

MEMO

ZAAKNUMMER: 2021038267

AAN : Commissie Ruimte

VAN : College van B&W, portefeuillehouder wethouder H.A.M. van Moorsel
 NAMENS DEZE : Ruimtelijke Ontwikkeling, P.W.A. (Peter) van den Oetelaar

DATUM : 15 juni 2021

ONDERWERP : Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding nieuwbouw
 koopwoningen (Motie M3)

Aanleiding

Bij de behandeling van het raadsvoorstel inzake de Versnellingsagenda woningbouw heeft de gemeenteraad motie M3 aangenomen. Middels deze motie roept de gemeenteraad het college op om bij nieuwe koopwoningen die op grond van de gemeente gerealiseerd worden standaard in de voorwaarden een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding op te nemen. Daarnaast zou bij toekomstige projecten op grond van private partijen in de onderhandelingen aantoonbaar aangestuurd moeten worden op het opnemen van een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding in de anterieure overeenkomst.

Als college willen we invulling geven aan deze motie. In deze memo zullen we toelichten op welke wijze we dit willen gaan doen. Eventuele input vanuit uw commissie kunnen we nog meenemen in de definitieve voorwaarden. Voor de implementatie van de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding (vaak ook 'verbod tot doorverkoop' genoemd) willen we een aantal algemene uitgangspunten hanteren. Deze beschrijven we in onderstaande paragraaf.

Algemene uitgangspunten

De zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding hebben primair tot doel om speculatie met nieuwbouw koopwoningen tegen te gaan. Uitgangspunt is dat we als gemeente de (bouwgrond voor) nieuwbouw koopwoningen verkopen aan de eindgebruiker die hier zelf ook zal gaan wonen. Het is dus niet de bedoeling dat beleggers of andere speculanten deze (bouwgrond voor) nieuwbouw koopwoningen opkopen om deze vervolgens te gaan verhuren. Gezien dit doel willen we de volgende algemene uitgangspunten voor de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding hanteren:

- De zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding (verbod tot doorverkoop) gelden voor een periode van 3 jaar. Deze periode vangt aan op het moment dat de koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven. Een periode van 3 jaar is ons inziens ruim voldoende om het doel van deze regeling te kunnen realiseren. Een langere periode is niet noodzakelijk om het doel te kunnen behalen en leidt tevens tot veel extra administratieve lasten voor zowel de gemeente als de koper.
- Naast bewoning van de woning door de koper zelf valt ook bewoning van de woning door een familielid uit de eerste graad van de koper onder 'zelfbewoning'. Dit om de mogelijkheid dat ouders de koop van het huis van hun kind(eren) (mede) financieren open te houden.

- In bepaalde gevallen is de zelfbewoningsplicht en het verbod tot doorverkoop niet proportioneel en daarom ook niet van toepassing (bijv. in geval van executoriale verkoop of het overlijden van koper of diens partner).
- In bepaalde gevallen kan het college ontheffing verlenen van de zelfbewoningsplicht en het verbod tot doorverkoop. Het gaat dan om situaties waarbij de koper dient te verhuizen vanwege wijziging van werk, verhuizing noodzakelijk is door de gezondheid van koper of een van zijn gezinsleden of bij ontbinding van het huwelijk of het geregistreerd partnerschap van de koper. Tevens is er ruimte om in bijzondere omstandigheden (ter beoordeling van het college) ontheffing te verlenen.

Zoals in de motie zelf ook al aangegeven is, zijn er feitelijk twee situaties die zich ten aanzien van dit onderwerp voor kunnen doen. Het gaat hier om de situatie dat de gemeente grondeigenaar is en de bouwgrond verkoopt en de situatie dat een private (ontwikkellende) partij de grondeigenaar is en de bouwgrond verkoopt. Hieronder lichten we kort toe op welke manier de zelfbewoningsplicht en het verbod tot doorverkoop juridisch geborgd kunnen worden.

Situatie 1: de gemeente is grondeigenaar

Als we als gemeente bouwgrond verkopen aan de eindgebruiker (al dan niet via een ontwikkelaar/bouwer middels een ABC-constructie) kunnen we de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding rechtstreeks opleggen middels het opnemen van een artikel in de koopovereenkomst. Het op te nemen artikel treft u aan in het onderstaande tekstkader. Wij zullen dit artikel in onze standaard koopovereenkomsten voor bouwgrond (voor woningen) opnemen.

Artikel x Zelfbewoningsplicht en verbod tot doorverkoop

1. Vanwege de schaarste aan bouwgrond en ter voorkoming van grondspeculatie verplicht de koper zich de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) of door een familielid in de eerste graad (met zijn eventuele gezinsleden) te (laten) bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden geheel of gedeeltelijk te vervreemden, te verhuren of enig goederenrechtelijk gebruiks- of genotsrecht overeen te komen, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.
2. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel vervalt nadat de koper de op de verkochte grond te bouwen woning na eerste ingebruikneming gedurende de eerste drie (3) achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf voor de bewoning geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
3. Bij niet nakoming van de in dit artikel met de koper of diens verkrijger overeengekomen verplichtingen is de koper of diens verkrijger een direct opeisbare boete verschuldigd van € 50.000,-- ten behoeve van verkoper, met de bevoegdheid van deze daarnaast nakoming en/of meer geleden schade van de koper te vorderen.
4. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing in geval van:
 - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers ex artikel 3: 268 BW;
 - c. overlijden van de koper of diens partner;
 - d. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 5.

