

Datum 27 oktober 2020
Onderwerp Anti-speculatiebeding middeldure koopwoningen
Zaaknummer Z20 - 229498
Documentnr. UIT/20 - 390900

Inleiding

In deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de wijze waarop wij een anti-speculatiebeding met zelfbewoningsplicht gaan invoeren voor de middeldure nieuwbouwwoningen (koopwoningen in de prijsklasse € 250.000,-/€ 400.000,- VON).

De gemeente werkt in samenwerking met ontwikkelaars aan woningbouwplannen. Via afspraken in overeenkomsten stuurt de gemeente op een aanbod dat aansluit bij de behoeften van onze inwoners. Zo streven we naar een woningvoorraad die duurzaam bereikbaar en betaalbaar is voor onze inwoners. In de praktijk zien we echter situaties ontstaan die het ons bemoeilijken om de opgave effectief op te pakken.

Sinds een aantal jaren hanteert de gemeente Vught een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht voor woningen tot € 250.000,-. De prijsklasse van € 250.000,-/€ 400.000,- staat nu ook onder druk. Particulieren trekken bij de onderhandelingen aan het kortste eind omdat hun woning door een belegger is weggekaapt. Of huizenprijzen stijgen omdat vastgoedbeleggers koopwoningen bemachtigen. De woningmarkt in Vught is zeer gespannen, waardoor woningen tegen exorbitante prijzen doorverkocht worden. Particuliere kopers kunnen, onder andere door de aangescherpte hypotheekregels, de stijgende woningprijzen niet opbrengen. Het gevolg is dat inwoners wegtrekken uit Vught.

Het opleggen van een anti-speculatiebeding met zelfbewoningsplicht helpt bovenstaand probleem gedeeltelijk op te lossen. De belangrijkste uitdaging is om woningen te realiseren die marktconform zijn waardoor het risico wordt verkleind dat de woningen met grote winst doorverkocht kunnen worden.

Voorgeschiedenis

Op 11 juni 2020 heeft u een motie aangenomen, waarin u ons verzocht om naast het antispeculatiebeding bij betaalbare woningen, deze ook op te nemen voor woningen in het middeldure segment. Tevens gaf u aan hierover actief geïnformeerd te willen worden.

In de raadsinformatiebrief van 30 juni 2020 over de Regionale Toolbox hebben wij aangegeven striktere voorwaarden te willen onderzoeken om woningen te behouden voor de doelgroep en voor te schrijven hoe lang een koper in de woning moet blijven wonen. Hierbij werd gedacht aan 15 jaar.



Inhoudelijk

Het hoofddoel is om woningen te realiseren in het juiste segment met marktconforme prijzen voor de doelgroepen; starters- jonge gezinnen en senioren. De woningmarkt is onvoorspelbaar en de woningen in de gemeente Vught zijn zeer in trek. Om te voorkomen dat de doelgroepen waarvoor gebouwd wordt vanwege het woningtekort achter het net vissen is een extra regeling gerechtvaardigd.

De huidige regeling is als volgt:

De Exploitant is verplicht bij de verkoop van de koopwoningen met de koper een anti-speculatiebeding overeen te komen ten behoeve van de Gemeente conform de volgende tekst:

Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop

Artikel I

- a. *Koper is verplicht de op het verkochte te bouwen woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden door te verkopen.*
- b. *Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:*
 1. *verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek;*
 2. *executoriale verkoop door een hypothecaire schuldeiser als bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek);*
 3. *schriftelijke ontheffing door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vught als bedoeld in lid d.*
- c. *Het bepaalde in lid a en lid b vervalt nadat koper binnen 5 jaar na 1ste bewoning, de desbetreffende woning gedurende in totaal vijf jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper en eventuele opvolgend koper als bewoner van het desbetreffende adres in de basisregistratie personen is ingeschreven en daar ook daadwerkelijk woont.*
- d. *Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vught kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:*
 1. *verandering van werkkering van koper op grond waarvan redelijkerwijs (een en ander ter beoordeling van burgemeester en wethouders) verhuisd dient te worden;*
 2. *overlijden van koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;*
 3. *ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingsverband van koper;*
 4. *verhuizing waartoe wordt genoodzaakt (een en ander ter beoordeling van burgemeester en wethouders) door de gezondheid van koper, diens echtgeno(o)t(e), partner of van een van zijn gezinsleden*
- e. *Het college van burgemeester en wethouders kan aan de op grond van lid d van dit artikel verleende ontheffing nadere voorwaarden verbinden. Bedoelde voorwaarden mogen slechts dienen ter waarborging van de bij deze regeling beschermde belangen, te weten het voorkomen van speculatie op de woningmarkt.*

Artikel II

- a. *Bij niet-nakoming van één of meer van de in artikel I opgelegde verplichtingen, verbeurt koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, een onmiddellijk opeisbare boete aan de gemeente Vught van tien procent van de koopsom, dit onverminderd de bevoegdheid van de gemeente Vught om nakoming en/ of schadevergoeding te vorderen.*
- b. *Het bepaalde in deze regeling kwalificeert als derdenbeding ten gunste van de gemeente Vught.*

De Exploitant verbeurt een boete van € 50.000,00 voor elke Betaalbare Koopwoning die wordt verkocht en overgedragen zonder voornoemd anti-speculatiebeding. Verbeurte vindt plaats op het moment van inschrijving van de notariële akte van levering in de openbare registers, zonder dat daartoe een ingebrekestelling van de Gemeente is vereist. Verbeurte van de boete laat alle rechten op nakoming en schadevergoeding van de Gemeente, onverlet.

