



MEMO

Aan: De raads- en burgerleden
Van: College van Burgemeester en Wethouders

Documentnummer
676344

Datum: 6 augustus 2025

Zaaknummer
676291

Onderwerp: Kettingbedingen

Beste raads- en burgerleden,

In de raadsvergadering van 5 juni zijn vragen gesteld omtrent het kettingbeding voor starters. Hierop is u de toezegging gedaan dat u hierover verder middels een memo geïnformeerd zou worden. Middels deze memo geven we u dan ook antwoord op de gestelde vragen.

Algemeen

Een kettingbeding is een afspraak in een overeenkomst, waarbij de (nieuwe of huidige) eigenaar of gebruiker verplicht wordt om een bepaalde verplichting door te geven aan de volgende eigenaar of gebruiker. Deze verplichting wordt bij de notaris middels een akte vastgelegd. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen voor het kettingbeding dat opgenomen is.

Er zijn een aantal kettingbedingen die standaard opgenomen in de overeenkomsten.
bij de verkoop van gemeentelijke kavels.

Zelfbewoningsplicht

Een zelfbewoningsplicht wordt opgenomen om te voorkomen dat kavels opgekocht worden door (kleine) ontwikkelaars/beleggers/bouw-zzp'ers en vervolgens verhuurd of doorverkocht worden. Door de opname van de zelfbewoningsclausule in de koopovereenkomst wordt gestuurd op de verkoop van de kavels aan kopers die de woning ook daadwerkelijk gaan bewonen. De zelfbewoningsplicht verplicht dan ook de koper om minimaal een aantal jaar op het adres te wonen.

Anti-speculatiebeding

Een anti-speculatiebeding wordt opgenomen in een koopovereenkomst om speculatie met woningen tegen te gaan. Het doel is om te voorkomen dat mensen woningen kopen met als enige bedoeling ze snel weer met winst te verkopen. Het zorgt ervoor dat woningen langer beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroep, zoals starters en mensen met een lager inkomen, en voorkomt prijsstijgingen door snelle doorverkoop.

Er zijn verschillende soorten anti-speculatiebedingen

Anti-speculatiebeding (voor starters)

Om starterswoningen langdurig beschikbaar te houden, kan er een anti-speculatiebeding voor bepaalde doelgroepen opgenomen worden. Dit betekent in het geval van starters dat wanneer de starter het huis weer wil verkopen, hij of zij de woning met bepaalde voorwaarden weer door moet leveren. Hierin kan worden opgenomen dat de woning altijd met de voorwaarden van het geldende startersbeleid weer doorverkocht moet worden. De kavels / woningen zijn ook vaak tegen gunstige(re) voorwaarden gekocht.

Een anti-speculatiebeding voor zelfbouwkavels:

De woning mag verkocht worden, maar dan dient er een bedrag afgedragen te worden aan de gemeente als dit binnen een x aantal jaar gebeurt. Dit bedrag is afhankelijk van de te maken winst bij verkoop. Hierdoor wordt verkoop met winst minder interessant (winst = aankoopbedrag + kosten verbeteringen aan de woning – de verkoopprijs). Het af te dragen percentage van de winst is afhankelijk van na hoeveel jaar er wordt verkocht.

Instandhoudingsplicht

In specifieke gevallen wordt er een instandhoudingsverplichting opgelegd, waarbij de eigenaar of gebruiker verplicht is om bepaalde zaken in stand te houden.

Enkele voorbeelden zijn:

- Het ontwerp van kop- en voorgevels van de Wijstwoningen dient gehandhaafd te blijven.
- Instandhouden van gronden voor bepalende flora- en faunadoeleinden (vleermuiskasten, uilenkasten, gronden voor de das enzovoorts).

Vaak is een instandhouding verplichting het vervolg van een realisatie verplichting en daarmee zijn deze vaak gecombineerd.

Realisatie- of bouwverplichtingen

Ook zijn er een aantal kettingsbedingen die van toepassing zijn tijdens de bouw/realisatie van woningen. Deze worden opgenomen om er zeker van te zijn dat binnen een bepaalde termijn binnen de gestelde voorwaarden gebouwd wordt. Ook als de woningen tussentijds verkocht of overgedragen worden.

De realisatieplicht beoogt dat de woningen gereed zijn voordat de wijk woonrijp wordt gemaakt.

De bouwverplichtingen zorgen ervoor dat de gemeentelijke doelen zijn vastgelegd en kunnen worden behaald, zoals:

- verplichting van infiltratie van regenwater,
- verplichting inrichten conform inrichtingsplan,
- duurzaamheidsverplichting van het energielabel A++++

Vaak is een instandhouding verplichting het vervolg van een realisatieverplichting en daarmee zijn deze vaak gecombineerd.

