

Beleidsregel anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht nieuwbouw sociale en betaalbare koopwoningen Oisterwijk 2025

Het college van burgemeesters en wethouders van de gemeente Oisterwijk

gelezen het bepaalde in artikel 4:81 eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid van de Algemene wet bestuursrecht;

gelezen het voorstel van het team beleid met zaaknummer 1038341;

besluit

De Beleidsregel anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht nieuwbouw sociale en betaalbare koopwoningen Oisterwijk 2025 vast te stellen

Artikel 1 Definities

1. Anti-speculatiebeding: regels waaronder verkoop van een woning gedurende een vastgestelde periode is toegestaan;
2. 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;
3. Sociale koopwoning: koopwoning tot € 260.000,¹;-
4. Betaalbare koopwoning: koopwoning vanaf € 260.000,- tot € 405.000,²;-

Artikel 2 Reikwijdte

Het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht worden toegepast op sociale en betaalbare koopwoningen met een maximale koopsom tot € 405.000,-. We hanteren voor het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht een termijn van 7 jaar vanaf de eerst ingebruikname. De gemeente kan informatie hierover opvragen ter controle.

Artikel 3 Werkwijze

- a. Afspraken vastleggen
In geval van een woningbouwontwikkeling op gemeentegrond. De gemeente legt het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht (en de verplichting voor de (project)ontwikkelaar dit door te leggen aan de uiteindelijke kopers van de woningen) vast in de overeenkomst met de (project)ontwikkelaar. In geval van een woningbouwontwikkeling op grond van een (project)ontwikkelaar worden deze afspraken vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Ook kunnen deze bepalingen in de verkoop- of erfpachtvoorwaarden worden opgenomen. De gemeente kent bepalingen aangaande het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht, welke aan de (project)ontwikkelaar zullen worden opgelegd en door hem worden doorgelegd aan de uiteindelijke eigenaren van de betreffende woningen. De (project)ontwikkelaar is verplicht om de modelovereenkomst die wordt gehanteerd tussen de koper en ontwikkelaar vooraf ter beoordeling voor te leggen aan de gemeente, alvorens deze overeenkomst wordt ingezet of aangeboden aan kopers.
- b. Goedkeuring gemeente
In de contractvorming nemen we als voorwaarde op dat de woning gedurende een bepaalde termijn (zoals bedoeld in artikel 2 van deze beleidsregel) uitsluitend onder de voorwaarden van deze beleidsregel verkocht mag worden en door de eigenaar (en eventuele gezinsleden) bewoond moet worden. Wanneer de eigenaar wenst de woning binnen de gestelde termijn de woning te verkopen, dan dient daarvoor voorafgaand schriftelijke toestemming van de gemeente te worden verkregen. Daarbij kan de eigenaar een beroep doen op de hardheidsclausule. Wordt na verkoop geconstateerd dat de woning zonder toestemming is verkocht, dan is de verkopende partij hierover een boete verschuldigd als bedoeld in artikel 4.
- c. Afwikkeling bij verkoop
Eigenaren van een woning waarop een anti-speculatiebeding van toepassing is, melden zich bij de gemeente wanneer zij hun woning willen verkopen, door middel van een 'verzoek tot verkoop binnen de termijn van het anti-speculatiebeding'. Voor zover geen sprake is van de hardheidsclausule als bedoeld in artikel 6, verleent de gemeente toestemming tot verkoop onder de voorwaarde dat de woning binnen de prijsklasse van het sociale of betaalbare segment wordt verkocht.

1) Prijspeil 2025

2) Betaalbaarheidsgrens zoals door het Rijk vastgesteld - Peildatum 2025

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).

Artikel 4 Strafbepaling

Verkoopt de eigenaar de woning zonder toestemming van de gemeente dan verbeurt de verkoper een boete van € 200.000,-. Indien de eigenaar van de woning in strijd handelt met de zelfbewoningsplicht, verbeurt hij een direct opeisbare boete van € 500,- per dag waarop niet aan deze verplichting wordt voldaan, met een maximum van € 50.000,-.

