

Beleid zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding Zoeterwoude 2024

De raad van de gemeente Zoeterwoude,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 oktober 2023,

gelet op de bepalingen in de gemeentewet,

BESLUIT:

Het 'Beleid zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding Zoeterwoude 2024' vast te stellen.

Artikel 1: Begripsbepaling

In dit beleid wordt verstaan onder:

- Anti-speculatiebeding: een clause in een koopcontract of koop-aannemingsovereenkomst van een woning of een bouwkaavel. Het beding verplicht de koper om de woning zelf te bewonen en beperkt de vrijheid om de woning door te verkopen. Het beding wordt opgenomen om te voorkomen dat mensen gaan speculeren met woningen. Het beding kan een boete inhouden bij overtreding.
- Zelfbewoningsplicht: verplichting om zelf (met eventuele gezinsleden) de woning te bewonen en die woning met de daarbij behorende grond niet geheel of gedeeltelijk aan derden in gebruik te geven.

Artikel 2: Reikwijdte

- Dit beleid is van toepassing op gemeentelijke kavels en op percelen in eigendom van derden.
- Het beleid wordt bij uitgifte van nieuwbouwwoningen en kavels door de gemeente opgenomen in de verkoopvoorwaarden.
- De zelfbewoningsplicht is van toepassing op nieuwbouwwoningen in het middensegment tot een vrij-op-naamprijs van ten hoogste betaalbare koop (voor 2023 bedraagt deze grens € 355.000).
- Het beleid wordt ingebracht bij onderhandelingen met ontwikkelaars over woningbouwlocaties op niet gemeentelijke gronden, waarvoor planologische medewerking van de gemeente nodig is. De afspraken over zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding worden opgenomen in een anterieure overeenkomst.
- Het beleid is niet van toepassing indien in het kader van het gemeentelijk woonbeleid een andere invulling gewenst is.

Artikel 3: Toepassing anti-speculatiebeding

Na juridische levering van de woning geldt het volgende:

- Alle nieuwbouwwoningen tot ten hoogste betaalbare koop (€ 355.000, prijspeil 2023) hebben een instandhoudingstermijn van 10 jaar.
- Gedurende 10 jaar na eerste juridische eerste levering van de woning is er sprake van een anti-speculatiebeding.
- Het anti-speculatiebeding wordt vastgelegd in een beding, in de (anterieure) overeenkomst en een daarbij behorende kettingbeding met een maximale termijn van 10 jaar na het moment van eerste bewoning.

Artikel 4: Toepassing zelfbewoning

- Op alle nieuwbouwwoningen in de categorie sociaal, goedkoop en betaalbaar tot ten hoogste betaalbare koop (€ 355.000, prijspeil 2023), overeenkomstig de definitie in de 'Doelgroepenverordening Zoeterwoude', is er sprake van een zelfbewoningsplicht.
- Vanaf de eerste juridische levering van de woning is er sprake van een zelfbewoningsplicht van 5 jaar.
- De zelfbewoningsplicht wordt vastgesteld in een beding in een (anterieure) overeenkomst, de koopovereenkomst en/of leveringsakte en de daarbij behorende kettingbeding.

Artikel 5: Overtreding zelfbewoning

Bij overtreding van de bepalingen in artikel 4 wordt een boete opeisbaar van 20 procent van de koopsom die de overtreder heeft betaald. Met de bevoegdheid voor de gemeente om daarnaast nakoming en de eventueel meer geleden schade te vorderen.

Artikel 6: Directe ontheffing

Het college verleent directe ontheffing in het geval van:

1. Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek plaatsvindt.
2. Executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek) plaatsvindt.
3. Overlijden van koper (eigenaar), diens echtgeno(o)t(e) of partner, waarmee een duurzame gemeenschappelijke huishouding wordt gevoerd.

Artikel 7: Schriftelijke ontheffing

1. Schriftelijke ontheffing van het anti-speculatiebeding wordt gegeven in het geval van:
 - a. Verandering van werkring of inkomen van koper (eigenaar) of diens partner (zijnde de persoon waarmee de verkrijger een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert) op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden gezien de reisafstand;
 - b. Ontbinding van het huwelijk van koper (eigenaar) door echtscheiding of ontbinding van geregistreerd partnerschap van koper (eigenaar) of ontbinding van het samenlevingscontract van koper en diens partner;
 - c. Een significante nadelige wijziging in de gezondheidssituatie van koper (eigenaar), diens partner of eventuele gezinsleden en/of eerste- of tweedegraads familieleden van koper (eigenaar), op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden.
2. Schriftelijke ontheffing van de zelfbewoningsplicht wordt gegeven in het geval van:
 - a. Verhuur bij verblijf van koper (eigenaar) in het buitenland in verband met werk en/of studie van de koper (eigenaar) (maximaal één (1) jaar);
 - b. Bewoning of verhuur door eerstegraads bloed- en aanverwanten van de koper (eigenaar) (is gelijkgesteld aan eigen bewoning).

Artikel 8: Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om binnen dit beleid nadere beleidsregels op te stellen en in gevallen waarin de toepassing van dit beleid naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van koper (eigenaar) af te wijken.

Artikel 9: Jaarlijkse indexeringsgrenzen

Burgemeester en wethouders indexeren de prijsgrenzen jaarlijks. Voor goedkope koop (tot € 255.000) indexeren we aan de hand van de gemiddelde CAO loonstijging, tenzij een andere manier van indexatie wordt aangegeven vanuit het Rijk. Dan houden we de Rijksmethode aan. De grens voor betaalbare koop wordt jaarlijks door de Rijksoverheid bijgesteld.