5. Het college van burgemeester en wethouders kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Aan de ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. De ontheffing wordt verleend in geval van:
 - e. een schriftelijke verklaring van verandering van werkkring van de koper op grond waardoor redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - f. een schriftelijke verklaring van verhuizing welke noodzakelijk is door de gezondheid van koper of een van zijn gezinsleden;
 - g. ontbinding van het huwelijk of van het geregistreerd partnerschap van de koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingscontract;
 - h. bijzondere omstandigheden zulks ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders.
6. De koper of diens verkrijger zal bij overtreding of niet-nakoming van een of meer bepalingen in dit artikel in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete, als de vergoeding van de eventueel meer geleden schade dan terstond zullen kunnen worden gevorderd.

Situatie 2: een private partij is grondeigenaar

Als we als gemeente geen grondeigenaar zijn maar slechts faciliteren, proberen we met de ontwikkelende partij verschillende afspraken te maken in een anterieure overeenkomst. Ook de zelfbewoningsplicht en het verbod tot doorverkoop kunnen we in deze anterieure overeenkomst opnemen. We verplichten de ontwikkelaar dan om in de koopovereenkomsten die hij sluit voor de te verkopen woningen de zelfbewoningsplicht en het verbod tot doorverkoop op te nemen. Op die manier worden ook hier speculanten uitgesloten en kan alleen de eindgebruiker een woning kopen van de ontwikkelende partij. Het in de anterieure overeenkomst op te nemen artikel treft u aan in het onderstaande tekstkader. Wij zullen dit artikel in de anterieure overeenkomsten opnemen die worden gesloten bij toekomstige woningbouwprojecten van private ontwikkelende partijen.

Artikel x Zelfbewoningsplicht en verbod tot doorverkoop

1. Initiatiefnemer verplicht zich in de met elke gegadigde voor een in het bouwplan te realiseren koopwoning of (woonappartement) te sluiten koopovereenkomst de volgende passage op te nemen:
 1. *Koper verplicht zich de woning of het woonappartement uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) of door een familielid in de eerste graad (met zijn eventuele gezinsleden) te (laten) bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden geheel of gedeeltelijk te vervreemden, te verhuren of enig goederenrechtelijk gebruiks- of genotsrecht overeen te komen, een en ander behoudens het vermeldde in de hierna volgende leden.*
 2. *Het bepaalde in lid 1 van dit artikel vervalt nadat de koper de op de verkochte grond te bouwen woning na eerste ingebruikneming gedurende de eerste drie (3) achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf voor de bewoning geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.*
 3. *Bij niet nakoming van de in dit artikel met de koper overeengekomen verplichtingen is de koper een direct opeisbare boete verschuldigd van € 50.000,-- ten behoeve van de gemeente Asten.*

4. *Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing in geval van:*
 - b. *verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;*
 - e. *executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers ex artikel 3: 268 BW;*
 - f. *overlijden van de koper of diens partner;*
 - g. *schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 5.*
 5. *Het college van burgemeester en wethouders kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Aan de ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. De ontheffing wordt verleend in geval van:*
 - e. *een schriftelijke verklaring van verandering van werkring van de koper op grond waardoor redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*
 - f. *een schriftelijke verklaring van verhuizing welke noodzakelijk is door de gezondheid van koper of een van zijn gezinsleden;*
 - g. *ontbinding van het huwelijk of van het geregistreerd partnerschap van de koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingscontract;*
 - h. *bijzondere omstandigheden zulks ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders.*
 6. *De koper of diens verkrijger zal bij overtreding of niet-nakoming van een of meer bepalingen in dit artikel in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete dan terstond zal kunnen worden gevorderd door de gemeente Asten.*
2. De initiatiefnemer is verplicht deze passage met boeteoplegging op te leggen in alle afzonderlijke koopovereenkomsten met kopers op straffe van overname van de betreffende boete ad. € 50.000,-- per woningverkoop.

Risico's

In de huidige overspannen woningmarkt waarin de woningen niet aan te slepen zijn is de voorgestelde zelfbewoningsplicht en verbod tot doorverkoop weinig risicovol; de woningen worden toch wel verkocht. Mocht de woningmarkt verslechteren dan kan de zelfbewoningsplicht en het verbod tot doorverkoop wel (financiële) risico's voor de gemeente en woningbouwontwikkelaars met zich meebrengen. Als de vraag afneemt kan de situatie ontstaan dat woningen niet of pas na lange tijd verkocht worden. Op die momenten kan de bijdrage van beleggers en andere speculanten juist zorgen voor het op peil houden van de woningverkoop en het bouwtempo. Daarnaast blijft er ook een bepaalde vraag naar niet-gereguleerde huurwoningen (middenhuur). Om die redenen is het goed om dit beleid periodiek te evalueren op basis van de situatie op de (lokale) woningmarkt.

Bijlagen: (indien van toepassing noem bijlage met Document-nr.)