

Beleidsregel anti-speculatiebeding Gemeente Someren 2023

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Someren;

overwegende dat:

het college beleidsregels opstelt voor de uitwerking van de toepassing van het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht van woningen in de nieuwbouw van de gemeente Someren;

gelet op:

N.v.t.

b e s l u i t :

vast te stellen de beleidsregel anti-speculatiebeding Gemeente Someren 2023

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

1. Anti-speculatiebeding:
regels waaronder (door)verkoop van een woning gedurende een vastgestelde periode is toegestaan.
2. Grondprijs:
door de gemeente Someren jaarlijks vast te stellen grondprijs voor kavels bestemd voor de realisatie van woningen.
3. Koopovereenkomst:
iedere overeenkomst strekkende tot een verkoop.
4. Starter:
een huishouden dat na verhuizing voor het eerst in een zelfstandige koopwoning gaat wonen en dat nog niet eerder een koopwoning in zijn of haar bezit heeft gehad (gedefinieerd uit de op dat moment geldende MRE begrippenlijst).
5. Vervreemding:
koop, schenking, ruil, huurkoop, rechtsovergang onder algemene titel, uitgifte van beperkt zakelijk genotsrecht en/of andere rechtshandelingen, in welke vorm en onder welke benaming ook, die worden aangegaan of verricht met als doel de grond met de daarop te realiseren woning te doen overgaan op een derde.
6. Woning:
een grondgebonden woning.
7. Zelfbewoningsplicht:
verplichting om als eigenaar zelf (met eventuele gezinsleden) de koopwoning te bewonen en niet geheel of gedeeltelijk te vervreemden of te bezwaren met een genotsrecht, of aan derden in gebruik (verhuur) te geven;

Artikel 2. Werkwijze

- a. Afspraken vastleggen
In geval van verkoop van een gemeentelijke kavel voor de realisatie van een woning, legt de gemeente het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht (en de verplichting voor de koper dit door te leggen aan de opvolgende kopers van de woningen) vast in de koopovereenkomst met de koper.
Voor gemeentelijke kavels voor de realisatie van starterswoningen wordt een extra eis gesteld dat wanneer de koper de woning, na het verstrijken van de anti-speculatietermijn, wenst te vervreemden, zij de woning moet verkopen aan een starter zoals gedefinieerd in de op dat moment geldende MRE begrippenlijst.
- b. Goedkeuring gemeente
Wenst de eigenaar van de woning binnen de gestelde anti-speculatietermijn en de zelfbewoningsplicht alsnog de woning te vervreemden, dan dient daarvoor voorafgaand schriftelijke toestemming van de gemeente te worden verkregen aan de hand van een ontheffingsverzoek én wordt een eventuele vergoeding in rekening gebracht van een percentage van de aankoopprijs van de grond afhankelijk van het aantal jaar dat de eigenaar de woning heeft bewoond. Daarnaast dient een starter zich te houden aan de eis om te verkopen aan een starter zoals gedefinieerd in de op dat moment geldende MRE begrippenlijst.

De eigenaar kan een beroep doen op de ontheffingsmogelijkheden uit artikel 5 van deze beleidsregel. Wordt na verkoop geconstateerd dat de woning zonder toestemming of zonder toepassing van de regels aangaande de vergoeding en de eis om te verkopen aan een starter (voor wat betreft starterswoningen) is verkocht, dan kan de verkopende partij hierover een boete worden opgelegd van ten hoogste twee maal de koopsom (inclusief omzetbelasting). Naast deze boete kunnen burgemeester en wethouders een extra boete vorderen van vijfhonderd euro (€ 500,00) voor elke dag of gedeelte van een dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. De gemeente heeft 8 weken de tijd om de aanvraag te beoordelen. De gemeente geeft schriftelijk bericht over de uitkomst van dit verzoek.

c. **Afwikkeling bij verkoop**

Eigenaren van een woning met een anti-speculatiebeding, een zelfbewoningsplicht en de eis om te verkopen aan een starter (voor wat betreft starterswoningen) melden zich bij de gemeente als zij hun woning willen verkopen middels een 'ontheffingsverzoek'. Daarbij kan de verkoper een beroep doen op ontheffingsmogelijkheden in artikel 5 van deze beleidsregel.

