

INITIATIEFVOORSTEL	
Raadsvergadering	: 7 oktober 2019 of 11 november 2019
Datum initiatiefvoorstel	: 18-8-2019
Portefeuillehouder(s)	: M.R. Opdam
Commissie	: Commissie OR
Datum commissie	: 18 september 2019 of 16 oktober 2019
Soort agendering	: ter advisering
Bijlagen:	: geen
Onderwerp:	Anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht

Voorgesteld besluit

1. De raad besluit om voor woningen in categorie 1 een zelfbewoningsplicht in te voeren van vijf jaar;
2. De raad besluit om voor woningen in categorie 1 en 2 een anti-speculatiebeding te voeren.
3. Het college brengt jaarlijks aan de commissie Openbare Ruimte verslag uit over de invoeren van de onder beslispoint 1 en 2 ingevoerde bedingen, toepassing van de hardheidsclausule en – eventuele – winstaftochten.

INITIATIEFVOORSTEL

AANLEIDING

Tijdens de behandeling van de Woonvisie is door een aantal partijen geopperd om een anti-speculatiebeding in te voeren om daarmee speculatie van de voor de doelgroep bestemde woningen te voorkomen.

VOORSTEL

De laatste jaren zijn de huizenprijzen in Nederland fors gestegen. De lokale overheid heeft een taak in het voldoende realiseren van betaalbare woningen en dat deze woningen betaalbaar blijven. Een belangrijk middel om dit te bereiken is het anti-speculatiebeding en daaraan gekoppeld een zelfbewoningsplicht.

Een anti-speculatiebeding is een beding dat wordt opgenomen in het koopcontract van nieuwbouwwoningen, die worden gerealiseerd voor een specifieke doelgroep. Het betreft een kettingbeding, dus bij verkoop van de woning gaat de werking van het beding over op de nieuwe koper.

Het beding is erop gericht om de woningen voor de doelgroep bereikbaar te houden en speculatie in de eerste jaren van bewoning te voorkomen. Dit laatste wordt bewerkstelligd door in het koopcontract als voorwaarde op te nemen dat gedurende een bepaalde termijn de woning niet zonder toestemming van de gemeente verkocht mag worden. Indien er toestemming voor verkoop wordt gegeven, dan wordt aan de hand van een rekensom, waarbij de oorspronkelijke koopprijs wordt geïndexeerd en wordt vermeerderd met aantoonbare meerkosten, de maximale verkoopprijs vastgesteld. Wordt na verkoop geconstateerd dat de woning tegen een hogere prijs is verkocht, dan is de verkopende partij hierover een boete verschuldigd.

Het anti-speculatiebeding werd in het verleden om twee redenen gehanteerd. Enerzijds om de woningen te behouden voor de eigen bevolking. Anderzijds om te voorkomen dat de verkoopprijs van de woning in enkele jaren aanzienlijk zou toenemen. Daarom werd in contracten onder andere vastgelegd dat een aspirant koper een binding moest hebben met de gemeente, dat de gemeente de nieuwe koper bepaalt en dat de gemeente aan de hand van vaste rekenregels, de verkoopprijs bepaalt. Op grond van jurisprudentie is het niet meer toegestaan om te eisen dat er een binding met de gemeente moet zijn. Ook is het niet meer toelaatbaar dat de gemeente de nieuwe koper bepaalt.

In het verleden werd voor een anti-speculatiebeding een termijn gehanteerd van 10 tot 12 jaar. Tegenwoordig is de wettelijk toegestane termijn 5 jaar.

Indien de woning wordt verkocht boven de door de gemeente bepaalde verkoopprijs, dan dient de koper een deel van de winst af te dragen aan de gemeente. Het invoeren van deze afdracht is niet bedoeld om middelen te genereren maar is een boetemaatregel.

In sommige situaties is de wens om de woning te verkopen niet gelegen in een volgende stap in de woon carrière, maar de woning moet min of meer verkocht worden door persoonlijke omstandigheden waarop de verkoper geen invloed heeft. Om deze situaties niet onder de werking van het beding te laten vallen kan een hardheidsclausule toegepast worden.

In het algemeen zal een hardheidsclausule worden toegepast bij de volgende situaties:

- Echtscheiding of verbreken van een notarieel samenlevingscontract;
- Overlijden van een van de partners;
- Verhuizen door veranderende werkomstandigheden of in verband met aannemen van een andere baan.

Naast het invoeren van een anti-speculatiebeding zijn wij voorstander om tegelijkertijd een zelfbewoningsplicht voor de duur van vijf jaar in te voeren. Het anti-speculatiebeding zou moeten gelden voor categorie 1 en 2 en de zelfbewoningsplicht alleen voor categorie 1. Omdat de gemeente zelf geen bouwactiviteiten ontwikkelt is het van belang dat in af te sluiten anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars, woningcorporaties e.d. de eis van het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht wordt opgenomen.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

Niet van toepassing

RISICO'S

Behoudens een juridisch risico zijn er geen significante risico's.

FINANCIËN

De – eventuele – winstafdrachten worden gestort in het Fonds sociale volkshuisvesting.

COMMUNICATIE, PARTICIPATIE EN SAMENSPEL

Na aanvaarding van dit voorstel dient een voorlichtingscampagne te worden gestart en dient de regeling kenbaar te worden gemaakt op de gemeentelijke website.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Na vaststelling van het besluit kan direct uitvoering aan het besluit worden gegeven voor nog nieuwe af te sluiten anterieure overeenkomsten dan wel te worden ingebracht bij al lopende onderhandelingen over een overeenkomst.

COMMISSIE BESPREKING/ ADVIES

Bespreking commissie

Advies commissie

De commissie Openbare Ruimte adviseert de raad het voorstel te agenderen voor de raadsvergadering van als hamerstuk/besprekingsstuk.

Hoogachtend,

De fractie PvdA Heiloo