

## Beleidsdocument zelfbewoningplicht en anti-speculatiebeding

### Aanleiding

Eén van de pijlers van de Woon- en Transformatievisie is een woning voor iedereen. Sinds het opschrijven van die woorden in september 2019 is dit niet meer zo vanzelfsprekend. Inmiddels wordt er gesproken over een wooncrisis. De gemeente beschikt over een aantal instrumenten om te sturen op de woningmarkt. In de I&O-sessie van 11 maart 2021 heeft de raad aangegeven om twee instrumenten alvast uit te werken in beleid. Dat zijn de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding. Twee instrumenten, die vaak gelijktijdig worden ingezet.

### Doel

De inzet van beide instrumenten heeft als doel nieuwbouwoopwoningen beschikbaar te houden voor regulier woningzoekenden en dan met name voor starters.

Wanneer de zelfbewoningsplicht als instrument wordt toegepast heeft het als doel het voorkomen, dat nieuwe betaalbare woningen worden opgekocht door een belegger of speculant, die de woning wil verhuren (buy-to-let) en/of op termijn weer wil verpanden met als doel winst. Bij verkoop van gemeentelijke panden wordt ook een zelfbewoningsplicht opgelegd. In bijlage 1 Regeling Zelfbewoningsplicht gemeente Gorinchem zijn de beleidsregels voor zelfbewoningsplicht opgenomen.

Het anti-speculatiebeding heeft vooral als doel te voorkomen, dat een woning als beleggingsobject wordt gekocht (door belegger of particulieren), om deze binnen korte tijd met winst te verkopen. Het anti-speculatiebeding met winstafoming zal bijvoorbeeld worden ingezet, wanneer er sprake is van betaalbare nieuwbouw mogelijk gemaakt door een door de gemeente verlaagde grondprijs. De gemeente echter hanteert momenteel in bijna alle gevallen een marktconforme grondprijs. Voor het geval, dat er toch een verlaagde grondprijs wordt gevraagd, zal er per project een specifiek hiervoor opgesteld anti-speculatiebeding worden opgenomen. Hiervoor gelden dus geen generieke maar specifieke beleidsregels. Gemeentes mogen ingrijpen op de woningmarkt als daar dringende redenen voor zijn. De Huisvestingswet, gebaseerd op het Europese Unierecht, garandeert het recht op vrije vestiging. Als er door de gemeente wordt ingegrepen op de woningmarkt mag dat dus niet onredelijk bezwarend zijn. Dat houdt in dat er een maximale termijn aan verbonden is en dat er ontheffingsmogelijkheden worden geboden. De gemeente mag de termijn en de ontheffingsgronden zelf vaststellen.

In het volgende overzicht worden de beide instrumenten apart of gezamenlijk kort uitgewerkt.

### Wat voor instrumenten zijn dit?

#### Zelfbewoningsplicht

Zelfbewoningsplicht houdt in, dat een woning voor een bepaalde termijn door de koper zelf moet worden bewoond. Dit betekent, dat de koper de woning niet gelijk doorverkoopt of aanbiedt voor de (onder)verhuur (buy-to-let). De zelfbewoningsplicht is (ook) een specifieke vorm van een anti-speculatiebeding.

#### Anti-speculatiebeding

De kern van een anti-speculatiebeding is, dat er in een koopcontract van een woning voor een bepaalde termijn een beperkende voorwaarde is opgenomen in de vorm een verkoopverbod. De woning mag voor een bepaalde termijn niet worden verkocht zonder toestemming van de gemeente.

### Voor welke woningen is het van toepassing?

Het is van toepassing op nieuwbouwwoningen (inclusief woningen die worden toegevoegd na een bestemmingsplanwijziging, zoals bij transformatiegebieden), die qua koopprijs worden begrensd tot een grens overeenkomend met die van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De NHG-grens wordt jaarlijks bijgesteld op basis van gemiddelde koopsommen in een bepaalde periode en volgt daarmee de woningmarktontwikkelingen. Hiermee wordt het speculeren en verhuren van woningen tegengegaan, wat vooral gebeurt in het lage en middensegment. Voor de bestaande woningvoorraad geldt dit niet en komen er andere instrumenten beschikbaar, zoals de opkoopbescherming.

### Hoe kunnen we het toepassen?

- In o.a. gronduitgiftevoorwaarden / koopovereenkomsten / anterieure overeenkomsten bij gronden in eigendom van de gemeente
- In o.a. intentieovereenkomsten / anterieure overeenkomsten bij gronden niet eigendom van de gemeente

De initiatiefnemer / ontwikkelaar is verplicht de zelfbewoningsverplichting (eventueel aangevuld met een anti-speculatiebeding) op te leggen in alle afzonderlijke koopovereenkomsten met kopers van de woningen, op straffe van overname van de betreffende boete per woningverkoop.

De notaris legt de bedingen vast in een notariële akte, die wordt ingeschreven in de openbare registers (het Kadaster). Hierdoor zijn ook de toekomstige eigenaren gebonden aan de bedingen.

### Wat voor criteria hanteren we dan?

- De looptijd is 5 jaar. Na het verstrijken van deze 5 jaar vervalt de zelfbewoningsplicht en/of het anti-speculatiebeding.
- Het geldt voor nieuwbouwwoningen met een koopprijs tot de NHG-grens.

