

Beleidsregels 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. En we zien situaties die door bijvoorbeeld een uitgebreider anti-speculatiebeding eventueel voorkomen hadden kunnen worden.

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 en daarnaast zijn deze woningen 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, wordt er een boete opgelegd bij niet nakoming en is het te rechtvaardigen dat de gemeente zich in de koopmarkt mengt.

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.

Bij rechtstreekse uitgifte van bouwkavels 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.

Het zondermeer opleggen van een zelfbewoningsplicht of anti-speculatiebeding is geen optie, daarom zijn ontheffingsgronden opgenomen en is nagedacht over een rechtvaardige termijn.

Het doel van het beding is het tegengaan van speculeren en niet om een verdienmodel voor de gemeente te zijn.

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.
- 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.

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 bouw kavels 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.

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 worden de inkomsten (baten) als volgt geboekt:

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).

Regeling Vught

De beleidsregel is van toepassing op alle nieuwbouwwoningen en bouwkvavels tot € 600.000,-. Daarnaast geldt de regel ook voor nieuwe woningen die mogelijk worden gemaakt door binnenplanse- en kruimelgevalafwijkingen met een omgevingsvergunning waarbij er sprake is van het vermeerderen van het aantal woningen waarvoor een anterieure overeenkomst of andere overeenkomst met de gemeente wordt afgesloten.

Onder de volgende voorwaarden:

1. Het zelfbewoning en anti-speculatiebeding wordt opgelegd voor een periode van 5 jaar;
2. Bij het negeren van het zelfbewoning en anti-speculatiebeding wordt een boete opgelegd van maximaal €100.000,-.
Tot en met één (1) jaar na start bewoning (inschrijving BRP) is koper aan de gemeente vergoeding beschuldigd van 100% (€ 100.000,-) van het boetebedrag;
Gedurende het tweede (2) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van 80% van het boetebedrag (€ 80.000,-);
Gedurende het derde (3e) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van 60% van het boetebedrag (€ 60.000);
Gedurende het vierde (4e) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van 40% van het boetebedrag (€ 40.000,-);
Gedurende het vijfde (5e) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van 20% van het boetebedrag (€ 20.000,-).
3. Er wordt geen kettingbeding opgenomen in de koopovereenkomst en notariële akte. Indien toch doorverkocht wordt (met boete) dan vervalt het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht.

Ontheffing van bovenstaande zelfbewoningsplicht is mogelijk indien:

- verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3: 174 van het Burgerlijk Wetboek plaats vindt;
- executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3 : 268 van het Burgerlijk Wetboek) plaatsvindt;

Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van bovenstaande.

Deze ontheffing wordt verleend op voorspraak van een onafhankelijke commissie:

- 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;

Aan de hierboven bedoelde ontheffingen kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden. Gemeente Vught kan de hardheidsclausule toepassen.

Na twee jaar na inwerkingtreding vindt een evaluatie plaats.

Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als “Beleidsregels antispeculatie en zelfbewoning Vught”. Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vught in haar vergadering van 19 juli 2022.

Deze regels treden met ingang van 20 juli 2022 in werking. Gelijktijdig worden de voorgaande regelingen in Vught en Helvoirt vervallen verklaard voor nieuw te ontwikkelen projecten.