

## Beleidsregels Anti-speculatiebedingen Gemeente Borsele

Beleidsregels Anti-speculatiebedingen Gemeente Borsele

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Borsele,

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

overwegende dat:

- de gemeente Borsele met de Zeeuwse Woondeal getekend heeft voor de ambitie om 2/3 deel van het totaal aantal nieuwbouwwoningen (510 voor Borsele) in de periode 2023 t/m 2030 in de categorie 'betaalbaar' te bouwen;
- de ambities uit de Zeeuwse Woondeal zijn door vertaald naar de 'Woonzorgvisie De Bevelanden 2024-2028', met bijbehorend uitvoeringsprogramma. Hierin staat onder meer dat de gemeente instrumenten wil inzetten om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor specifieke doelgroepen zoals starters en middeninkomens te behouden;
- de gemeente door gebruik te maken van de instrumenten zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding wil voorkomen dat nieuwbouw NHG-koopwoningen worden aangekocht en op de vrije markt worden verkocht (met veel winst) of verhuurd. Dit met als doel om deze woningen zoveel mogelijk te behouden voor de specifieke doelgroepen zoals hierboven omschreven, in het koop-prijssegment waarin ze oorspronkelijk op de markt zijn gebracht;
- de gemeente via (privaatrechtelijke) eigen gronduitgifte (verkoop en uitgifte in erfpacht) en/of het sluiten van anterieure overeenkomsten met derden voor medewerking aan het bouwen van nieuwbouw NHG-koopwoningen op een locatie, een juridisch toegestane mogelijkheid heeft tot het instellen van een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding voor deze categorie nieuwbouwwoningen;
- de gemeente verder (te vroege) verkoop van sociale huurwoningen en/of middenhuur woningen wil tegengaan door woningbouwcorporaties/beleggers te verplichten gedurende een bepaalde termijn de huurwoningen binnen deze sectoren beschikbaar te houden;

**B E S L U I T:**

vast te stellen: 'Beleidsregels Anti-speculatiebedingen Gemeente Borsele'.

### Artikel 1. Definities en begrippen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- A **Gemeente:** gemeente Borsele
- B **Middenhuur woningen:** huurwoningen met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste de maximale huurprijs behorende bij 186 punten op grond van de waardering van de kwaliteit als bedoeld in artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte met inbegrip van, voor zover van toepassing, de vermeerdering, bedoeld in artikel 8a, eerste, derde, vierde of vijfde lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte;
- C **NHG-koopwoningen:** koopwoningen met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste de kostengrens, bedoeld in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheekgarantie. Onder een koopprijs vrij op naam wordt verstaan de verkoopprijs van een complete, gebruiksklare woning die voldoet aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving, dus in ieder geval inclusief functionerende keuken, badkamer, verwarming en berging.
- D **Sociale huurwoningen:** zelfstandige huurwoningen met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag (liberalisatiegrens);

### Artikel 2. Reikwijdte

1. Deze beleidsregels zijn van toepassing op de situatie dat:
  - a. de gemeente zelf gronden verkoopt of in erfpacht uitgeeft voor woningbouw;
  - b. de gemeente niet de gronden uitgeeft maar de initiatiefnemer en deze voor de realisatie van de woningbouw planologische medewerking van de gemeente nodig heeft en daarom met de gemeente een anterieure overeenkomst afsluit. Het beleid wordt dan ingebracht bij onderhandelingen met initiatiefnemers.

2. De beleidsregels worden bij uitgifte van gronden opgenomen en waar nodig uitgewerkt in de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente en/ of de uitgifte-overeenkomst en wanneer de initiatiefnemer de gronden uitgeeft in de anterieure overeenkomst.
3. Artikel 4. van deze beleidsregels wordt niet toegepast wanneer tussen de woningcorporatie en de gemeente prestatieafspraken gelden als bedoeld in de artikelen 42 t/m 44b van de Woningwet.
4. Het college van burgemeesters en wethouders kan de beleidsregels (deels) niet van toepassing verklaren wanneer in het kader van het gemeentelijk woonbeleid een meer specifieke invulling gewenst is, bijvoorbeeld voor woonzorgwoningen of goedkope koop (-woningen).