Artikel 10: Inwerkingtreding

Dit beleid treedt in werking op de dag na bekendmaking en plaatsing in de decentrale regelingen bank (op grond van de Wet elektronische publicaties).

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 14 december 2023,

de raadsgriffier,

de voorzitter,

Toelichting

Achtergrond

Er is een verschil tussen een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding

Een zelfbewoningsplicht houdt in dat de koper van een woning deze zelf moet bewonen en dus niet mag verhuren aan derden. Een anti-speculatiebeding houdt in dat de koper van een woning deze voor een bepaalde periode niet mag verkopen. Het invoeren van zelfbewoningsplicht in combinatie met een anti-speculatiebeding zorgt ervoor dat de eigenaar van een woning verplicht wordt de woning zelf te bewonen en niet als beleggingsobject kan gebruiken. Verhuren of het op korte termijn verkopen (speculatie) van de woning worden daarmee tegengegaan. Het doel is dat woningen daadwerkelijk bewoond gaan worden door de beoogde doelgroep vanuit het woonbeleid. Dit werpt een drempel op voor diegenen die woningen zien als investering en voor snel gewin een woning willen kopen.

Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding voor nieuwbouwwoningen

De gemeente wenst een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding op te leggen in de volgende gevallen:

1. Kavels van de gemeente: de gemeente geeft kavels uit ten behoeve van woningbouw (particulier of projectmatig). Dit geldt ook voor woon-werkkavels. Dit wordt vastgelegd in de koopovereenkomst. Hierna te noemen, gemeentelijke kavels.
2. Op grond van derden voor woningen die gecreëerd worden door transformatie naar woningbouw, herstructurering van bestaande bouw of wanneer de bestemming wijzigt naar wonen. Dit kan alleen worden afgesproken wanneer voor het bouwplan de medewerking van de gemeente nodig is. Deze verplichtingen worden dan vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Hierna te noemen, grond van derden te wijzigen bestemming.

Reikwijdte beleidsregels

Dit beleid heeft betrekking op zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding bij gemeentelijke kavels en grond van derden te wijzigen bestemming.

Uitgangspunten zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding

Implementatie in het middensegment tot betaalbare koop

Het opleggen van zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding bij gemeentelijke kavels en grond van derden te wijzigen bestemming zal gelden voor het middensegment tot betaalbare koop (€ 355.000, prijspeil 2023). Woningen moeten in het zicht blijven van de doelgroep waarvoor de woningen vanuit het woonbeleid bedoeld zijn.

Looptijd zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding

Woningen moeten niet uit het zicht raken van de doelgroep, dit is een onwenselijke situatie welke in tegen strijd is met het woonbeleid. Iedereen verdient een eerlijk kans op een nieuwbouwwoning. Aan de zelfbewoningsplicht is een termijn gebonden van vijf (5) jaar. Het doel van zelfbewoningsplicht is het voorkomen van situaties waarin nieuwbouwwoningen gekocht worden als beleggingsobject om te verhuren. Nieuwbouwwoningen moeten beschikbaar blijven voor kopers die er zelf gaan wonen. Om dit ook in de toekomst te kunnen garanderen geldt dit ook voor volgende kopers. Mede vanwege een goede balans tussen het algemeen belang en het eigenaarsbelang is de duur van het anti-speculatiebeding vastgesteld op tien (10) jaar. Met een anti-speculatiebeding van tien (10) jaar wordt een barrière opgeworpen om investeerders buiten de deur te houden die tegelijkertijd nog redelijk is ten aanzien van de (mogelijke) verhuiscwensen van de koper.

Uitzonderingen

Er zijn situaties te bedenken waarbij een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding onwenselijk zijn en nadelen veroorzaken voor de koper. Voorbeelden zijn verkoop en/of verhuur aan directe familie, verplichte verhuizing vanwege verandering van de werkkring of door echtscheiding. Uitzonderingen voor de benoemde situaties en tevens een hardheidsclausule voor schrijnende situaties zijn daarom opgenomen.

Artikel 8: Hardheidsclausule

Onder 'nadere beleidsregels' kan worden verstaan een uniforme anti-speculatiebeding dat geldt voor alle nieuwbouwprojecten waar deze regel op van toepassing is.

Indexering

Voor de indexering van de genoemde categorie woningen volgen we de indexering die is aangegeven in de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023.

Handhaving

Handhaving m.b.t zelfbewoningsplicht

Bij de zelfbewoningsplicht dient de koper van een bouwkegel of woning die (daarop gebouwde) woning gedurende een bepaalde periode zelf te bewonen. De zelfbewoningsplicht is niet wettelijk geregeld, maar in de rechtspraak wel aanvaard, zodat geen regels voor de duur daarvan gelden. In de praktijk komt een termijn van drie à vijf jaar voor. Ook de naleving van de zelfbewoningsplicht dient privaatrechtelijk gehandhaafd te worden. De zelfbewoningsplicht beperkt het eigendomsrecht zodat hoe langer die verplichting duurt hoe eerder de rechter zal oordelen dat de periode disproportioneel is.

Handhaving m.b.t. verkoop (anti-speculatiebeding)

De controle op eventuele verkoop van een woning met anti-speculatiebeding vindt plaats bij de notaris. Aangezien het anti-speculatiebeding wordt opgelegd in het koopcontact is de notaris de eerste partij die een signaal kan geven in het geval van verkoop. Wanneer een woning wordt verkocht binnen de termijn van het anti-speculatiebeding en geen sprake is van een ontheffing als bedoeld in artikel 6 of 7, is het aan de notaris om de verkoop niet te laten passeren.