Borging woningsegmentering | waarom niet publiekrechtelijk

Beantwoording vraag van de heer Deen (raadslid D66).

Tijdens de commissievergadering bij de gemeente Hilversum d.d. 20 mei jl. heeft de heer Deen (raadslid D66) de volgende vraag gesteld: *Bij het toepassen van doelgroepen in het bestemmingsplan Crailo willen we sociaal en middenduur voor langere tijd in stand houden. Om zeker te weten dat sociaal en middenduur in dit bestemmingsplan gerealiseerd gaat worden moet wat D66 betreft het bestemmingsplan voldoen aan de voorwaarden die toepassing van de doelgroepen vereisen.*

Publiekrechtelijke instrumenten
Voor de ontwikkeling van buurtschap Crailo is gekozen voor een integraal bestemmingsplan van de drie gemeenten. Van de drie gemeenten heeft alleen de gemeente Hilversum een doelgroepenverordening. Dat betekent dat borging van het sociale en middeldure woonprogramma via het bestemmingsplan niet mogelijk is: de drie gemeenten willen immers één planologisch regime voor het gehele buurtschap en afwijkingen per gemeentelijk grondgebied passen daar niet bij.

GEM Crailo heeft van de drie gemeenten, onder meer via de Samenwerkingsovereenkomst Buurtschap Crailo, de opdracht gekregen het sociale en middeldure woonprogramma te realiseren en te borgen. Omdat publiekrechtelijke borging via het bestemmingsplan niet kan in verband met de gewenste integraliteit van de gebiedsontwikkeling, heeft GEM Crailo gekozen voor privaatrechtelijke borging, waarmee hetzelfde resultaat wordt bereikt.

Privaatrechtelijke instrumenten
De borging van het sociale en middeldure segment kan privaatrechtelijk goed geregeld worden. GEM Crailo zal bij het afsluiten van de gronduitgifteovereenkomst met de woningcorporatie of ontwikkelaar het woonprogramma borgen door één of meer van de volgende bepalingen in de eigendomsakte op te nemen:

<u>Antispeculatiebeding (kettingbeding):</u>

- Een antispeculatiebeding verbiedt de koper van een koopwoning deze na aankoop door te verkopen voor een hogere marktwaarde.
- GEM Crailo B.V. kan het antispeculatiebeding opnemen in de vorm van een kettingbeding bij de uitgifte van het vastgoed. Hierdoor geldt het antispeculatiebeding ook voor volgende kopers.
- Het is gebruikelijk een maximale looptijd van 5 á 10 jaar aan het antispeculatiebeding te verbinden. Na het verstrijken van deze termijn is het effect van de marktontwikkeling dusdanig groot dat een meerwaardeafdracht niet meer redelijk is.
- Aan het schenden van het antispeculatiebeding kan GEM Crailo B.V. een boete of een meerwaardeafdracht verbinden.

Zelfbewoningsplicht (kettingbeding):

- De zelfbewoningsplicht verplicht de koper van de woning om deze zelf te bewonen. De koper mag de woning dus niet aan een derde verhuren.
- GEM Crailo B.V. kan de zelfbewoningsplicht opnemen in de vorm van een kettingbeding bij de uitgifte van het vastgoed. Hierdoor geldt de zelfbewoningsplicht ook voor volgende kopers.
- Aan het schenden van de zelfbewoningsplicht kan GEM Crailo B.V. een boete verbinden.

Verhuurplicht (kettingbeding):

- De verhuurplicht verplicht de koper van de woning om deze voor een bepaalde periode in het huursegment te houden. De koper mag de woning dus niet zelf bewonen.
- GEM Crailo B.V. kan de verhuurplicht opnemen in de vorm van een kettingbeding bij de uitgifte van het vastgoed. Hierdoor geldt de verhuurplicht ook voor volgende kopers.
- Aan het schenden van de verhuurplicht kan GEM Crailo B.V. een boete verbinden.

Uitpondingsverbod (kettingbeding):

- Een uitpondingsverbod verbiedt woningcorporaties en vastgoedinvesteerders om goedkope en middeldure huurwoningen aan marktpartijen te verkopen, waardoor goedkope huurwoningen worden onttrokken aan de sociale huurvoorraad.
- In de clausule staat de minimale termijn waarvoor de sociale huurwoning verhuurd moet worden voordat de woningcorporatie deze mag verkopen.
- Het uitpondingsverbod kan worden opgenomen als kettingbeding bij de uitgifte van het vastgoed aan een woningcorporatie of vastgoedinvesteerder.

Door deze bedingen als kettingbedingen in de eigendomsakten op te nemen, is gegarandeerd dat niet alleen de eerste koper, maar ook alle opvolgende kopers gebonden zijn aan de verplichtingen uit het beding. Het beding kan na het verloop van de geldigheidstermijn door een notaris ongeldig worden verklaard. Het is goede praktijk dat een notaris die verklaring niet afgeeft zonder zich hierover te laten informeren door de belanghebbende bij het kettingbeding (GEM Crailo).