echtgeno(o)t(e), geregistreerde partner of degene met wie koper volgens samenlevingscontract samenwoont

D. Noodzaak tot verhuizing in verband met de gezondheid van koper en/ of zijn gezinsleden

In andere dan in 3A t/m D genoemde gevallen kan de gemeente deze toestemming verlenen indien zij op dit op grond van redelijkheid en billijkheid en met het oog op gerechtvaardigde belangen van koper verantwoord acht.

Aan deze toestemming wordt steeds verbonden de voorwaarde dat de verkregen partij dit artikel via kettingbeding in zijn geheel wordt opgelegd voor de resterende periode van de in eerste instantie geldende periode van vijf (5) jaar.

4. Indien koper handelt in strijd met het in dit artikel gestelde, verbeurt koper een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) per kavel/woning.