

Beleidsregels Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding nieuwbouw koopwoningen

Burgemeester en wethouders van de gemeente Roosendaal;

Gelet op artikel 160, eerste lid, onder d, van de Gemeentewet en artikel 4:81, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht;

Overwegende dat:

- artikel 22 van de Nederlandse Grondwet stelt dat 'Het nemen van maatregelen ter bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid'. De gemeente heeft als doel om te zorgen voor een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van bewoners;
- het in de huidige woningmarkt steeds moeilijker is geworden voor particulieren om een nog betaalbare koopwoning te vinden en te bemachtigen;
- deze krapte op de woningmarkt deels via het bouwen van nieuwe woningen kan worden opgelost;
- steeds vaker worden nieuwbouw koopwoningen opgekocht waarbij beleggers een oneerlijk voordeel hebben ten opzichte van woningzoekenden die op zoek zijn naar een eigen woning.
- met de huidige huisvestingsproblemen op de woningmarkt, deze vormen van speculatief gedrag een ongewenste ontwikkeling is;
- het college daarom de verplichting wil opleggen tot zelfbewoning van deze koopwoningen gedurende een bepaalde termijn en daaraan een anti-speculatiebeding wil verbinden;
- deze regels een aanvulling zijn op de huidige beleidsinstrumenten van de Gemeente Roosendaal om de woningmarkt te reguleren en speculatie tegen te gaan, en daarmee een gezonde balans in de woningmarkt te bevorderen;

BESLUITEN

vast te stellen de **Beleidsregels Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding nieuwbouw koopwoningen**

Artikel 1. Begripsbepaling

1. In de hierna opgenomen artikelen wordt verstaan onder:
 - a. Anti-speculatiebeding: het verbod om het perceel en/of de woning met de bijbehorende grond geheel of gedeeltelijk te vervreemden of te bezwaren met een genotsrecht of aan derden in gebruik te geven, gedurende een vastgestelde periode;
 - b. College: het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Roosendaal;
 - c. Koper: een natuurlijke persoon/personen die een kavel of een woning koopt voor eigen gebruik in het kader van de reikwijdte van deze regels;
 - d. Nieuwbouwwoning: waar in de intitulé en vanaf artikel 4 wordt gesproken over 'nieuwbouwwoning' wordt in deze beleidsregels bedoeld nieuw te bouwen woningen of te transformeren vastgoed tot koopwoningen voor particuliere kopers.
 - e. (Project)Ontwikkelaar: een natuurlijk persoon of een onderneming die zich bezighoudt met het voorbereiden, (laten) ontwikkelen en het (laten) realiseren van koopwoningen.
 - f. Woning: een woonruimte wat zowel een grondgebonden woning als een appartement kan zijn, conform het gestelde in de Woningwet in artikel 1, onder d;
 - g. Zelfbewoningsplicht: de verplichting van koper om zelf (met eventuele gezinsleden) de woning feitelijk en hoofdverblijf houdend te bewonen en die woning met de daarbij behorende grond niet geheel of gedeeltelijk aan derden in gebruik te geven.
2. Deze begripsbepalingen gelden in enkel- en meervoud, alsmede in samenstelling van woorden.

Artikel 2. Reikwijdte

1. Deze regels zijn van toepassing op gemeentelijke gronden bij uitgifte voor een projectmatige ontwikkeling van nieuw te bouwen woningen of te transformeren vastgoed tot woningen, bestemd voor koop door particulieren.
2. Deze regels worden ingebracht bij onderhandelingen met ontwikkelaars over woningbouwlocaties op niet gemeentelijke gronden, waarvoor planologische medewerking van de gemeente nodig is voor nieuw te bouwen woningen of te transformeren vastgoed tot woningen, bestemd voor koop door particulieren.
3. Deze regels zijn van toepassing op gemeentelijke gronden bij uitgifte van een vrije kavel bouwgrond aan een particulier en waarbij een bouwplicht zal worden opgenomen bij overtreding waarvan teruggave van de kavel kan worden gevorderd, onverminderd het recht van de gemeente om ook vergoeding van de geleden schade te vorderen.

