



# GEMEENTE EEMNES

## INFORMATIENOTA-BRIEF RAAD EEMNES

Van                                Het College  
Aan                                Gemeente Eemnes – Gemeenteraad  
Portefeuillehouder    Th. Reijn  
Datum                            12 december 2024

### Onderwerp

Anti-speculatiebeding Zuidpolder

### Aanleiding

In Zuidpolder wordt sinds de eerste verkopen in 2013 gewerkt met een anti-speculatiebeding en een boete als het beding niet wordt nageleefd. Door de jaren heen zijn het beding en de boete aangepast aan de marktomstandigheden. Het beding is voor het laatst toegepast bij verkopen in 2023 in Lindetuin, waarbij een termijn van zeven jaar is gehanteerd en de hoogte van de boete afhankelijk is gesteld van de v.o.n.-prijs van de woningen. Door consumenten en betrokken professionals in het vakgebied is aangegeven dat een termijn van zeven jaar erg lang is en soms een belemmering was voor een aankoop. Ook is er behoefte aan meer uniformiteit in de hoogte van de boetes.

In de Commissie Ruimte van 8 april 2024 is door het college aangegeven dat wordt overwogen om voor het laatste deelplan 4.1 in Zuidpolder de termijn terug te brengen naar vijf jaar. In 4.1 zijn naast een paar starterswoningen namelijk woningen voor senioren opgenomen voor wie een termijn van zeven jaar eveneens een grote belemmering zou zijn. Er is op 8 april afgesproken dat het college e.e.a. motiveert. In de commissie is daarbij de suggestie gedaan voor differentiatie in de termijn.

### **Hoe luidt het huidige beding?**

In 2013 is gestart met een anti-speculatiebeding voor de sociale koopwoningen met een boete van €30.000,- die vijf jaar geldt. De boete neemt elk jaar met €6.000,- af (plan: Nieuwe Oogst). In 2015 is er een zelfbewoningsplicht bijgekomen alleen voor de sociale koopwoningen (Heemweide 1). In de markt werden namelijk veel woningen opgekocht door kleine beleggers en vervolgens voor relatief hoge huren verhuurd. De boete en de termijn zijn ongewijzigd gebleven bij de verkopen in 2015, 2016, 2017 en 2018 (o.a. Heemweide 2, Ruizendaalhof, Amerveld en Ruijtersweide I). In 2019 is het boetebedrag verhoogd naar €50.000,- vanwege de forse prijsstijgingen in de markt (Ruijtersweide 2). In 2020 is het beding ook opgenomen voor de midden dure woningen waarbij de boete opnieuw is verhoogd naar €70.000,- en de periode is verlengd naar zeven jaar (Ruijtershof). Deze voorwaarden zijn ook gehanteerd bij verkopen in 2021 en 2022 (Het Plukveld). In 2023 (Lindetuin) is ook een termijn van zeven jaar gehanteerd. De boete is voor het eerst gerelateerd aan de v.o.n.-prijs, waarbij deze varieert tussen €25.000,- voor een sociale koopwoning tot €40.000,- voor een midden dure woning. Door de jaren heen zijn zo een aantal varianten ontstaan.

Het boetebeding wordt opgenomen in de koopaannemingsovereenkomst die de ontwikkelaars Heijmans en Van Wijnen hebben met de consument. De termijn gaat in als de consument zich heeft ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie. Als de consument de woning verkoopt binnen de termijn, wordt door de betrokken notaris de boete gemeld waarna deze wordt betaald door de verkoper.

Per 9 december 2024 zijn boetebedingen aan de orde voor Ruijtersweide 2, het Ruijtershof, Het Plukveld en Lindetuin. Voor de eerdere deelplannen is de termijn ondertussen geëindigd.

### **Wat is de feedback van betrokken op de bedingen?**

Door aspirant kopers en door betrokken professionals in het vakgebied als de verkopend makelaar, de Woonadviescommissie Eemnes en de betrokken ontwikkelaars is na verkoop van project Lindetuin aangegeven dat een termijn van zeven jaar erg lang is gebleken en soms een belemmering was voor een aankoop. Dit was met name het geval bij de starterswoningen van ruim 2 ton en in mindere mate bij de midden dure eengezinswoningen van bijna 4 ton. De relatief goedkope starterswoningen van ca. 50m<sup>2</sup> werden een aantal maal teruggegeven omdat de aspirant kopers een starterswoning beschouwen als een woning waar men geen zeven jaar, maar hoogstens een paar jaar woont. Hiermee staat het beding op gespannen voet met de wens voor lokale doorstroming, omdat woningen die aan aspirant kopers met een binding met Eemnes waren toegewezen uiteindelijk zijn verkocht aan mensen die geen maatschappelijke of economische binding hadden met Eemnes. De suggestie is gedaan om de termijn te verkorten naar vijf jaar.

Naast de termijn is de hoogte van de boete in relatie tot de v.o.n.-prijs een punt van discussie. Door de jaren heen is de boete verhoogd, omdat ook de v.o.n.-prijzen fors toenamen. Dit is door de markt geaccepteerd. Door deze koppeling zijn er meerdere boetes ontstaan in de verkoop van een deelplan. De koppeling tussen de hoogte van de boete en de v.o.n.-prijs van een aantal woningtypologieën zorgt voor meer balans. Daartegenover staat dat het heel lastig wordt om een boetebedrag te bepalen als er heel veel v.o.n.-prijzen zijn. Voor de aanstaande verkoop in deelplan 4.1 is dat aan de orde. De suggestie is gedaan om de boete een percentage van de v.o.n.-prijs te laten zijn.

Verder kan vanuit de veronderstelling dat een grondgeboden woning sneller in v.o.n.-prijs stijgt dan een appartement, een onderscheid tussen beide in de hoogte van de boete worden aangebracht.

### **Wat is het voorstel?**

Gezien het voorgaande wordt voorgesteld:

- voor grondgebonden woningen tot de NHG-grens een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht te hanteren van 5 jaar, voorzien van een boete van 15% van de koopsom waarbij deze jaarlijks met 3% afneemt. De koopsom is het bedrag waarvoor de woning te koop wordt aangeboden, exclusief de installatie voor ruimteverwarming en warm tapwater en exclusief eventuele opties
- voor appartementen tot de NHG-grens een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht te hanteren van 5 jaar, voorzien van een boete van 10% van de koopsom waarbij deze jaarlijks met 2% afneemt. De koopsom is het bedrag waarvoor de woning te koop wordt aangeboden, exclusief de installatie voor ruimteverwarming en warm tapwater en exclusief eventuele opties

Een termijn van vijf jaar wordt het meest gehanteerd bij de verkoop van nieuwbouwwoningen in de Nederlandse gemeenten. Drie jaar komt in mindere mate voor. Een langere termijn komt sporadisch voor. Overweging is dat het beding de doorstroming niet mag bellemeren. Volgens het CBS verhuist een persoon gemiddeld 7 keer in zijn leven. In het begin van de wooncarrière is dit vaker vanwege gewijzigde persoonlijke omstandigheden en werk. Een termijn van vijf jaar sluit hier het best bij aan.

De aanpassing van het beding heeft geen consequenties voor de reeds gesloten koop-aannemingsovereenkomsten.