Als er sprake is van één van de ontheffingssituaties als omschreven in artikel 5 van deze beleidsregel, verleent de gemeente toestemming onder de toepassing van de regels van het anti-speculatiebeding en betaalt de eigenaar eventueel een vergoeding van een percentage van de aankoop prijs van de grond, afhankelijk van het aantal jaar dat de eigenaar de woning heeft bewoond. De notaris ziet toe op de juiste toepassing van de regels van het anti-speculatiebeding, welke op dat moment van kracht zijn en reeds staan opgenomen in de akte van levering van de verkoper (bij het verkrijgen van de woning).

De vergoeding is als volgt:

- * Wordt de woning verkocht binnen één (1) jaar na de datum van zelfbewoning, dan betaalt de koper honderd procent (100%) van de aankoop prijs van de grond aan de gemeente;
- * Wordt de woning verkocht in één (1) jaar tot twee (2) jaar na de datum van zelfbewoning, dan betaalt de koper zesenzestig procent (66%) van de aankoop prijs van de grond aan de gemeente;
- * Wordt de woning verkocht in twee (2) jaar tot drie (3) jaar na de datum van zelfbewoning, dan betaalt de koper drieëndertig procent (33%) van de aankoop prijs van de grond aan de gemeente.

Na verloop van 3 jaar zijn de regels aangaande de anti-speculatie uitgewerkt en staat het verkoper vrij de woning te verkopen, met dien verstande dat voor het geval het een starterswoning betreft, de woning enkel verkocht mag worden aan een starter zoals gedefinieerd in de op dat moment geldende MRE begrippenlijst.

Artikel 3. Strafbepaling

Verkoopt de eigenaar de woning zonder toestemming van de gemeente, zonder ontheffing van de gemeente of zonder dat de betaling van de vergoeding als bedoeld in artikel 2 sub c van deze beleidsregel heeft plaatsgevonden, dan verbeurt de verkoper een direct opeisbare boete van ten hoogste twee maal de koopsom (inclusief omzetbelasting).

Naast deze boete kunnen burgemeester en wethouders een extra boete vorderen van vijfhonderd euro (€ 500,00) voor elke dag of gedeelte van een dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt.

Artikel 4. Kettingbeding

Voor de zelfbewoningsplicht, het anti-speculatiebeding en de eis om te verkopen aan een starter (voor wat betreft de starterswoningen) geldt een kettingbeding. Dit betekent dat aan de eerste eigenaar bij verkoop de verplichting wordt opgelegd de zelfbewoningsplicht, het anti-speculatiebeding en de eis om te verkopen aan een starter (voor wat betreft de starterswoningen) door te leggen aan de volgende eigenaar. Deze verplichting geldt ook als de gemeente ontheffing heeft verleend als bedoeld in artikel 5 van deze beleidsregel. Doet de eerste (of opvolgend) eigenaar dit niet, dan kan aan hem/haar bij overtreding een direct opeisbare boete ten hoogste twee maal de koopsom (inclusief omzetbelasting) worden opgelegd.

Artikel 5. Ontheffing

Ontheffing van de opgelegde zelfbewoningsplicht en/of het anti-speculatiebeding is mogelijk bij:

- a. verandering van werkkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
- b. overlijden van de koper, diens echtgeno(o)t(e) of diegene met wie hij een gemeenschappelijke huishouding voert;

- c. verhuizing, waartoe de noodzaak is ontstaan door ontbinding van het huwelijk of het geregistreerd partnerschap van de koper, door gezondheidsproblemen van de koper of een van zijn gezinsleden, daaronder begrepen de partner met wie hij een gemeenschappelijke huishouding voert;
- d. gedwongen verkoop van de woning op verzoek van de geldverstrekker.

Artikel 6. Citeertitel en inwerkingtreding

- 1. Deze beleidsregel kan worden aangehaald als: anti-speculatiebeding Gemeente Someren 2023
- 2. Deze beleidsregel treedt in werking op de eerste dag nadat zij is bekendgemaakt.

*Aldus besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Someren,
de secretaris,
J. Koppers-van der Krabben
de burgemeester,
D. Blok*