

Beleidsregels anti-speculatiebeding sociale koopwoningen Willem Alexanderhof

Gegevens van de regeling:

Officiële naam regeling: Beleidsregels anti-speculatiebeding sociale koopwoningen

Willem Alexanderhof 2019

Citeertitel: Beleidsregels anti-speculatiebeding sociale koopwoningen

Willem Alexanderhof 2019

Vastgesteld door: College

Onderwerp: volkshuisvesting en woningbouw

Opmerkingen met betrekking tot de regeling

Geen

Wettelijke grondslag of bevoegdheid waarop de regeling is gebaseerd

Artikel 1:3 lid 4 , Awb en artikel 160 lid 1 onder e Gemeentewet

Regelgeving die op deze regeling is gebaseerd (gedelegeerde regelgeving)

Privaat

Organisatie: Den Helder

Organisatietype: Gemeente

Officiële naam regeling: Beleidsregels anti-speculatiebeding sociale koopwoningen Willem Alexanderhof 2019

Citeertitel: Beleidsregels anti-speculatiebeding sociale koopwoningen Willem Alexanderhof 2019

Vastgesteld door: College van B&W

Onderwerp: volkshuisvesting en woningbouw

Eigen onderwerp

Datum inwerkingtreding Terugwerkende kracht tot en met Datum uitwerkingtreding Betreft

Datum ondertekening: 28 mei 2019

Tekst van de regeling

Intitulé

Beleidsregels anti-speculatiebeding sociale koopwoningen Willem Alexanderhof 2019

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 mei 2019 (nr. B19.00232);

Overwegende dat:

het college beleidsregels opstelt voor de uitwerking van de toepassing van het anti-speculatiebeding van koopwoningen in de sociale woningbouwsector in de nieuwbouw Willem Alexanderhof;

besluit vast te stellen de:

Beleidsregels anti-speculatiebeding sociale koopwoningen Willem Alexanderhof 2019

Toelichting_

Beleidsregels anti-speculatiebeding sociale koopwoningen Willem Alexanderhof 2019

De gemeente Den Helder wil woningzoekenden die het moeilijk hebben op de woningmarkt in Den Helder een kans geven om een betaalbare woning te kopen. In het nieuwbouwproject Willem Alexanderhof, een woningbouwontwikkeling in Julianadorp-Oost, is daarom gekozen om een gedeelte van de nieuwbouwwoningen als sociale-koopwoningen te verkopen. Bij deze woningen wordt de grond door de gemeente aan Woningstichting verkocht voor een sociale grondprijs. De consument betaalt een lagere koopsom voor de woning. De gemeente wil voorkomen dat deze betaalbare woningen worden gekocht om te speculeren. Dit doet zij door een anti-speculatiebeding in de koopovereenkomst en de leveringsakte te laten opnemen. Dit is contractueel overeengekomen tussen Woningstichting en de gemeente.

Een anti-speculatiebeding is om te voorkomen dat woningen gekocht worden met de bedoeling ze (zo snel mogelijk) weer met winst te verkopen. Speculatie is ongewenst omdat het leidt tot onterechte verrijking van de eerste koper en stijgende woningprijzen, ten nadele van degenen die het moeilijk hebben op de woningmarkt.

In verband met persoonlijke omstandigheden kan het voorkomen dat het anti-speculatiebeding buiten toepassing moet blijven. Per situatie zal onderzoek gedaan worden of het redelijk is om het anti-speculatiebeding in stand te houden.

Op grond van het anti-speculatiebeding is de eerste koper van een woning, op straffe van een boete, verboden om de woning zonder toestemming van de gemeente binnen 5 jaar na overdracht door te verkopen en over te dragen. Daarna is verkoop vrij.

In deze beleidslijn wordt richting gegeven voor het hanteren van het anti-speculatiebeding aan de hand van een aantal onderwerpen:

1. Onder welke omstandigheden kan de gemeente afzien van de boete uit het anti-speculatiebeding?

a. En zijn daarvoor 'schrijnende omstandigheden' vereist? Ofwel moet er een financiële noodzaak zijn om af te zien van het anti-speculatiebeding?

