

Amendement: Anti-speculatiebeding Veld 4

De gemeenteraad van de gemeente Emmen in vergadering bijeen op 18 december 2025, bij de behandeling van agendapunt Grondexploitatie woningbouw Veld 4.

Wij stellen voor om het voorgestelde besluit aan te passen¹:

Besluit

Aan beslispunt 1:

De grondexploitatie 'woningbouw Veld 4' vast te stellen en het verwachte nadelige resultaat ad € 553.017 te dekken uit de reserve grondexploitatie;

Toe te voegen:

Met dien verstande dat in de kaveluitgifte een anti speculatiebeding wordt opgenomen, inhoudende dat bij de vervreemding van de kavel en/of de daarop gerealiseerde woning binnen tien jaar na de eerste levering een evenredig deel van de meerwaarde ten gunste van de reserve grondexploitatie van de gemeente Emmen komt.

Toelichting

Een anti-speculatiebeding is een bepaling die bij verkoop of uitgifte van grond of woningen voorwaarden stelt aan (snelle) doorverkoop. Overheden maken gebruik van dit instrument om speculatie tegen te gaan en te voorkomen dat waardestijgingen die mede ontstaan door publieke investeringen of beleid, direct bij snelle doorverkoop volledig neerslaan als private winst. Daarmee helpt een anti-speculatiebeding om het oorspronkelijke doel van een woningbouwontwikkeling beter te borgen, zoals het realiseren van woningen die daadwerkelijk beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroep, zoals starters.

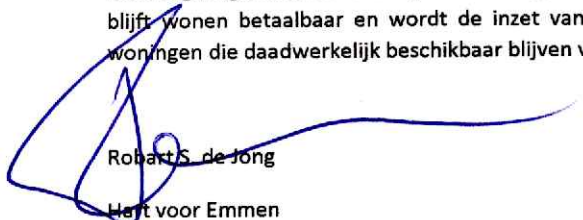
De grondexploitatie voor Veld 4 kent een aanzienlijk negatief resultaat, dat wordt gedekt uit de reserve grondexploitatie. Een belangrijk deel van de waardestijging van de kavels ontstaat door gemeentelijke investeringen in bodemverbetering, ophoging en civieltechnische werkzaamheden. Zonder aanvullende voorwaarden bestaat het risico dat deze publieke investering bij snelle doorverkoop leidt tot private vermogensvorming, zonder dat de gemeenschap daar enig voordeel van terugziet.

Door het opnemen van een anti speculatiebeding wordt geborgd dat bij vervreemding binnen tien jaar een evenredig deel van de meerwaarde terugvloeit naar de reserve grondexploitatie. Dit is een proportionele maatregel die voorkomt dat publieke middelen onbedoeld wegvloeien en sluit aan bij gebruikelijke praktijken in andere gemeenten bij projecten met een negatieve grondexploitatie of projecten gericht op starters.

Het college krijgt de ruimte om het anti speculatiebeding nader vorm te geven en uit te werken. Denk hierbij aan:

- het opnemen van het anti-speculatiebeding als zekerheids- en doorleveringsconstructie in de koopovereenkomst en de notariële leveringsakte;
- het zodanig inrichten van de voorwaarden dat het beding gedurende de volledige termijn van tien jaar afdwingbaar is jegens opvolgende verkrijgers;
- het opnemen van uitzonderingen voor gevallen van gedwongen verkoop, zoals overlijden, relatiebeëindiging of een door een werkgever opgelegde verhuizing.

Deze regeling belemmert de eigen bewoning niet, maar beschermt de gemeenschap tegen speculatieve verkoop. Hiermee blijft wonen betaalbaar en wordt de inzet van publieke middelen verantwoord geborgd en wordt het beoogde doel, woningen die daadwerkelijk beschikbaar blijven voor de doelgroep, zoals de starters, beter ondersteund.



Robert S. de Jong

Hart voor Emmen

¹ Op grond van artikel 147b van de Grondwet en artikel 7.8 Reglement van orde gemeenteraad Emmen 2024