### Wat zijn de ontheffingsgronden?

Er kunnen situaties ontstaan, waardoor de koper er niet meer zelf kan wonen en/of genoodzaakt is de woning binnen de toegestane looptijd toch door te verkopen. Op hoofdlijnen zijn er de volgende ontheffingsgronden:

- verlies van werk / aannemen andere baan;
- gezondheidsproblematiek / overlijden;
- (echt)scheiding;
- bewoning door familieleden in de eerste lijn.

### Hoe kunnen we handhaven?

De gemeente registreert de woningen met zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding, behandelt de aanvragen tot ontheffing en verwerkt de boeteafhandeling. De notariële dienstverlening beperkt zich tot het melden aan de gemeente, wanneer er sprake is van een voortijdige verkoop (binnen de afgesproken termijnen) van woningen met zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding. Bij de zelfbewoningsplicht kan actieve controle op grond van de Basisregistratie Personen (BRP) tot problemen leiden met de bestaande privacywetgeving. Passieve controle op basis van signalen uit de samenleving is wel mogelijk.

Wat doen we bij een overtreding?

#### Zelfbewoningsplicht

Bij overtreding van de zelfbewoningsplicht wordt een boete opgelegd van € 50.000,-. De inschrijving in de BRP geldt als startdatum.

#### Anti-speculatiebeding

In geval van grondverkoop met verlaagde grondprijs zal per project het anti-speculatiebeding worden uitgewerkt. Bij overtreding van het anti-speculatiebeding wordt de winst geheel of gedeeltelijk afgeroomd.

### Tot slot

De datum van de inwerkingtreding van de beleidsregels voor de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding is 1 januari 2022. Deze beleidsregels worden bekend gemaakt in het Gemeenteblad. Bij introductie van nieuw beleid is het wenselijk te kijken of het beoogde doel wordt behaald, namelijk nieuwbouwkooptoningen beschikbaar te houden voor regulier woningzoekenden en dan met name voor starters. Na drie jaar zal worden geëvalueerd of dit het geval is.

## **Bijlage 1. Regeling Zelfbewoningsplicht gemeente Gorinchem**

1. Zelfbewoningsplicht en verbod op doorverkoop is van toepassing op nieuwbouwwoningen, waarvan de verkoopwaarde op het moment van verkoop onder de Nationale Hypotheek Garantie waardegrens valt. Dit omvat de categorieën goedkope en middeldure koop.
2. Zelfbewoningsplicht en verbod op doorverkoop wordt vastgelegd, hetzij middels een verkoopovereenkomst met een contractpartij, hetzij in een intentieovereenkomst en/of anterieure exploitatieovereenkomst met een ontwikkelaar. Hierbij wordt deze plicht opgenomen in de koopakte van de eerste consumentkoper.

### **Zelfbewoningsplicht en verbod op doorverkoop**

1. Koper is verplicht de door hem gekochte woning uitsluitend met eventuele gezinsleden te gebruiken voor eigen bewoning en die woning niet aan derden te zullen doorverkopen, gedurende een termijn van vijf (5) jaar, gerekend vanaf de datum, waarop hij als bewoner van die woning in de Basisregistratie Personen (BRP) is opgenomen.
2. Van deze verplichting kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk ontheffing verlenen in onder meer de volgende gevallen:
  - a. verandering van werkring op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
  - b. overlijden van koper, diens echtgeno(o)t(e) of partner;
  - c. ontbinding van een huwelijk door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
  - d. verhuizing waartoe genoodzaakt wordt door de gezondheid van koper of één van diens gezinsleden;
  - e. bewoning/verhuur aan een familielid in eerste graad van koper of zijn/haar partner.
3. Behoudens in de hiervoor vermelde uitzonderingsgevallen verbeurt koper bij niet nakoming van de hiervoor vermelde verplichting na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn ten behoeve van de gemeente een direct opeisbare boete van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro).
4. Het bepaalde in artikel 3 is niet van toepassing ingeval van:
  - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
  - b. executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 BW;
  - c. verdeling als gevolg van een echtscheiding of overlijden.
5. Burgemeester en wethouders kunnen op schriftelijk verzoek ontheffing van het in artikel 3 genoemde verbod verlenen indien handhaving van de bepaling zou leiden tot bijzondere hardheid. Zij kunnen aan een dergelijke ontheffing voorwaarden verbinden.

### **Overdrachtsvoorwaarden**

1. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 3 tot en met 8 bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de woning, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt genotsgerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in de artikelen 3 tot en met 8 bepaalde in de akte van overdracht of verlening van een beperkt genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks of verbeurte van een direct opeisbare boete van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro) ten behoeve van de gemeente, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen; op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt genotsgerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de artikelen 3 tot en met 8 als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers casu quo beperkt genotsgerechtigden.

Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan. Na het verstrijken van de in artikel 3 opgenomen termijn van vijf jaar vervalt de zelfbewoningsplicht en/of het anti-speculatiebeding;

2. Burgemeester en wethouders kunnen, indien de gemeente gronden met een verlaagde prijs of gesubsidieerd verkoopt, aan de koper een anti-speculatiebeding met winstafdrachtregeling opleggen op grond waarvan de op deze gronden gerealiseerde woning(en) niet binnen vijf (5) jaar doorverkocht mag/(mogen) worden en als dat toch gebeurt, de koper een (naar rato van de verstreken tijd berekend) deel van de winst of de verkoopprijs aan de gemeente moet afdragen.