Artikel 5 Kettingbeding

Voor de zelfbewoningsplicht en 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 dat de termijn van 7 jaar voorbij is. Doet de eerste (of opvolgend) eigenaar dit niet, dan kan aan hem/haar bij overtreding de boete van € 50.000,- worden opgelegd.

Artikel 6 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen één of meer artikelen van deze beleidsregels buiten toepassing laten of daarvan afwijken, indien strikte toepassing zou leiden tot een onevenredig nadelig effect voor de betrokkene, gelet op de omstandigheden van het geval.

Artikel 7 Slotbepalingen

1. Deze beleidsregel wordt aangehaald als 'Beleidsregel anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht nieuwbouw sociale en betaalbare koopwoningen Oisterwijk 2025'.
2. Deze beleidsregel treedt in werking op de eerste dag na de dag van bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oisterwijk op 01 juli 2025

Judith Koppers-Van der Krabben
Secretaris

Hans Janssen
Burgemeester

TOELICHTING

Wat is een anti-speculatiebeding?

Een anti-speculatiebeding is een beding dat wordt opgenomen in het koopcontract van nieuwbouw-koopwoningen, die voor een specifieke doelgroep worden gerealiseerd. Het beding is erop gericht om de woningen voor de doelgroep betaalbaar te houden en om speculatie, in de eerste jaren van bewoning, te voorkomen. Dit laatste wordt bewerkstelligd door in het koopcontract als voorwaarde op te nemen dat de woning gedurende een bepaalde termijn niet zonder toestemming van de gemeente verkocht mag worden.

Verplichting zelfbewoning

Het anti-speculatiebeding gaat gepaard met een zelfbewoningsplicht. Deze verplichting wordt opgenomen met een boetebeding van € 500,- per dag, met een maximum van € 50.000,- waarop niet aan deze verplichting wordt voldaan. De verplichting tot zelfbewoning geldt voor de termijn van het anti-speculatiebeding.

Doel

Het doel van het anti-speculatiebeding is enerzijds om sociale en betaalbare koopwoningen voor de doelgroep met een laag en midden inkomen beschikbaar te stellen en betaalbaar te houden. Anderzijds willen we voorkomen dat de verkoper er voordeel van heeft als de verkoopprijs van woningen in korte tijd aanzienlijk toenemen.

Termijn

Het anti-speculatiebeding geldt voor een termijn van 7 jaar.

Prijsklasse woningen

Het beding zal toegepast worden op woningen die in het sociale en betaalbare koopsegment vallen. Dit zijn woningen met een koopsom tot € 405.000,-.³

Boeteclausule

Indien de woning zonder toestemming van de gemeente wordt verkocht en/of tegen een prijs die hoger is dan de vastgestelde maximale prijs binnen het geldende segment, is de eigenaar een boete van € 200.000,- verschuldigd. Gelet op de gedachte achter het beding is dit geen middel om (extra) geld te verdienen, het betreft een boetemaatregel.

Juridische aspecten

Het opleggen van een anti-speculatiebeding is een privaatrechtelijke aangelegenheid. Een gemeente is echter ook in de uitvoering van haar privaatrechtelijke bevoegdheden gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waarvan in dit kader vooral het verbod op willekeur en het gelijkheidsbeginsel van belang is.

Uitvoering

In het geval van een anti-speculatiebeding dienen eigenaren zich bij de gemeente te melden als zij hun woning te koop willen aanbieden en eventuele relevante stukken aan te leveren. De gemeente heeft 8 weken de tijd om dit te doen.

In de koopovereenkomst zal het anti-speculatiebeding worden opgenomen met een einddatum. Daarin staat vermeld dat de overdracht van een woning bij de eerste verkoop alleen kan plaatsvinden als de eigenaar van de woning schriftelijk toestemming heeft gekregen van de gemeente, met de daarbij behorende verkoopvoorwaarden.

Tevens willen we waarborgen dat de relevante bepalingen correct worden opgenomen in de koopovereenkomst door de (project)ontwikkelaar. Daarom wordt de (project)ontwikkelaar verplicht om de modelovereenkomst die wordt gehanteerd tussen de kopen en ontwikkelaar voorafgaand aan gebruik te beoordeling voor te leggen aan de gemeente.

3) Betaalbaarheidsgrens zoals door het Rijk vastgesteld. Peildatum 2025