

Beleidsregel anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht nieuwbouw betaalbare koopwoningen Gemeert-Bakel

Het college van burgemeesters en wethouders van de gemeente Gemeert-Bakel

gelezen het bepaalde in artikel 4:81 eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid van de Algemene wet bestuursrecht; gelezen het collegevoorstel van 27 januari 2026;

besluit

Vast te stellen de 'Beleidsregel anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht nieuwbouw betaalbare koopwoningen Gemeert-Bakel'.

Artikel 1 Definities

1. *Anti-speculatiebeding*: Verplichtingsregels waarmee de gekochte (nieuwbouw) woning drie tot vijf jaren zelf moet bewonen en te gebruiken voordat deze (nieuwbouw) woning mag worden doorverkocht. Het doel hiervan is speculatieve handel met onroerend goed (prijsofdrijving) tegen te gaan;
2. *Betaalbare koopwoning*: hierbij wordt de prijsgrens gehanteerd die opgenomen is in de actuele 'Regionale begrippenlijst wonen van de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven'. De prijsgrens wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de door het ministerie bepaalde verhoging van de grens 'betaalbare koop';
3. *Boete*: Op het niet naleven van het anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht staat een boete welke de eigenaar (koper of diens rechtsopvolger) verschuldigd is aan de gemeente Gemeert-Bakel zonder dat daarvoor een ingebrekestelling of aanmaning vereist is.
4. *Eigenaar*: een natuurlijk persoon die financieel en juridisch beschikkingsbevoegd heeft over het onroerend goed waarop een anti-speculatiebeding van toepassing is en die zelf verplicht is tot de ingebruikname: de zelfbewoningsplicht;
5. *Eerst ingebruikname*: de datum waarop de woning na bouwoplevering op grond van de koopovereenkomst aan de koper ter beschikking wordt gesteld, dan wel bij het ontbreken van een bouwoplevering de dag waarop de koper als bewoner van het desbetreffende adres in het Basisregister Personen (BRP) van de gemeente is ingeschreven.
6. *Spoedzoeker*: iemand die door uitzonderlijke omstandigheden met grote spoed woonruimte nodig heeft, waaronder begrepen statushouders.
7. *Zelfbewoningsplicht*: verplichting om als eigenaar zelf gedurende een te bepalen periode van drie tot vijf jaren (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. Bewoning of huur door kinderen of kleinkinderen van de eigenaar of door ouders of grootouders van de eigenaar wordt gelijkgesteld aan eigen bewoning.

Artikel 2 Reikwijdte

1. Het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht worden toegepast op betaalbare koopwoningen.
2. De termijn van het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht betreft een standaardtermijn van 3 jaar vanaf de eerst ingebruikname.
3. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om bij project specifieke woningbouwprojecten een termijn van maximaal 5 jaar op te nemen vanaf de eerste ingebruikname.
4. Het college van burgemeester en wethouders kan in het kader van het uitoefenen van zijn taken bijhorende bij deze beleidsregel informatie opvragen ter controle.

Artikel 3 Werkwijze

1. vastleggen afspraken
 - a. In geval van een woningbouwontwikkeling op gemeentegrond legt de gemeente het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht op.
 - b. Bij de oplegging onder artikel 3 onder 1 sub a wordt aan de (project)ontwikkelaar ook de verplichting opgelegd dat de (project)ontwikkelaar de verplichting om een anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht door te leggen aan de uiteindelijke kopers van de woningen). De afspraken worden vastgelegd in de overeenkomst met de (project)ontwikkelaar.
 - c. In geval van een woningbouwontwikkeling op grond van een (project)ontwikkelaar wordt het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht opgelegd. De Afspraken hierover alsmede het bepaalde in sub a en b worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

- d. De gemeente kan bepalen dat de (project)ontwikkelaar verplicht is om nadere verkoop- of erfpachtvoorwaarden op te nemen.
 - e. De gemeente stelt modelbepalingen op over het antispeculatiebeding en de zelfbewoningsplicht en legt deze op aan de (project)ontwikkelaar, die verplicht is deze bepalingen ongewijzigd door te leggen aan de uiteindelijke eigenaren van de betreffende woningen
 - f. De (project)ontwikkelaar is verplicht om de (model)overeenkomst 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.
2. Goedkeuring gemeente noodzakelijk
 - a. De gemeente neemt in het contract de voorwaarde op dat de woning gedurende een bepaalde termijn (zoals bedoeld in artikel 2 van deze beleidsregel) uitsluitend door de eigenaar (en eventuele gezinsleden) bewoond mag worden.
 - b. De gemeente neemt in het contract de voorwaarde op dat de woning gedurende een bepaalde termijn (zoals bedoeld in artikel 2 van deze beleidsregel) uitsluitend onder de voorwaarden uit deze beleidsregel verkocht mag worden.
 - c. Wanneer de eigenaar van de woning binnen de gestelde termijn de woning wenst te verkopen, dan dient daarvoor voorafgaand schriftelijke ontheffing van de gemeente te worden verkregen. De eigenaar dient hier voor op grond van in deze beleidsregel opgenomen ontheffingsmogelijkheden een schriftelijk en gemotiveerd verzoek in te dienen bij de gemeente.
 - d. Daarbij kan de eigenaar een gemotiveerd beroep doen op de hardheidsclausule.
 - e. Wordt na verkoop geconstateerd dat de woning zonder toestemming is verkocht, dan is de eigenaar/verkopende partij hierover een boete verschuldigd als bedoeld in artikel 5.
 3. Afwikkeling bij verkoop
 - a. 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'.
 - b. Eigenaren en opvolgende eigenaren zijn verplicht om melding te doen bij notaris en potentiële aankopende partij van het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht.
 - c. Voor zover geen sprake is van de hardheidsclausule als bedoeld in artikel 7, verleent de gemeente toestemming tot verkoop onder de voorwaarde dat de woning binnen de prijsklasse van het betaalbare segment wordt verkocht.
 - d. De notaris ziet toe op de juiste toepassing van de regels van het anti-speculatiebeding, welke op dat moment van kracht zijn en al staan opgenomen in de akte van levering van de verkoper (bij het verkrijgen van de woning).