2. Welke bewijsmiddelen kan de gemeente vragen als zij wordt gevraagd om toestemming te verlenen voor verkoop < 5 jaar?
3. Moeten zelf aangebrachte voorzieningen worden meegerekend bij het bepalen van de eventuele overwaarde?
4. Werkt het beding door bij opvolgende kopers? Of geldt het alleen voor de eerste koper?

Hieronder worden deze vragen één voor één beantwoord.

Ad 1: onder welke omstandigheden kan de gemeente afzien van de boete uit het anti-speculatiebeding?

Het gaat hier om de uitleg van een door de gemeente gehanteerde standaardbepaling, en wel een boetebeding (de laatste zinnen van het anti-speculatiebeding). De uitleg van een dergelijk beding dient plaats te vinden met inachtneming van de zogenoemde Haviltex-maatstaf. Daarbij gaat het niet alleen om de taalkundige betekenis van de bewoordingen van de bewuste bepaling. Er zal ook – kort gezegd – gekeken moeten worden naar wat partijen over en weer in de gegeven omstandigheden en naar redelijkheid van elkaar mochten verwachten.

De strekking van art. 4.23 is duidelijk: eenieder die binnen vijf jaar na de overdracht doorverkoopt zonder toestemming van de gemeente moet een boete betalen als sprake is van speculatie. Het betreft immers een anti-speculatiebeding. Wat betekent dat? Volgens Van Dale betekent 'speculatie': een transactie met een aanmerkelijk financieel risico. Een redelijke uitleg van het anti-speculatiebeding is dan ook dat partijen, door een anti-speculatiebeding aan te gaan, hebben willen voorkomen dat er 'gegokt' zou worden met woningen voor financieel minder draagkrachtige inwoners. Het is niet de bedoeling dat kopers een woning enkel kopen met de intentie om er op korte termijn (veel) geld mee te verdienen. Gebeurtenissen die eenieder in het leven kunnen overkomen vallen naar redelijkheid dus niet onder de werking van het anti-speculatiebeding.

Art. 4.23 werkt niet nader uit wanneer géén sprake is van speculatie en wanneer het college dus toestemming zou moeten geven voor voortijdige verkoop. Enerzijds biedt dat de gemeente veel vrijheid, anderzijds bestaat er behoefte aan meer duidelijkheid, vooral ook om willekeur tegen te gaan en de risico's op geschillen te verkleinen.

Uit de praktijk blijkt dat vrijwel zonder uitzondering de volgende situaties reden zijn om geen boete te incasseren bij vroegtijdige verkoop.

1. Verandering werkkring waarvoor verhuizing noodzakelijk is;
2. Overlijden van één of meerdere gezinsleden;
3. Echtscheiding / ontbinding geregistreerd partnerschap / einde relatie;
4. Gezondheidsredenen.

Ad 1a: zijn schrijnende omstandigheden vereist? Ofwel moet er een financiële noodzaak zijn om af te zien van het anti-speculatiebeding?

Uit de jurisprudentie kan niet worden afgeleid dat 'schrijnende omstandigheden' zijn vereist, wil de gemeente afzien van het boetebeding. Als er voldoende bewijsmiddelen overgelegd worden dat van speculatie géén sprake is, dan is er voor de gemeente geen reden om met een beroep op het anti-speculatiebeding een boete te incasseren.]

Weliswaar staan in art. 4.23 geen concrete gevallen genoemd op grond waarvan het college toestemming geeft voor voortijdige doorverkoop, maar duidelijk is wel dat partijen slechts speculatie hebben willen tegengaan. 'Life events' die een eenieder kunnen overkomen heeft men niet willen bestraffen met een boete.

Uiteraard geldt wel dat een verzoek niet onredelijk mag zijn: iemand die met griepje zal naar redelijkheid niet kunnen stellen dat een woning vanwege gezondheidsredenen verkocht moet worden. Er zal dan speculatie aangenomen kunnen worden en dat hebben partijen beiden met hun volle verstand tegen willen gaan door een anti-speculatiebeding te ondertekenen.

Ad 2: welke bewijsmiddelen kan de gemeente vragen als zij wordt gevraagd om toestemming te verlenen voor verkoop < 5 jaar?