Artikel 3. Wijze van vastleggen

1. De in dit beleid opgenomen regels over de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding worden vastgelegd in de gronduitgiftevoorwaarden van de gemeente Roosendaal en in een koopovereenkomst of in een anterieure overeenkomst.
2. In de betreffende overeenkomst zal de verplichting worden opgenomen om deze regels in de leveringsakte op te nemen en waarbij de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding gedurende 5 (vijf) jaar, te rekenen vanaf de datum van eerste oplevering van de woning, door middel van een kettingbeding c.q. kwalitatieve verplichting aan opvolgende eigenaren van de woning wordt doorgelegd voor de resterende looptijd.
3. In de overeenkomst met de ontwikkelaar zal naast het gestelde in het tweede lid ook de verplichting worden opgenomen om uiterlijk binnen één week vóór de feitelijke oplevering ter bewoning van de woning aan de particuliere koper, de gemeente te informeren over deze datum van feitelijke oplevering van de woning.

Artikel 4. Inhoud zelfbewoningsplicht

1. De koper of diens rechtsoptvolger is verplicht de woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (eventueel met partner en/of gezinsleden) te bewonen en de woning niet aan derden te verkopen, te verhuren, in gebruik te geven of anderszins te vervreemden of te bezwaren met een genotsrecht, met inachtneming van en behoudens het vermeldde in de hiernavolgende leden.
2. De zelfbewoningsplicht is van toepassing vanaf de datum van ondertekening van de akte van verkrijging van de nieuwbouwwoning. De zelfbewoningplicht geldt voor een periode van 5 (vijf) jaar en deze tijdsduur start vanaf de datum waarop de nieuwbouwwoning feitelijk ter bewoning aan de koper wordt opgeleverd.
3. De koper zal (met partner en/of gezinsleden) uiterlijk binnen 3 maanden na feitelijke oplevering van de woning, zich als (hoofd)bewoner inschrijven op het betreffende adres in de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente.
4. Ingeval dit artikel door koper of diens rechtsoptvolger niet wordt nageleefd, verbeurt koper een direct opeisbare boete aan de Gemeente Roosendaal overeenkomstig het gestelde in artikel 7.
5. Indien de koper of diens rechtsoptvolger zich volgens de Basis Registratie Personen (BRP) niet heeft ingeschreven op het adres van de gekochte en opgeleverde koopwoning, wordt aangenomen dat de koper niet 5 (vijf) achtereenvolgende jaren op bedoeld adres heeft gewoond. De boetebepaling overeenkomstig het gestelde in artikel 7 is dan onverkort van toepassing.

Artikel 5. Inhoud anti-speculatiebeding

Bij de verkoop van de nieuwbouwwoning zoals bedoeld in artikel 2, is in combinatie met de zelfbewoningsplicht, het navolgende anti-speculatiebeding van toepassing.

1. Het anti-speculatiebeding is van toepassing vanaf de datum van ondertekening van de akte van verkrijging van de nieuwbouwwoning. Het anti-speculatiebeding geldt voor een periode van 5 (vijf) jaar en deze tijdsduur start vanaf de datum waarop de nieuwbouwwoning feitelijk ter bewoning aan de koper wordt opgeleverd.
2. Koper is verplicht, indien de eigendom van het verkochte reeds vóór de datum van oplevering van de daarop in aanbouw zijnde woning overgaat, een direct opeisbare boete aan de Gemeente Roosendaal te betalen van 100.000 euro (zegge: een honderdduizend euro) overeenkomstig het gestelde in artikel 7.
3. Als binnen de termijn van vijf jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de woning feitelijk wordt opgeleverd aan de koper, koper overgaat tot juridische levering van de woning aan een derde, is koper verplicht aan de Gemeente Roosendaal een boete te betalen zoals opgenomen in artikel 7.
4. Het op grond van deze regels af te dragen boetebedrag dient op de datum van het notarieel transport van de woning betaald te worden aan de gemeente tegen een bewijs van kwijting en afrekening.

