



Raadsbrief

Datum 17 september 2025

Onderwerp Toezegging toepassen maatwerk anti-speculatiebeding de Tippe
Versienummer 1

Portefeuillehouder Dorrit de Jong

Samenvatting

Koopwoningen in De Tippe hebben een anti-speculatiebeding van drie jaar. Sommige bewoners zien dit als een beperking vanwege de komst van een azc. Aan de raad is toegezegd dat onderzocht wordt of de mogelijkheid om maatwerk te leveren mogelijk is. Het toepassen van de hardheidsclausule is nader uitgewerkt, om tegemoet te komen aan het verzoek uit de raad en aan de zorgen van bewoners. Het college heeft besloten om de hardheidsclausule toe te passen bij aanvragen voor het afwijken van het anti-speculatiebeding voor bewoners in de Tippe die hun huis hebben gekocht voor de datum van publicatie van het besluit over het azc op 11 juni. In afwijking van het anti-speculatiebeding, worden deze bewoners toch in staat gesteld hun woning te verkopen.

Bijlagen

Openbaarheid

- ☒ Openbaar
☐ Geheim

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De afhandeling van de toezegging van wethouder Roelfs om te onderzoeken wat de gemeente nog zou kunnen betekenen voor bewoners van De Tippe die zich door de voorgenomen ontwikkeling via het anti-speculatiebeding in hun woning 'vastgezet' voelen.



Datum 17 september 2025

Inleiding

Tijdens het raadsdebat van 23 juni 2025 is gevraagd te onderzoeken wat de gemeente kan betekenen voor bewoners in De Tippe die zich door de voorgenomen ontwikkelingen beperkt voelen door het anti-speculatiebeding. Dit beding geldt drie jaar na notarieel transport en voorkomt speculatie op de waarde van de woning. De eigenaren van deze woningen waren bij de aankoop niet op de hoogte van de komst van het azc. Het gaat om 170 woningen. Voor het merendeel van de kopers loopt het anti-speculatiebeding af in 2027. Voor de laatste 39 woningen eindigt het beding in 2028. Het college heeft besloten om in deze gevallen de hardheidsclausule van toepassing te laten zijn.

Kader

Zwols pakket maatregelen 2.0; Bijlage 1 - [Bijlage 1 - Zwols pakket van maatregelen 2.0.pdf](#)

Kernboodschap

Het college heeft besloten in deze specifieke situatie de hardheidsclausule toe passen en af te wijken van het anti-speculatiebeding bij aanvragen van bewoners in De Tippe, waarvan de koop plaatsvond vóór de bekendmaking van de komst van het azc. Daarmee wordt een ontheffing mogelijk gemaakt, zonder het beleid structureel los te laten.

Toelichting

Bewoners van De Tippe voelen zich overvallen door de komst van het azc, ondanks dat dit ruimtelijk en juridisch past binnen het omgevingsplan.

Een aantal mensen die de afgelopen jaren een huis hebben gekocht in De Tippe voelt zich overvallen door het besluit van de gemeente om in De Tippe een azc te realiseren. Zij geven aan dat zij de woning willen verkopen en kunnen dat niet doen vanwege het anti-speculatiebeding. Ondanks dat het past binnen het omgevingsplan geven een aantal mensen aan dat zij hier echt niet op gerekend hebben. Om tegemoet te komen willen wij in deze specifieke situatie de hardheidsclausule toepassen. Het gaat om maximaal 170 woningen en we verwachten dat slechts een klein deel van de bewoners daadwerkelijk gebruik wil gaan maken van de vrijstelling. Daarmee blijft de toepassing beheersbaar en uitzonderlijk.

Er is geen sprake van winstbejag

Het anti-speculatiebeding is ingesteld om te voorkomen dat woningen kort na aankoop met winst worden doorverkocht. Dit zorgt ervoor dat de woningmarkt eerlijk blijft en dat huizen beschikbaar blijven voor reguliere kopers. In dit geval is echter geen sprake van speculatie. De bewoners die hun woning in De Tippe hebben gekocht voor de bekendmaking van het azc, hebben deze ontwikkeling niet voorzien. Hun wens om te verhuizen vloeit niet voort uit winstbejag, maar uit de maar uit de geplande ontwikkeling van het azc in hun buurt. Het hanteren van het anti-speculatiebeding in dit specifieke geval zou dus voorbijgaan aan het doel waarvoor het is ingevoerd. Daarom is het gerechtvaardigd om voor deze bewoners een uitzondering te maken en hen alsnog de mogelijkheid te bieden hun woning zonder beperkingen te verkopen.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Bewoners hebben zorgen geuit tijdens bijeenkomsten en via mail. Heldere communicatie is van belang om verwachtingen te managen.



