

Beleidsregels anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht voor nieuw te realiseren koopwoningen in de betaalbare categorie in de gemeente Venray 2025

Overwegende dat:

het college beleidsregels wenst op te stellen voor een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht voor nieuw te realiseren koopwoningen in de betaalbare categorie als bedoeld en genoemd in de Doelgroepenverordening Woningen Venray 2022 en het Omgevingsprogramma Wonen 2022;

op grond van artikel 160 lid 1 sub d gemeentewet jo artikel 4:81 t/m 4:84 Algemene wet bestuursrecht;

besluit vast te stellen de:

Beleidsregels anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht voor nieuw te realiseren koopwoningen in de betaalbare categorie ¹ in de gemeente Venray 2025.

1. Doel

Het doel van de beleidsregels voor een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht is met name het toegankelijk houden van de betaalbare koopwoningen voor de doelgroep en het tegengaan van opkopen van woningen door beleggers.

2. Inhoud

I. Reikwijdte

In het Omgevingsprogramma Wonen zijn uitgangspunten opgenomen voor woningbouwprogrammering. De beleidsregels zijn van toepassing voor alle nieuw te realiseren (complete) woningen tot € 405.000,- v.o.n.².

II. Duur van anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht

- Anti-speculatiebeding
De koper van een woning verplicht zich om minimaal **5 jaar** na eerste bewoning volgens inschrijving in het basisregister bij de gemeente Venray de woning niet geheel of gedeeltelijk te verkopen, te verhuren of op welke wijze en onder welke benaming ook te vervreemden, in gebruik te geven, of te bezwaren met enig beperkt zakelijk genotsrecht, of zijn recht op levering te cederen. De boete bij doorverkoop binnen 5 jaar na bewoning bedraagt € 100.000,- per woning.
- Zelfbewoningsplicht
Met de zelfbewoningsplicht voor nieuwbouwwoningen worden kopers verplicht minimaal **5 jaar** de woning zelf te bewonen op straffe van een boete van € 100.000,-.
- De bepalingen over het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht dienen door de initiatiefnemer of zijn makelaar in de verkoopovereenkomst met de koper worden opgenomen.

III. Uitzonderingen

- a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
- b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (art. 3:268 van het Burgerlijk Wetboek);
- c. vestiging van het recht van hypotheek. Hiervoor is geen toestemming nodig van de gemeente;
- d. schriftelijke ontheffing door het College van burgemeester en wethouders

De ontheffing wordt in ieder geval verleend in geval van:

- a. verandering van werkring van koper of diens partner op grond waarvan verhuizing noodzakelijk is;

1) Tot een koopsom van € 405.000,- of de dan geldende betaalbaarheidsgrens die door het Rijk is vastgesteld en jaarlijks wordt geïndexeerd conform CPI.

2) Of de dan geldende betaalbaarheidsgrens die door het Rijk is vastgesteld en jaarlijks wordt geïndexeerd conform CPI

- b. overlijden van koper of diens partner;
- c. ontbinding van het huwelijk of geregistreerd partnerschap van koper door (echt)scheiding of beëindiging van het samenlevingscontract, anders dan door overlijden;
- d. verhuizing van de koper en/of zijn partner naar een verzorgingsinstelling na verkrijging van een Wlz-indicatie.

Aan de ontheffing kunnen door of vanwege burgemeester en wethouders nadere en/of financiële voorwaarden worden verbonden.

3. Evaluatie

Na 2 jaar na inwerkingtreding vindt een evaluatie plaats.

Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als “Beleidsregels anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht voor nieuw te realiseren koopwoningen in de betaalbare categorie in de gemeente Venray 2025.

Deze regels treden met ingang van 1 januari 2025 in werking.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venray in haar vergadering van 10 december 2024.

*de burgemeester,
M.C. Uitdehaag*

*de secretaris,
E.G.J. Voorn*

TOELICHTING

Op 15 februari 2022 is het Omgevingsprogramma Wonen: “Verder bouwen aan de toekomst van Venray” vastgesteld. Een van de thema’s in het Omgevingsprogramma is het creëren van een aantrekkelijk, betaalbaar en duurzaam woonklimaat voor alle inwoners van Venray. Hiervoor heeft de gemeente diverse instrumenten tot haar beschikking, waaronder het instellen van beleidsregels voor een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding, zodat bijvoorbeeld startende kopers een eerlijke kans krijgen op de koopwoningmarkt en beleggers en opkopers buitenspel worden gezet.

Zelfbewoningsplicht

De zelfbewoningsplicht dwingt huiseigenaren de woning voor een bepaalde periode zelf te bewonen. Ook mag de woning niet worden verhuurd of op welke wijze en onder welke benaming ook vervreemd, in gebruik gegeven, of be-zwaard met enig beperkt zakelijk genotsrecht, of.

Anti-speculatiebeding

Het anti-speculatiebeding is een gemeentelijk beding, waardoor voor een bepaalde termijn een woning in beginsel niet en slechts onder bepaalde, beperkende, voorwaarden mag worden (door)verkocht niet worden verhuurd of op welke wijze en onder welke benaming ook te vervreemden, in gebruik te geven, of te be-zwaren met enig beperkt zakelijk genotsrecht, of zijn recht op levering te cederen. Hierdoor wordt 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.