Artikel 6. Uitzondering en ontheffing

1. De zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding zijn niet van toepassing bij:
 - 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.
2. Het college kan –op een daartoe voorafgaand schriftelijk verzoek van de koper of diens rechtsopvolger – schriftelijk ontheffing verlenen van de verplichting tot zelfbewoning en het anti-speculatiebeding, indien en voor zover er sprake is van een onvoorziene en onredelijk benadelende omstandigheid vanwege bijzondere en zwaarwegende omstandigheden van de koper.
De omstandigheden dienen, bij het indienen van de aanvraag, met objectief verifieerbare informatie te zijn onderbouwd.
3. Het college kan –op een vooraf daartoe schriftelijk verzoek van de koper of diens rechtsopvolger – schriftelijk ontheffing verlenen van de verplichting tot zelfbewoning ten behoeve van permanente bewoning door een familielid in de 1e graad, mits hiertoe een gezamenlijke en onderbouwd verzoek van de koper en de toekomstige bewoner wordt overlegd aan de gemeente;
4. Aan verlening van een ontheffing zoals bepaalt in de leden 2 en 3 van dit artikel, kan het college voorwaarden verbinden.
5. Indien toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in dit artikel, wordt de verplichting tot zelfbewoning en het anti-speculatiebeding via een kettingsbeding c.q. kwalitatieve verplichting doorgelegd aan de opvolgend koper of diens rechtsopvolger voor de resterende looptijd van de oorspronkelijke 5 jaar.
6. Voor toepassing van het bepaalde in artikel 5 (anti-speculatiebeding) wordt als overgang van de eigendom niet aangemerkt die krachtens:
 - a. boedelmenging of erfrecht
 - b. scheiding van een huwelijksgemeenschap of nalatenschap, waarin degene, op wie de eigendom overgaat, was gerechtigd als rechtverkrijgende onder algemene titel.

Artikel 7. Overtreding en handhaving

1. Koper is in verzuim zodra hij zijn verplichtingen uit hoofde van de met hem gesloten overeenkomst niet nakomt nadat hij daartoe schriftelijk is aangemaand, tenzij nakoming blijvend onmogelijk is of een fatale termijn is overeengekomen.
2. Bij verzuim in nakoming van een van de bepalingen uit deze regels en zoals is vastgelegd in de desbetreffende overeenkomst, wordt direct, zonder voorafgaande ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst een opeisbare boete verbeurd aan de Gemeente Roosendaal van € 100.000,- (zegge: één honderdduizend euro), onverminderd het recht van de gemeente om als mogelijk nakoming te vorderen als ook vergoeding van de geleden schade.
3. Het in lid 1 van dit artikel genoemde boetebedrag wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd aan de hand van de door het Centraal Bureau voor de Statistiek gepubliceerde consumentenprijsindices (CPI) Alle Huishoudens, op basis van 2015:100.
4. De gemeente kan de gegevensbronnen zoals de WOZ en de BRP toepassen om de zelfbewoningsplicht te controleren en zo nodig te handhaven.

Artikel 8. Slotbepalingen

1. In de gevallen waarin deze regels niet voorzien, beslist het college.
2. Deze beleidsregels treden in werking met ingang van 5 december 2025 en worden aangehaald als 'Beleidsregels zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding nieuwbouw koopwoningen'.
3. De publicatie van een besluit van het college op een aanvraag volgens artikel 6, vindt plaats op overheid.nl en/of in de lokale huisbladen.