Datum 17 september 2025

Communicatie

Na besluitvorming wordt de raad geïnformeerd via een raadsbrief. Daarnaast ontvangen de betreffende bewoners die hierover per mail een vraag hebben gesteld, een bericht met uitleg over de kaders van de hardheidsclausule en de mogelijkheid om een ontheffing aan te vragen. Specifieke informatie over de wijze van aanvragen zal beschikbaar worden gesteld op de website van de gemeente Zwolle. Het gaat dus niet om alle bewoners van De Tippe, maar uitsluitend om de 170 kopers die de woning met een anti-speculatie hebben gekocht voordat de beslissing dat er een azc in De Tippe komt openbaar is gemaakt (11 juni) en waarvan het anti-speculatiebeding nog niet is afgelopen.

Financiën

Er zijn geen structurele financiële gevolgen voor de gemeente. Eventuele waardevermindering of investeringskosten blijven voor rekening van bewoners.

Risico's

Beperkte uitvoeringsruimte

In beginsel kent de toepassing van het anti-speculatiebeding vrijwel geen uitzonderingsgronden. De situaties waarin in ieder geval ontheffing wordt verleend zijn beperkt tot het strikt noodzakelijke, zoals in geval van executoriale verkoop of het overlijden van de koper of diens echtgenoot. Daarbij is mede overwogen dat het anti-speculatiebeding van korte duur is en dat bij nijpende situaties de casus kan worden voorgelegd aan het college middels de hardheidsclausule. Het blijft ingewikkeld om te bepalen wanneer er in dit geval sprake is van een nijpende situatie en welke bewoners precies in aanmerking komen voor ontheffing, omdat de gevolgen van de komst van het azc niet door iedereen op dezelfde manier worden ervaren. Naar verwachting gaat het om een beperkt aantal gevallen, waardoor de uitvoeringslast overzichtelijk blijft.

Juridische risico's

Een onvoldoende gemotiveerde toepassing kan leiden tot bezwaar- of beroepsprocedures. De strekking van het anti-speculatiebeding is het verbod op doorverkoop, voor de duur van drie jaar na het notarieel transport. Alleen in uitzonderingsgevallen kan van het verbod op doorverkoop worden afgeweken. Het anti-speculatiebeding is bewust zo opgesteld dat hier niet makkelijk van kan worden afgeweken. De ontheffing wordt alleen verleend in zeer ernstige persoonlijke omstandigheden. De situaties waarin in ieder geval ontheffing wordt verleend zijn beperkt tot het strikt noodzakelijke, zoals in geval van executoriale verkoop of het overlijden van de koper of diens echtgenoot. Het gaat hierbij doorgaans niet om externe omgevingsfactoren, zoals bijvoorbeeld de komst van een azc of overlast van burens. Van een nijpende persoonlijke situatie is in deze situatie geen sprake waarmee in feite wordt afgeweken van het beleid.

Precedentwerking

Afwijken kan ertoe leiden dat ook elders of bij andere projecten vergelijkbare verzoeken worden gedaan. Als we nu ontheffing verlening is het voor de gemeente moeilijk om zo'n verzoek in de toekomst af te wijzen en hiermee verliest het beding zijn werking.

Het verlenen van een ontheffing zorgt voor precedentwerking. Door het verlenen er een ontheffing op grond van een omgevingsfactor komt er een nieuwe grond bij waarvoor ontheffing verleend kan worden. Het is juridisch gezien niet uit te leggen waarom deze situatie zo ernstig is dat hiervoor een uitzondering dient te gelden. Er zullen mogelijk in andere situaties nieuwe aanvragen kunnen komen waarin wordt verzocht om af te wijken in verband met omgevingsfactoren. Als er ontheffing wordt



Datum 17 september 2025

verleend is het voor de gemeente moeilijk om zo'n verzoek op grond van externe omgevingsfactoren in de toekomst af te wijzen en hiermee verliest het beding zijn werking. In geval van juridische procedures is het voor de gemeente moeilijk om haar gelijk te behalen. Hoe de precedentwerking zich uit, is niet te voorspellen. In geval van juridische procedures zal dit uitgelegd worden door de rechter. Het is ook niet te voorspellen om hoeveel aanvragen/procedures dit zal gaan in de toekomst.

Individuele consequenties

Bij verkoop van een woning kunnen bewoners geconfronteerd worden met waardevermindering of kosten die zij zelf hebben gemaakt, zoals investeringen in de woning. Het risico bestaat dat bewoners deze kosten willen verhalen bij de gemeente. Het is daarom belangrijk vooraf duidelijk te communiceren dat deze kosten volledig voor rekening van de betreffende bewoners zijn, zodat hierover geen verwachtingen richting de gemeente ontstaan. Dit wordt in de communicatie meegenomen.

Vervolg

De betreffende bewoners die al een vraag hebben gesteld per mail krijgen hier een reactie op hoe zijn ontheffing kunnen aanvragen. Daarnaast worden de betreffende 170 adressen geïnformeerd. Zij krijgen de mogelijkheid om een aanvraag in te dienen voor toepassing van de hardheidsclausule.

Openbaarheid

Openbaar

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer