

Beleidsregel Zelfbewoning en Anti-speculatiebeding Leiderdorp 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiderdorp;

Overwegende:

- dat de gemeente haar bijdrage wil leveren aan een betaalbare woningmarkt;
- dat het college op grond van de Omgevingswet de bevoegdheid heeft om regels te stellen voor een betaalbare woningmarkt;
- dat de regels voldoen aan de voorschriften van de Omgevingswet en de bijbehorende regelgeving, zoals artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
- dat de voorwaarden voor betaalbare woningbouw is uitgewerkt in de "beleidsregel sociale woningbouw en middensegment Leiderdorp 2025";
- dat de regels voor het sturen op specifieke doelgroepen is uitgewerkt in de 'beleidsregel doelgroepen betaalbare woningbouw Leiderdorp 2025'.

B e s l u i t :

Vast te stellen de 'Beleidsregel Zelfbewoning en Anti-speculatiebeding Leiderdorp'.

Artikel 1 Begripsbepaling

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

1. Anti-speculatiebeding: een beding dat de koper gedurende een bepaalde termijn een verrekening aan de gemeente is verschuldigd wanneer hij of zij de woning met winst verkoopt.
2. Nieuwbouwwoning: Nieuwe bebouwing, bestemd voor het gebruik als woning, dan wel bestaande bebouwing die getransformeerd wordt naar een of meer woningen.
3. Startdatum bewoning: De datum waarop de eerste koper als bewoner van het betreffende adres in de Basis Registratie Personen (BRP) is ingeschreven, geldt als de start van de bewoning.
4. Vervreemdingsverbod: Het verbod voor de koper om – enig deel van – het verkochte na de juridische levering gedurende een termijn van vijf (5) jaar te verkopen en/of te bezwaren met een beperkt genotsrecht (zoals opstalrecht, erfpacht, erfdienstbaarheid en vruchtgebruik).
5. Winst: De winst is de verkoopprijs minus de aankoopprijs. De verkoopprijs is de prijs die in de akte van levering staat bij verkoop. De aankoopprijs is de prijs die in de akte van levering staat bij aankoop.
6. Zelfbewoningsplicht: De verplichting voor de koper om het verkochte na de juridische levering gedurende vijf (5) jaar uitsluitend te gebruiken om zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen.

Artikel 2. Reikwijdte

1. De zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding zijn van toepassing op nieuwbouw koopwoningen tot een vrij op naam-prijs tot de koopprijsgrens voor betaalbare koop van € 390.000 (prijspeil 2024) in de gemeente Leiderdorp.
2. Het beleid is niet van toepassing indien in het kader van het gemeentelijk woonbeleid een andere invulling gewenst is.
3. Deze beleidsregel is niet van toepassing op woningcorporaties (Toegelaten Instellingen conform de Woningwet).

Artikel 3. Inhoud zelfbewoningsplicht

1. De koper of diens rechtsopvolger is verplicht de woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (eventueel met zijn partner en/of gezinsleden) te bewonen. Dit betekent dat de koper of diens rechtsopvolger de woning niet mag verhuren dan wel anderszins in gebruik mag geven aan derden met inachtneming van en behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.
2. De zelfbewoningsplicht geldt voor een periode van drie jaren en is van toepassing vanaf de datum van ondertekening van de akte van verkrijging van de nieuwbouwwoning en geldt voor een periode van 3 jaren, te rekenen vanaf de datum waarop de koper als bewoner van het desbetreffende adres in de Gemeentelijke Basisregistratie Adressen is ingeschreven.
3. Ingeval koper of diens rechtsopvolger overgaat tot verkoop en levering van de woning is koper of diens rechtsopvolger verplicht de verplichting tot zelfbewoning als bedoeld in lid 1 van dit artikel via een kettingbeding c.q. kwalitatieve verplichting doorgelegd aan de opvolgend koper voor de resterende looptijd van de oorspronkelijke 5 jaren ongeacht de hoogte van de koopsom van de woning op dat moment.
4. Ingeval dit artikel door koper of diens rechtsopvolger niet wordt nageleefd, verbeurt koper een direct opeisbare boete aan de gemeente Leiderdorp van € 50.000,- (zegge vijftigduizend euro).



5. Het college kan -op verzoek van de koper of diens rechtsopvolger- koper, al dan niet onder het stellen van voorwaarden, schriftelijk toestemming verlenen om van het bepaalde in artikel 2, lid 1 af te wijken, indien zij dit op grond van redelijkheid en billijkheid en met het oog op gerechtvaardigde belangen van kopen verantwoord acht. (hardheidsclausule).
6. De zelfbewoningsplicht wordt vastgelegd in een (anterieure) overeenkomst, de koopovereenkomst en/of leveringsakte en het daarbij behorende kettingbeding.