*Aldus besloten door burgemeester en wethouders van Roosendaal op 1 december 2025,
de secretaris, de burgemeester,*

Toelichting Beleidsregels zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding nieuwbouw koopwoningen

Achtergrond

Een zelfbewoningsplicht houdt in dat de koper van een woning deze zelf moet bewonen en niet als een belegging mag gebruiken door aan derden te verhuren.

Een anti-speculatiebeding houdt in dat de koper van een woning deze voor een bepaalde periode niet mag verkopen, waarmee wordt voorkomen dat kopers speculeren op de woningmarkt door kort na aankoop de nieuwbouwwoning met winstoogmerk door te verkopen, wat de woningprijzen zou opdrijven.

Reikwijdte uitgangspunten

Dit beleid heeft betrekking op zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding voor nieuw te bouwen of te transformeren woningen bestemd voor verkoop aan particulieren, op gemeentelijke kavels en op gronden van derden te wijzigen functie naar wonen.

Uitgangspunten zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding voor nieuwbouw koopwoningen

De zelfbewoningsplicht zorgt ervoor dat deze woningen daadwerkelijk bewoond worden door de beoogde doelgroep particuliere kopers.

Met het opnemen van het anti-speculatiebeding waarborgen deze maatregelen de betaalbaarheid van nieuwbouw koopwoningen door de mogelijkheid voor beleggers te ontnemen om deze woningen als investeringsobject te gebruiken. Door het tegengaan van speculatie wordt de druk op de woningmarkt verminderd, waardoor woningen betaalbaar blijven voor mensen die er zelf willen wonen.

Omdat een particulier meer kans heeft om woningbezitter te worden als dat een belegger niet mee kan dingen naar een woning, dragen deze maatregelen bij aan een betere doorstroming op de woningmarkt.

Doordat eigenaren van de woning er zelf gaan wonen zal de gemiddelde woontijd langer zijn en draagt dit bij aan een stabiele en duurzame leefomgeving.

Looptijd zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding

Met de huidige krapte in de woningmarkt zijn maatregelen nodig om de schaarste van koopwoningen in het goedkope, betaalbare en middeldure prijssegment tegen te gaan. Door een zelfbewoningsplicht in te stellen voor nieuwbouwwoningen wordt de woningmarkt toegankelijker gemaakt voor mensen die er zelf in willen wonen, zoals starters, doorstromers en gezinnen.

Aan de zelfbewoningsplicht is een termijn van 5 (vijf) jaar verbonden. Het doel van zelfbewoningsplicht is het voorkomen van situaties waarin nieuwbouwwoningen gekocht worden als beleggingsobject en om speculatie tegen te gaan. De zelfbewoningsplicht wordt opgenomen als een kettingbeding c.q. kwalitatieve verplichting, zodat de koper verplicht is om de bepaling door te geven aan de volgende koper, zolang het beding van kracht is.

Mede vanwege een goede balans tussen het algemeen belang en het eigenaarsbelang is de duur van het anti-speculatiebeding vastgesteld op 5 (vijf) jaar. Met deze periode van het anti-speculatiebeding 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. Het anti-speculatiebeding wordt opgenomen als een kettingbeding, zodat de koper verplicht is om de bepaling door te geven aan de volgende koper, zolang het beding van kracht is.

Een anti-speculatiebeding, mits contractueel overeengekomen, is toelaatbaar en wordt niet gezien als een onaanvaardbare doorkruising van het publiekrecht. Gemeenten kunnen een anti-speculatiebeding niet via publiekrechtelijke middelen handhaven, zoals een last onder dwangsom. Daarom wordt aan dit beding wordt een boete gekoppeld en naleving zal via privaatrechtelijke weg plaatsvinden.

Uitzonderingen

Er zijn situaties te bedenken waarbij een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding onwenselijk zijn en onevenredige nadelen veroorzaken voor de woningeigenaar. Hiervoor zijn ontheffingsgronden en uitzonderingsregels opgenomen om eventuele negatieve effecten te beperken.