Artikel 4 Kettingbeding

- a. 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 3 of 5 jaar voorbij is.
- b. De eigenaar is verplicht om deze verplichtingen en het daarbij behorende boetebeding bij iedere vervreemding van de woning onverkort als kettingbeding en/of kwalitatieve verplichting op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s), door opname daarvan in de koopovereenkomst en de daaropvolgende leveringsakte, ten gunste van de gemeente Gemert-Bakel.
- c. De eigenaar is gehouden er zorg voor te dragen dat iedere rechtsopvolger zich uitdrukkelijk aan deze verplichtingen en het boetebeding bindt en deze op gelijke wijze doorlegt aan diens rechtsopvolger(s), zolang de in lid 1 genoemde termijn niet is verstreken.
- d. Na afloop van de in lid 1 bedoelde termijn vervallen de in dit artikel genoemde verplichtingen en het bijbehorende boetebeding van rechtswege en hoeven zij niet langer als kettingbeding te worden doorgelegd.
- e. De notaris kan in overleg met de gemeente in het belang van deze regeling kiezen voor een andere juridische constructie die dezelfde waarborgen biedt.

Artikel 5 Sanctie

Bij niet-nakoming van één van de verplichtingen die op grond van deze beleidsregel en de desbetreffende overeenkomst op de eigenaar van de woning rusten, waaronder begrepen overtreding van het antispeculatiebeding en de zelfbewoningsplicht, verbeurt de eigenaar aan de gemeente Gemert-Bakel een onmiddellijke, zonder enige nadere ingebrekestelling of formaliteit opeisbare boete van € 200.000,- (zegge: tweehonderdduizend euro).

Artikel 6 Uitzonderingen en ontheffing

1. **Uitzonderingen**

De zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding zijn niet van toepassing bij:

1. 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);
 2. een executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek (verzuim in betaling hypotheek op de woning);
 3. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 2;
 4. de eigenaar is verplicht om het college van burgemeester en wethouders tijdig en in ieder geval 4 weken voorafgaande aan de omstandigheden zoals opgenomen in het eerste lid onder a en b schriftelijk op de hoogte te brengen.
2. **Ontheffing**
- Het college van burgemeester en wethouders kan, op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de oorspronkelijke eigenaar, afwijken van de verplichting tot het anti-speculatiebeding en de zelfbewoning, als en voor zover er sprake is van:
1. *Schriftelijke ontheffing van het anti-speculatiebeding dient te worden aangevraagd en kan worden overwogen:*
 - a. ontbinding van een huwelijk door scheiding, een bij de gemeente geregistreerd partnerschap of een notarieel vastgelegde samenlevingsovereenkomst;
 - b. overlijden van eigenaar of diens partner met wie de woning tezamen is aangekocht;
 - c. duurzame verandering van werkkring van de eigenaar en/of diens partner op grond waarvan aantoonbaar redelijkerwijs verhuisd moet worden, gezien de reisafstand. De kortste reisafstand enkele reis dient minimaal 75 kilometer te zijn. Onder duurzame verandering van werkkring wordt verstaan een periode van minimaal 12 maanden;
 - d. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van eigenaar of één van zijn gezinsleden;
 - e. een ontheffing van het college van burgemeester en wethouders op grond van andere schrijnende omstandigheden van de eigenaar, welke aanvraag getoetst zal worden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
 2. *Schriftelijke ontheffing van de zelfbewoningsplicht dient te worden aangevraagd en kan worden overwogen:*
 - a. verhuur bij verblijf van de eigenaar van de woning in het buitenland in verband met werk en/of studie van de eigenaar voor maximaal één (1) jaar;
 - b. de eigenaar wil de woning laten bewonen door een huishouden waarmee hij/zij eerder een duurzaam huishouden vormde en wat daarnaast onderdak biedt aan zijn/haar kinderen;
 - c. de eigenaar wil de woning laten bewonen door één (1) huishouden, dat door omstandigheden tijdelijk (maximaal twee jaar) als spoedzoekers kunnen worden aangemerkt, omdat ze snel een (andere) woning nodig hebben en onvoldoende wachttijd voor een passende sociale huurwoning en onvoldoende middelen voor een passende huur- of koopwoning;
 - d. reguliere urgentie gevallen vallen niet automatisch onder spoedzoeker zoals beschreven onder sub c.
3. Aan een verlening van een hierboven bedoelde ontheffing kan het college van burgemeester en wethouders nadere en/of financiële voorwaarden verbinden.

Artikel 7 Hardheidsclausule

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

Artikel 8 Slotbepalingen

1. Deze beleidsregel wordt aangehaald als 'Beleidsregel anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht nieuwbouw betaalbare koopwoningen Gemeert-Bakel'.
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 Gemeert-Bakel op 27 januari 2026

het college van burgemeester en wethouders,

*Secretaris,
F. Kabbouti*

de burgemeester,

ing. M.S. van Veen (l.b.)