### **Artikel 3. Zelfbewoningsplicht en verbod tot doorverkoop NHG-koopwoningen**

1. De initiatiefnemer verbindt zich tegenover de gemeente om bij uitgifte van de woningen aan de koper de volgende verplichtingen op te leggen:
  - a. De koper is verplicht gedurende vijf jaren vanaf de datum van voltooiing van de woning deze uitsluitend zelf met zijn eventuele partner en/of gezinsleden te bewonen.
  - b. Het is de koper gedurende de in lid a van dit artikel gestelde termijn vanaf de datum van voltooiing van woning, niet toegestaan de woning in juridische of economische eigendom over te dragen dan wel te bezwaren met een persoonlijk recht of beperkt zakelijk recht. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hieronder niet begrepen.
  - c. Als ingangsdatum van de termijn van voltooiing van de woning zoals bedoeld in lid a en b geldt de datum waarop de koper als bewoner van het desbetreffende adres in de Basisregistratie Personen (BRP) is ingeschreven.
  - d. Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiend uit lid 1 is koper aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 50.000, -- verschuldigd, onverminderd het recht van de gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
2. Het voorgaande (lid 1) is niet van toepassing in geval van:
  - a. Verkrijging onder algemene titel door een rechtverkrijgende na overlijden van de koper.
  - b. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
  - c. executoriale verkoop door hypotheekaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.
3. Het college van burgemeester en wethouders kan na schriftelijk verzoek ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1. Deze ontheffing wordt in ieder geval verleend, mits de koper de daartoe relevante schriftelijke bewijzen kan overleggen, in het geval van:
  - a. verandering van werkring van de koper of van diens partner (de persoon waarmee de koper een duurzame huishouding voert) op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
  - b. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingsverband dan wel het geregistreerd partnerschap van koper;
  - c. het overlijden van de partner van koper;
  - d. het geheel wegvallen van het inkomen;
  - e. verhuizing waartoe genoodzaakt wordt door de gezondheid van de koper of één van zijn gezinsleden;
4. Aan de ontheffing bedoeld in lid 3 kunnen burgemeester en wethouders nadere voorwaarden verbinden.
5. De verplichting als bedoeld in lid 1 zal als kwalitatieve verplichting dan wel als kettingbeding/ derdenbeding worden vastgelegd, zodat niet alleen de koper daaraan is gebonden, maar ook zijn rechtsopvolger.
6. Indien de initiatiefnemer dan wel zijn rechtsopvolger het bepaalde in lid 5 niet of onvoldoende nakomt, is de initiatiefnemer respectievelijk de rechtsopvolger direct op eerste aanzegging een boete verschuldigd van € 50.000, -- (zegge: vijftigduizend euro) per woning, onverminderd het recht van de gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

### **Artikel 4. Instandhoudingsplicht sociale huurwoningen**

1. De initiatiefnemer dan wel zijn rechtsopvolgend verhuurder is gehouden de te realiseren sociale huurwoningen als zodanig in stand te houden.
2. De periode van de instandhouding van de sociale huurwoningen als bedoeld in lid 1 geldt voor tenminste 25 jaar.
3. Het is de initiatiefnemer dan wel zijn rechtsopvolgend verhuurder gedurende in lid 2 gestelde termijn vanaf de datum van voltooiing van de huurwoning, niet toegestaan de sociale huurwoning in juridische of economische eigendom over te dragen dan wel te bezwaren met een persoonlijk recht of beperkt zakelijk recht.
4. Als ingangsdatum van de instandhoudingstermijn als bedoeld in lid 2 geldt de datum waarop de eerste huurder als bewoner van het desbetreffende adres in de Basisregistratie Personen (BRP) is ingeschreven.

5. Het college van burgemeester en wethouders kan na schriftelijk verzoek ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3. De aanvraag tot het verlenen van ontheffing moet schriftelijk worden onderbouwd.
6. Aan de ontheffing bedoeld in lid 5 kunnen burgemeester en wethouders nadere voorwaarden verbinden.
7. Initiatiefnemer dan wel zijn rechtsopvolgend verhuurder levert de gemeente per de datum van voltooiing van de woningen een overzicht van de aanvangshuurprijzen per woning. De gemeente toetst het overzicht aan de gemaakte afspraken in de in artikel 2 lid 2 bedoelde (anterieure) overeenkomst.
8. Initiatiefnemer dan wel zijn rechtsopvolgend verhuurder levert gedurende de in lid 2 vermelde termijn jaarlijks voor 1 juli een overzicht van de vanaf die datum geldende huurprijzen. Het overzicht wordt op verzoek van de gemeente voorzien van een accountantsverklaring. De gemeente toets het overzicht en de eventuele accountantsverklaring aan het bepaalde in de in artikel 2 lid 2 bedoelde anterieure overeenkomst zodat de gemeente kan afleiden dat de gemaakte afspraken worden nageleefd.
9. Het bepaalde in dit artikel zal als kwalitatieve verplichting dan wel kettingbeding/derdenbeding worden vastgelegd, zodat niet alleen de initiatiefnemer daaraan gebonden is, maar ook zijn rechtsopvolgend verhuurder.
10. De initiatiefnemer dan wel zijn rechtsopvolgend verhuurder verbeurt bij niet, niet tijdige of niet volledige nakoming van de verplichtingen in dit artikel aan de gemeente een direct opeisbare boete van € 50.000, -- (zegge vijftigduizend euro) voor iedere huurwoning die buiten de sociale sector valt, onverminderd het recht van de gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