In het civiele recht geldt vrije bewijsleer. Verzoekers kunnen dus alle bewijsmiddelen aandragen om aan te tonen dat zij niet speculeren. Het is ook nadrukkelijk aan verzoekers om met bewijsmiddelen te komen: zij vragen om toestemming, geven daarmee aan niet te speculeren en dienen die stelling met bewijsmiddelen te onderbouwen. De gemeente heeft daarin dus geen rol. Tot nu toe blijkt echter dat verzoekers het lastig vinden om bewijsmiddelen te overleggen, althans dat zij aan de gemeente vragen welke stukken ze moeten aanleveren. Derhalve toch enkele suggesties.

1. Verandering werkkring waarvoor verhuizing noodzakelijk is;

- Nieuwe, ondertekende arbeidsovereenkomst met daarin de nieuwe standplaats en werktijden, tezamen met opzegging oude arbeidsovereenkomst.
- Voor zover daar sprake van is: een gemotiveerde verklaring van de nieuwe werkgever dat betrokkene in de buurt van zijn werk moet wonen en waarom dat noodzakelijk is.

2. Overlijden van één of meerdere gezinsleden;

- Akte van overlijden.

3. Echtscheiding / ontbinding geregistreerd partnerschap / einde relatie

- Gerechtelijke uitspraak ontbinding huwelijk / geregistreerd partnerschap.
- Notariële akte ontbinding geregistreerd partnerschap.
- Opzeggingsbrief (brieven) samenlevingsovereenkomst + kopie van die overeenkomst.
- Koop- / huurovereenkomsten van nieuwe woningen.
- Evt. notariële verklaring als er verder niets op papier staat, dus ook geen samenlevingsovereenkomst.

4. Gezondheidsredenen.

- Verklaring medisch specialist.
- Documentatie / verklaring werkgever / UWV

Deze lijst is niet limitatief! Andere bewijsmiddelen zijn heel goed mogelijk. Van geval tot geval zal bezien moeten worden of er geen sprake is van speculatie.

Ad 3: moeten zelf aangebrachte voorzieningen worden meegerekend bij het bepalen van de eventuele overwaarde?

De aankoopprijs van de woning is de oorspronkelijke aanneemsom en grondkosten tezamen. Dit is exclusief alle andere kosten als bijvoorbeeld af- en oversluitkosten voor de hypotheek, maar inclusief meerwerk tijdens de bouw. De aankoopprijs blijkt bijvoorbeeld uit de akte van levering, quasi quo koop- en aannemingsovereenkomst.

Koper toont zelf de aangebrachte voorzieningen aan. Bij het bepalen van de overwinst kunnen de gemaakte kosten dan verrekend worden. Er is een limitatieve lijst met "zelf aangebrachte voorzieningen" opgesteld. Limitatieve lijst zelf aangebrachte voorzieningen: Bewijs: Alleen op naam van de koper(s) gestelde rekeningafschriften worden als bewijs geaccepteerd. Uit het rekeningafschrift moet blijken dat het gaat om een of meerdere van de volgende voorzieningen:

1. Inrichting van de keuken.
2. Inrichting badkamer.
3. Verricht en niet in de koopprijs inbegrepen meerwerk bij de koop van de woning.
4. Serre.
5. Overige bouwkundige voorzieningen aan de woning.
7. Oprit/terras*
8. Maatwandkasten*.
9. Zonwering buitenzijde woning*.
10. Tuinaanleg zoals tuinbestrating, erfafscheiding, beplanting, grondwerk e.d.*.
11. "Harde" vloerbedekking zoals parket, laminaat, houten vloerdelen, plavuizen, kurk, natuursteen, grindvloer*.

* Bij een met een * gemarkeerde voorziening dient aan de hand van de 'Lijst van (on)roerende zaken die onderdeel uitmaakt van de koopovereenkomst en de leveringsakte aangetoond te worden dat de voorziening achterblijft en dat er voor de voorzieningen geen overnamekosten zijn gevraagd.

Ad 4: werkt het beding door bij opvolgende kopers? Of geldt het alleen voor de eerste koper?

In de verkoopaktes is een kettingbeding opgenomen voor de algemene voorwaarden. Voor het anti-speculatie beding is dit niet opgenomen. Het anti-speculatiebeding werkt niet door bij opvolgende bewoners.