Artikel 4. Schriftelijke ontheffing zelfbewoning

Schriftelijke ontheffing van de zelfbewoningsplicht kan worden 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 5. Inhoud anti-speculatiebeding

1. Bij de verkoop van een nieuwbouwwoning als bedoeld in artikel 1 is, in beginsel in combinatie met de zelfbewoningsplicht, het navolgende anti-speculatiebeding van toepassing.
2. Het is de koper niet toegestaan om binnen 10 jaar na overdrachtsdatum van de nieuwbouwwoning tot gehele of gedeeltelijk vervreemding – verlening van een zakelijk recht daaronder begrepen – van de nieuwbouwwoning aan derden over te gaan.
3. Als koper, binnen de in lid 2 gestelde periode, overgaat tot juridische levering van de woning aan een derde en de woning met winst verkoopt, dan is de verkoper verplicht de verrekening aan de gemeente Leiderdorp af te dragen.
4. Voor de toepassing van het bepaalde in lid 1 van dit artikel wordt niet als juridische levering aangemerkt:
 - a. Een verkoop op grond van een machtiging van een rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek (rechterlijke dwang tot verkoop bij scheiding van onverdeelde woning);
 - b. Een executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek (verzuim in betaling hypotheek op de woning) of in geval van andere executie door derden;
 - c. Bij wijze van toedeling aan de koper en/of diens echtgenote/partner en/of een of meer van hun rechtverkrijgenden onder algemene titel, na overlijden van één hun of bij eventuele andere ontbinding van de tussen hen bestaande huwelijksgemeenschap, geregistreerd partnerschap of een notarieel vastgelegde samenlevingsovereenkomst/contract;
 - d. Een ontheffing van het college op grond van andere schrijnende omstandigheden van de aanvrager (hardheidsclausule).
5. Bij een termijn van 10 jaar bedraagt de afdracht van de winst in het eerste jaar 100% en elk volgend jaar daarop 10% minder. Vanaf het achtste jaar blijft dit 30%, zie onderstaande tabel.

Jaar van verkoop	Afdracht van de winst
Eerste	100%
Tweede	90%
Derde	80%
Vierde	70%
Vijfde	60%
Zesde	50%
Zevende	40%
Achtste	30%
Negende	30%
Tiende	30%

6. Indien bij vervreemding van de woning voor het berekenen van de overdrachtsbelasting een hoger bedrag wordt aangehouden dan de in de akte van vervreemding genoemde koopprijs wordt dat hogere bedrag als opbrengst van het registergoed beschouwd.
7. Het aankoopbedrag, als bedoeld in artikel 1, lid 5, dient voor de toepassing van dit artikel te worden verhoogd met de schriftelijk aantoonbare kosten van de door de koper aangebrachte limitatief genoemde voorzieningen (inclusief omzetbelasting), onderhoud daaronder niet begrepen, die na het gereedkomen in of aan de opstallen zijn aangebracht. Alleen op naam van de koper gestelde rekeningafschriften worden als bewijs geaccepteerd. Uit het rekeningafschrift moet blijken dat het gaat om een of meerdere van de volgende voorzieningen:



- a. inrichting van de keuken.
- b. inrichting badkamer.
- c. serre.
- d. overige bouwkundige voorzieningen aan de woning.
- e. schutting.
- f. oprit/terras (voor zover financieel herleidbaar naar deze activiteit).
- g. notariële en kadastrale kosten.
- h. legeskosten alsmede adviseurskosten ten behoeve van gerealiseerde bouwkundige voorzieningen aan de woning.

Expliciet vallen de kosten die verband houdt met het vestigen van een recht van hypotheek niet onder de hiervoor bedoelde voorzieningen. Voor het berekenen van de door de koper aangebracht voorzieningen kan een afschrijvingstermijn worden toegepast.

8. Koper is verplicht van elke gehele en gedeeltelijke vervreemding van de woning ten minste zes weken vóór de levering daarvan schriftelijk kennis te geven aan de gemeente Leiderdorp en aan de gemeente Leiderdorp alle inlichtingen te verstrekken, die de gemeente nodig acht.
9. Het op grond van dit artikel af te dragen bedrag dient op de datum van het notarieel transport van de woning betaald te worden aan de gemeente tegen een bewijs van kwijting en afrekening. In geval er op de datum van het notarieel transport geen overeenstemming is over de hoogte van het af te dragen bedrag, houdt de notaris het bedrag dat de gemeente laatstelijk heeft verzocht in te houden, onder zich. Zodra overeenstemming is bereikt over de hoogte van het af te dragen bedrag, zal de notaris overgaan tot uitbetaling aan de gemeente.
10. Het anti-speculatiebeding wordt vastgelegd in de koopovereenkomst met betrekking tot een nieuwbouwwoning op gemeentegrond of in een anterieure overeenkomst in het geval van een particuliere woningbouwontwikkeling.

Artikel 6. Schriftelijke ontheffing anti-speculatiebeding

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.

Artikel 7. Kettingbeding

Voor zowel de zelfbewoningsplicht als het anti-speculatiebeding geldt een kettingbeding. Dit houdt in dat aan de eerste eigenaar bij verkoop de verplichting wordt opgelegd de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding door te leggen aan de volgende eigenaar tot het moment dat de genoemde termijnen (zelfbewoning 5 jaar en anti-speculatiebeding 10 jaar) zijn verstreken.