#### **Artikel 5. Instandhoudingsplicht middenhuur**

1. De initiatiefnemer dan wel zijn rechtsopvolgend verhuurder is gehouden de te realiseren middenhuur woningen als zodanig in stand te houden.
2. De periode van de instandhouding van de middenhuur woningen als bedoeld in lid 1 geldt voor tenminste 10 jaar.
3. Het is de initiatiefnemer dan wel zijn rechtsopvolgend verhuurder gedurende in lid 2 gestelde termijn vanaf de datum van voltooiing van de huurwoning, niet toegestaan de middenhuurwoning in juridische of economische eigendom over te dragen dan wel te bezwaren met een persoonlijk recht of beperkt zakelijk recht.
4. Als ingangsdatum van de instandhoudingstermijn als bedoeld in lid 2 geldt de datum waarop de eerste huurder als bewoner van het desbetreffende adres in de Basisregistratie Personen (BRP) is ingeschreven.
5. Het college van burgemeester en wethouders kan na schriftelijk verzoek ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3. De aanvraag tot het verlenen van ontheffing moet schriftelijk worden onderbouwd.
6. Aan de ontheffing bedoeld in lid 5 kunnen burgemeester en wethouders nadere voorwaarden verbinden.
7. Initiatiefnemer dan wel zijn rechtsopvolgend verhuurder levert de gemeente per de datum van voltooiing van de woningen een overzicht van de aanvangshuurprijzen per woning. De gemeente toetst het overzicht aan de gemaakte afspraken in de in artikel 2 lid 2 bedoelde (anterieure) overeenkomst.
8. Initiatiefnemer dan wel zijn rechtsopvolgend verhuurder levert gedurende de in lid 2 vermelde termijn jaarlijks voor 1 juli een overzicht van de vanaf die datum geldende huurprijzen. Het overzicht wordt op verzoek van de gemeente voorzien van een accountantsverklaring. De gemeente toets het overzicht en de eventuele accountantsverklaring aan het bepaalde in de in artikel 2 lid 2 bedoelde (anterieure) overeenkomst zodat de gemeente kan afleiden dat de gemaakte afspraken worden nageleefd.
9. Het bepaalde in dit artikel zal als kwalitatieve verplichting dan wel kettingbeding/derdenbeding worden vastgelegd, zodat niet alleen de initiatiefnemer daaraan gebonden is, maar ook zijn rechtsopvolgend verhuurder.
10. De initiatiefnemer dan wel zijn rechtsopvolgend verhuurder verbeurt bij niet, niet tijdige of niet volledige nakoming van de verplichting in dit artikel aan de gemeente een direct opeisbare boete van € 50.000, -- (zegge vijftigduizend euro) voor iedere huurwoning die buiten de middenhuur sector valt, onverminderd het recht van de gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

#### **Artikel 6. Inwerkingtreding en citeertitel**

1. Deze beleidsregels treden in werking op de dag na de bekendmaking.
2. Deze beleidsregels zijn niet van toepassing op woningbouwprojecten waarvoor:
  - a. voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze beleidsregels afwijkende afspraken zijn gemaakt en deze afspraken schriftelijk zijn vastgelegd;



- 
- b. de wederpartij er, op basis van objectief bepaalbare feiten en omstandigheden, op mocht vertrouwen dat afwijkende afspraken tot stand zouden komen.
  3. Deze beleidsregels worden aangehaald als: 'Beleidsregels Anti-speculatiebedingen Gemeente Borsele'.

*Aldus vastgesteld in de vergadering van 10 februari 2026,*

*Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Borsele,*

*De secretaris, de heer J. M. Jansen*

*De burgemeester, de heer G. M. Dijksterhuis*