

Anti-speculatiebeding in Huisvestingsverordening 2019

Van	College van b&w		
Aan	Gemeenteraad		
Portefeuillehouder	Dhr. S. Lankreijer	Datum	28-05-2019
Informatie bij	Mw. M. Evers	Tel. nr.	174

Geheim of openbaar (Wet openbaarheid van bestuur)

Document is openbaar

Onderwerp

Anti-speculatiebeding in de Huisvestingsverordening

Kennisnemen van

een onderbouwing over het opnemen van een anti-speculatiebeding in de Huisvestingsverordening.

Aanleiding

De huidige huisvestingsverordening Eemnes is op grond van de Huisvestingswet vier jaar geldig en loopt tot 1 juli 2019. Daarom ligt een geactualiseerde verordening voor ter besluitvorming. Het presidium heeft vragen gesteld over de mogelijkheid van het opnemen van een artikel over het duurzaam vasthouden van woningen (anti-speculatiebeding) in de huisvestingsverordening. Het college heeft toegezegd te onderbouwen waarom dit geen onderdeel uitmaakt van de huisvestingsverordening.

Kernboodschap

Het anti-speculatiebeding is een beperkende voorwaarde die de gemeente of de vorige eigenaar stelt aan de verkoop van een huis. Meestal betekent dit dat de koper bij verkoop binnen een bepaald aantal jaren (een deel van) de winst moet afstaan en dat koper verplicht is de gekochte woning een aantal jaren zelf te bewonen (zelfbewoningsplicht). Deze bepalingen zijn bedoeld om speculatieve handel met onroerend goed tegen te gaan. Op overtreding van het anti-speculatiebeding is doorgaans een contractuele boete gesteld.

De huisvestingsverordening heeft betrekking op huurwoningen met een kale huurprijs tot €720,68 (prijspeil 2019) van zowel corporaties als particuliere verhuurders en heeft tot doel een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte beneden een bepaalde prijsgrens te bewerkstelligen. De Huisvestingswet sluit bemoeienis van de overheid bij de verdeling van woonruimte boven de bepaalde prijsgrens uit (artikel 7 van de Huisvestingswet).

De huisvestingsverordening is niet het juiste instrument om dergelijke afspraken in op te nemen. Een anti-speculatiebeding kan middels private afspraken in een koopcontract of een akte van levering tussen partijen worden vastgelegd.

Over huurwoningen met een kale huurprijs tot €720,68 (prijsspeil 2019) kunnen in de huisvestingsverordening publiekrechtelijke afspraken gemaakt worden. In de huisvestingsverordening is opgenomen dat een huisvestingsvergunning verplicht is voor huurwoningen beneden dit prijspeil. Een huisvestingsvergunning is persoonsgebonden (artikel 8 lid 5 Huisvestingsverordening 2019). Gedurende de huurperiode moet de huurder het gehuurde daadwerkelijk als woonruimte voor hemzelf en zijn eventuele directe gezinsleden gebruiken. De verhuurder (de Alliantie) heeft dit privaatrechtelijk geregeld in de algemene huurvoorwaarden.

Consequenties

Het niet vastleggen van een anti-speculatiebeding in de huisvestingsverordening heeft geen (juridische) consequenties. De Hoge Raad heeft in 2006¹ bepaald dat private afspraken als anti-speculatiebedingen naast de lokale huisvestingsverordening zijn toegestaan.

Op dit moment wordt gewerkt aan een onderzoek naar een instrumentarium om middeldure huur- en koopwoningen toe te voegen en langdurig beschikbaar te houden voor de doelgroep (prioriteit 6 uit de Woonvisie). De resultaten hiervan worden in Q3 aan u gepresenteerd.

Communicatie

De resultaten van het onderzoek naar bovenstaand instrumentarium worden in Q3 aan u gepresenteerd.

Bijlagen

Ter informatie zijn de jaarcijfers van Woningnet over het aanbod van sociale huurwoningen in 2018 in de regio Eemvallei inclusief een toelichting bijgevoegd:

1. Woningnet cijfers 2018
2. Toelichting woningnet cijfers 2018

¹Doetinchem-arrest van 14 april 2006, LJN AU8946, JB 2006, 138