



Voorstelnummer

Onderwerp: anti speculatiebeding en zelfbewoningsplicht

De raad in vergadering bijeen d.d. 9 juli 2019

Constaterende dat

- De Nederlandse Bank in Overzicht Financiële Stabiliteit, najaar 2018 meldt dat er een opvallend sterke stijging is van aankopen door particuliere beleggers;
- steeds meer speculanten koopwoningen opkopen om te verhuren (buy-to-let) of door te verkopen uit winstbejag;
- deze nieuwe spelers op de koopmarkt potentiële eigenaar-bewoners verdringen en de prijzen van koopwoningen omhoog stuwen;

Overwegende dat

- Een zelfbewoningsplicht er voor zorgt dat de koper een verplichting heeft om er zelf te gaan wonen en dat deze clause er voor zorgt dat een woning niet aangeschaft kan worden om te verhuren;
- Een anti speculatie beding er voor zorgt dat een woning niet aangeschaft kan worden om deze primair met winst te verkopen;
- Een anti speculatie beding ook rekening kan houden met privé omstandigheden middels een hardheidsclausule zoals overlijden van de partner, echtscheiding of baanverlies.

Roept het college op

-De mogelijkheden van het toepassen van een anti speculatiebeding en zelfbewoningsplicht te onderzoeken, de consequenties duidelijk te maken en de raad vóór 1 oktober 2019 de uitkomst hiervan voor te leggen;

En gaat over tot de orde van de dag.

Burgerforum

Lies ter Haar

fractievoorzitter

Toelichting: Het anti-speculatiebeding is een bepaling die speculatieve handel in onroerend goed moet voorkomen. Wanneer gemeenten woningen en/of bouwgrond verkopen of in erfpacht uitgeven tekent de koper ervoor de grond niet binnen een bepaalde tijd weer te verkopen zonder toestemming van burgemeester en wethouders. Ook kan er in het beding zijn opgenomen dat bij doorverkoop een bepaald percentage of gedeelte afgedragen dient te worden aan de gemeente. Wanneer de koper zich niet aan de afspraken uit anti-speculatiebeding houdt, kan dat bestraft worden met een (vaak) hoge boete aldus de wet 6:91-94 van het Burgerlijk Wetboek. Deze boete is vaak minstens zo hoog als de winst die gemaakt wordt met de verkoop.

Het beding moet voorkomen dat 'handelaren' de grond of woningen opkopen en met hoge winsten weer snel doorverkopen. Vaak geldt dit voor een periode van 5 jaar. In geval van scheiding, overlijden of onteigening zijn hierop uitzonderingen mogelijk.