Artikel 8. Vereveningsfonds

Het door de gemeente te ontvangen verrekeningsbijdrage wordt door de gemeente gestort in de reserve Bouw- en grondexploitatie (vereveningsfonds) en wordt geormerkt met als doel om in te zetten voor sociale woningbouw te stimuleren in de gemeente Leiderdorp.

Artikel 9. Sanctie

Bij niet-nakoming van een van de bepalingen uit deze beleidsregel, zoals vastgelegd in de desbetreffende overeenkomst, wordt een dadelijke en zonder enige formaliteit opeisbare boete verbeurd aan de gemeente Leiderdorp van € 100.000,- per gebeurtenis.

De boete van € 100.000 geldt voor het eerste jaar en wordt over de periode van zelfbewoning (3 jaar) jaarlijks afgebouwd met 25%. De periode van 3 jaren geldt vanaf de datum van ondertekening van de akte van verkrijging van de nieuwbouwwoning

Periode	Percentage	Boete
Tot en met 1 ^e jaar	100%	€ 100.000
Gedurende het 2 ^e jaar	75%	€ 75.000
Gedurende het 3 ^e jaar	50%	€ 50.000



Artikel 10. Hardheidsclausule

Het college kan op schriftelijk verzoek ontheffing van de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding verlenen, als handhaving van de bepaling leidt tot bijzondere hardheid. Het college kan aan een dergelijke ontheffing voorwaarden verbinden.

Artikel 11. Slotbepalingen

1. Dit beleid wordt aangehaald als 'Verplichting tot zelfbewoning en anti-speculatiebeding Leiderdorp 2025'.
2. Het beleid treedt in werking op de eerste dag na de dag van bekendmaking.
3. Het beleid is niet van toepassing op woningbouwprojecten waarvoor voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze beleidsregel reeds afwijkende afspraken zijn gemaakt met de initiatiefnemer en deze afspraken zijn vastgelegd in een door partijen ondertekende (anterieure) overeenkomst.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van Leiderdorp 18 maart 2025.

Toelichting verplichting zelfbewoning en anti-speculatiebeding

Aanleiding

In de begroting 2024 en in het coalitieakkoord 2022-2026 heeft de gemeenteraad aangegeven dat ze meer passende woonruimte willen ontwikkelen voor starters, ouderen, doorstromers en bijzondere doelgroepen. Dat doen we door kansen te benutten binnen de bestaande voorraad en door het aantal woningen uit te breiden. Het college wordt daarbij uitgedaagd om passende (juridische) beleidsinstrumenten te onderzoeken. Eén van die instrumenten is de mogelijkheid van zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding. Twee instrumenten, die vaak gelijktijdig worden ingezet.

Met deze instrumenten gaan wij speculatie met nieuwbouwwoningen tegen en dragen wij bij aan een betaalbare (koop) woningmarkt die bereikbaar en langer beschikbaar blijft voor de betreffende doelgroep. Door de invoering van deze instrumenten worden beleggers buiten spel gezet, waardoor de doelgroep meer kans maken op een betaalbare koopwoning.

Doel

De inzet van deze instrumenten heeft als doel nieuwbouwoopwoningen beschikbaar te houden voor doelgroepen met een lager en/of middeninkomen, met name starters op de koopmarkt en het speculeren met woningen tegen te gaan.

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. In onder andere gronduitgiftevoorwaarden / koopovereenkomsten / anterieure overeenkomst bij gronden in eigendom van de gemeente.
2. In onder andere 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.

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 gronduitgifte en grond van derden te wijzigen bestemming zal gelden voor het middensegment tot betaalbare koop (€ 390.000, prijspeil 2024). 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 tegenstrijd is met het woonbeleid. Iedereen verdient een eerlijk kans op een nieuwbouwwoning. Aan de zelfbewoningsplicht hebben wij een termijn gebonden van drie (3) 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 hebben wij 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) verhuishwensen 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 werkring 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. De zelfbewoningsplicht beperkt het eigendomsrecht zodat hoe langer die verplichting duurt hoe eerder de rechter zal oordelen dat de periode disproportioneel is. Het publiekrecht biedt (op dit moment) geen grondslag voor handhaving van een zelfbewoningsplicht. De naleving van de zelfbewoningsplicht dient privaatrechtelijk gehandhaafd te worden. Als blijkt dat de eigenaar van de woning niet staat ingeschreven op het adres van de woning zal deze moeten aantonen dat er sprake is van een uitzondering op het verhuurverbod (zelfbewoningsplicht). De constatering van een overtreding is niet eenvoudig bij verhuur. Dat kan bijvoorbeeld op basis van een melding door een derde of door een steekproefsgewijze controle bij de burgerlijke stand van de gemeente.

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 koopcontract 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 5, lid 4 of artikel 6, is het aan de notaris om de verkoop niet te laten passeren.