Bovenstaande gaat van toepassing zijn op alle nieuwbouwwoningen tot € 400.000,-. Wij zien geen reden om onderscheid te maken in voorwaarden voor de verschillende prijsklassen. Als extra argument hierbij geldt dat we de 40-40-20-verdeling hanteren. Het is verwarrend voor kopers én ontwikkelaars wanneer in één project, regelingen met verschillende voorwaarden gelden. Ook wordt de controle hierop bemoeilijkt.

5-jaar termijn handhaven

De huidige termijn voor het anti-speculatiebeding met zelfbewoningsplicht is 5 jaar. Eerder is aangegeven dat bekeken ging worden of deze termijn verlengd kon en/of moest worden. Wij zijn tot de conclusie gekomen dat een termijn langer dan 5 jaar indruist tegen het beleidsdoel om doorstroming te bevorderen. Juist starters worden gestimuleerd om door te stromen om woningen voor nieuwe starters vrij te maken. Wanneer de termijn opgerekt wordt naar 7 tot 10 of zelfs 15 jaar dan heeft dit een tegengesteld effect. Ook de woningen in het lage middeldure segment (€ 250.000,-/€ 300.000,-) worden door starters gekocht.

Met een zelfbewoningsplicht van 5 jaar wordt voldoende ondervangen dat de woningen opgekocht worden met een winsttoegmerk.

Het hanteren van 5 jaar is ook in lijn met de uitspraak van het CBS. Volgens het CBS verhuist een persoon gemiddeld 7 keer in zijn leven. In het begin van de wooncarrière is dit vaker vanwege gewijzigde persoonlijk omstandigheden en werkcarrière.

Anti-speculatie en andere instrumenten

Naast deze raadsinformatiebrief over anti-speculatiebeding wordt u in een andere raadsinformatiebrief geïnformeerd over het inzetten van het instrument Erfpacht om woningen beter bereikbaar te maken. Wij zijn van mening dat beide regelingen niet tegelijkertijd opgelegd kunnen worden. Het uitgangspunt is het toepassen van een anti-speculatiebeding met zelfbewoningsplicht.

Woningen met een anti-speculatiebeding komen beschikbaar voor de doelgroep, omdat de kans klein is dat de woningen opgekocht worden door o.a. beleggers. Woningen die aangeboden worden met een erfpachtconstructie worden bereikbaar voor de doelgroep, omdat deze met een korting gekocht worden. Op het moment dat bewoners de woning verkopen, dan dient de korting en een gedeelte van de winst afgedragen te worden. Op het moment dat zij dan ook nog gehouden zijn aan de 5-jaarstermijn, frustreert dit de doorstroming buiten proportioneel.

Landelijk wordt een opkoopregeling voorbereid

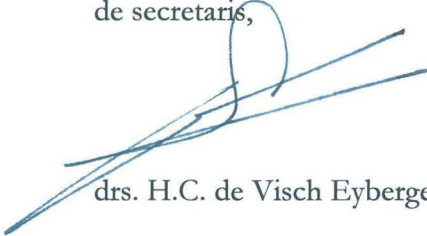
De wetgeving met 'de opkoopbescherming', wordt op zijn vroegst voorjaar 2021 verwacht. Er zal geen zelfbewoningsplicht in opgenomen worden, maar wel worden er handvatten gegeven om te voorkomen dat woningen door "huisjesmelkers" opgekocht worden. Dit vindt waarschijnlijk in de vorm van een vergunningplicht plaats. Begin 2022 gaan wij het anti-speculatiebeding

evalueren. Ook zetten we dan ons beding af tegen de landelijk op te stellen regeling. De effecten en voor- en nadelen kunnen extra mogelijkheden bieden.

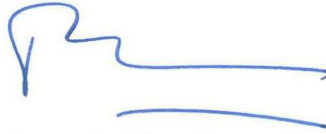
Standpunt / Besluit college van B en W

Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de uitvoering van de motie voor het invoeren van een anti-speculatiebeding met zelfbewoningsplicht voor de woningen in de prijsklasse € 250.000,-/€ 400.000,-.

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris, de burgemeester,



drs. H.C. de Visch Eybergen



R.J. van de Mortel