Overige:

Er zijn een aantal kettingenbedingen die bij specifieke situaties, plannen of doelgroepen opgenomen kunnen worden.

Voorbeelden hiervan kunnen zijn:

- een sloopverplichting
- een verplichting voor doorlevering aan een bepaalde doelgroep, denk hierbij aan bijvoorbeeld starters, maar ook aan ouderen of mindervaliden.
- een verplichting voor doorlevering aan een bepaalde doelgroep in de vorm van bepaalde bedrijven (wooncorporatie mag alleen aan een andere corporatie doorleveren, of om te voorkomen dat bepaalde bedrijven zich vestigen op een bepaalde locatie).
- sociale verhuurplicht om de huurprijzen laag te houden: deze mogen de aftoppingsgrens of de liberalisatiegrens niet overschrijden.

Nadelige effecten algemeen

Het verschilt per verplichting wat de effecten zijn, maar over het algemeen zijn er een aantal nadelige effecten te benoemen. Alle verplichtingen brengen een beperking met zich mee. Dit betekent dat de huidige eigenaar of gebruiker van de woning minder flexibel is en altijd rekening dient te houden met de geldende verplichtingen. Dit kan eventuele nieuwe kopers/gebruikers afschrikken. De mate waarin dit gebeurt, is sterk afhankelijk van de verplichting die op de woning rust.

Nadelige effecten anti-speculatiebeding

Anti-speculatiebeding (voor starterswoningen)

Het nadelige effect dat starters kunnen ervaren, is dat ze bij doorverkoop van de woning niet of in mindere mate profiteren van de stijgende verkoopprijzen.

Door verkoop van een starterswoning enkel mogelijk te maken als dit middels het geldende startersbeleid gebeurt, kan de verkoopprijs niet hoger zijn dan het prijspeil dat gehanteerd wordt in het betreffende beleid.

In het huidige beleid is gekoppeld aan de betaalbaarheidsgrens, waardoor starters wel winst kunnen maken bij de verkoop van hun woning en dit weer kunnen investeren in een nieuwe woning. Daarbij is de doelgroep waaraan zij kunnen verkopen beperkter. Echter, deze groep is op dit moment nog groot genoeg. Daarbij worden de woningen tegen een zeer aantrekkelijke prijs aangeboden, waardoor er voldoende kopers zullen blijven.

Een anti-speculatiebeding op basis van winst:

Een mogelijk nadeel van de winstafrachtverplichting is dat sommige mensen ervoor kiezen hun woning direct na afloop van de verplichte periode te verkopen, waardoor de woning pas later op de markt komt. In de praktijk komt dit echter weinig voor: de meeste kopers kopen een woning met de intentie om er langdurig te wonen. Bovendien is deze verplichting vaak beperkt tot een periode van drie tot vijf jaar.

Nadelige effecten bij instandhoudingsplicht

De nadelige effecten van een instandhoudingsplicht zijn afhankelijk waar de instandhouding betrekking op heeft.

Voorbeelden hiervan kunnen zijn:

- Bij een monumentaal pand moeten bepaalde elementen behouden blijven in huidige staat
- De hagen of erf afscheidingen moeten conform inpassingsplan blijven
- De gronden moeten ingericht blijven voor bepaalde flora of fauna.

Een instandhoudingsplicht kan in bepaalde gevallen wel degelijk beperkend werken. Kopers die flexibiliteit willen behouden in het gebruik, kunnen hierdoor worden afgeschrikt. Wel zijn de eisen die voortvloeien uit de instandhoudingsplicht meestal duidelijk en goed uitvoerbaar, waardoor ze weinig belemmerend werken in de praktijk.

Nadelige effecten realisatie-of bouwverplichtingen

Gezien deze verplichting enkel tijdens de realisatie- en bouwperiode van toepassing is, zijn er enkel bij de eerste aankoop van het kavel en eventuele doorverkoop binnen deze periode beperkingen. Nadeel is dat dit kopers onder druk kan zetten, vooral bij stijgende bouwkosten of beperkte beschikbaarheid van aannemers en materialen. De bouwplicht beperkt in vrijheid om te wachten op betere marktomstandigheden of persoonlijke omstandigheden. Toch zijn deze effecten in de praktijk meestal beheersbaar, omdat realisatieverplichtingen duidelijk zijn vastgelegd en kopers zich hier doorgaans goed op voorbereiden