

Beleidsregel anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht nieuwbouw koopwoningen

Februari 2023 – Gemeente Alphen aan den Rijn

Inleiding

Via de Woonvisie en de Doelgroepenverordening woningbouw Alphen aan den Rijn sturen we op het bouwen van onder andere voldoende goedkope en betaalbare koopwoningen, hierna in deze beleidsregel gezamenlijk aan te refereren als betaalbare koopwoningen. Om ervoor te zorgen dat deze woningen bij de juiste doelgroep terecht komen en voor hen beschikbaar blijven maakt de gemeente Alphen aan den Rijn het mogelijk een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw koopwoningen¹ in te zetten.

Doelstelling

Het doel van het anti-speculatiebeding is dat betaalbare koopwoningen betaalbaar en beschikbaar voor de bedoelde doelgroep (zoals vastgelegd in de doelgroepenverordening) blijven, ook bij verkoop van de woning.

Het doel van de zelfbewoningsplicht is dat betaalbare koopwoningen bewoond worden door de doelgroep waarvoor ze bedoeld zijn. Met andere woorden: voorkomen dat betaalbare woningen worden gekocht door investeerders die vervolgens de woning te huur aanbieden.

Artikel 1 Definities

1. Anti-speculatiebeding: regels waaronder (door)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. Betaalbare koopwoning: koopwoning met een maximale koopsom tot € 355.000,-²;
4. Toewijzingsvoorwaarden: voorwaarden om in aanmerking te komen voor een betaalbare koopwoning als bedoeld in lid 3, 4 en 5 van dit artikel;
5. College: het college van burgemeester en wethouders van gemeente Alphen aan den Rijn.
6. Verrekeningsbedrag: het positieve verschil tussen de opbrengst van de woning bij verkoop en het bedrag, gelijk aan de oorspronkelijke koopsom van de woning, welk laatstgenoemde bedrag wordt geïndexeerd conform het daarover in de akte van levering bepaalde.

Artikel 2 Reikwijdte

Het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht worden toegepast op betaalbare nieuwbouwkoopwoningen met een maximale koopsom tot € 355.000 (prijspeil 2022). De

¹ Voor bestaande koopwoningen wordt een aparte regeling voor opkoopbescherming onderzocht.

² Prijspeil 2022

afspraken worden vastgelegd in een (anterieure) overeenkomst. We hanteren voor het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht een termijn van vijf jaar vanaf de datum van leveringsakte.

De gemeente kan informatie hierover opvragen ter controle.

Artikel 3 Werkwijze

a. Toewijzingsvoorwaarden

Betaalbare koopwoningen zijn bedoeld voor huishoudens met een laag- tot middeninkomen. De woningen dienen verkocht te worden aan huishoudens met een inkomen conform artikel 4 van de Doelgroepenverordening woningbouw Alphen aan den Rijn.

Regels voor toewijzing op basis van lokale, maatschappelijke of economische binding worden na wijziging van de Huisvestingswet 2014 nader onderzocht.

b. Afspraken vastleggen

In geval van een woningbouwontwikkeling op gemeentegrond legt de gemeente 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 erfpachtvoorwaarden worden opgenomen. De gemeente kent standaard bepalingen aangaande het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht, welke aan de (project)ontwikkelaar zullen worden opgelegd en door hem worden doorgelegd aan de uiteindelijke kopers van de betreffende woningen.

c. 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. Wenst de eigenaar van de woning binnen de gestelde termijn alsnog de woning te verkopen of aan een ander in gebruik te geven, dan dient daarvoor voorafgaand schriftelijke toestemming van de gemeente te worden verkregen. Daarbij kan de eigenaar een beroep doen op de ontheffingsmogelijkheden of de hardheidsclausule. Wordt na verkoop geconstateerd dat de woning zonder toestemming of zonder toepassing van de regels aangaande de afdracht of aan iemand die niet aan de toewijzingsvoorwaarden voldoet is verkocht, dan is de verkopende partij hierover een boete verschuldigd als bedoeld in artikel 4.

d. Afwikkeling bij verkoop

Eigenaren van een woning met een anti-speculatiebeding melden zich bij de gemeente als zij hun woning willen verkopen middels een 'verzoek tot verkoop woning binnen termijn anti-speculatiebeding'. Daarbij kan de verkoper een beroep doen op ontheffingsmogelijkheden in artikel 6 of een beroep doen op de hardheidsclausule.

Als er geen sprake is van één van de ontheffingssituaties als omschreven in artikel 6 of als er geen sprake is van toepassing van de hardheidsclausule als bedoeld in artikel 7, verleent

de gemeente toestemming onder de toepassing van de regels van het anti-speculatiebeding en vindt er een afdracht plaats van het verrekeningsbedrag volgens artikel 1 lid 6. 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).

Daarbij geldt: bij verkoop binnen 1 jaar na het verkrijgen van de woning draagt verkoper 100% van het verrekeningsbedrag af aan de gemeente, bij 2 jaar 90% van het verrekeningsbedrag, binnen 3 jaar 80% van het verrekeningsbedrag, binnen 4 jaar 70% van het verrekeningsbedrag en binnen 5 jaar 60% van het verrekeningsbedrag. Na verloop van 5 jaar zijn de regels aangaande de anti-speculatie uitgewerkt en staat het verkoper vrij de woning te verkopen zonder dat de gemeente toestemming hoeft te geven en daarbij een afdracht van het verrekeningsbedrag hoeft plaats te vinden.

Het door de gemeente te ontvangen verrekeningsbedrag wordt door de gemeente gestort in het Vereveningsfonds en ingezet voor het stimuleren van het bouwen van (meer) sociale huur- en koopwoningen.

Indien er wel sprake is van één van ontheffingssituaties zoals omschreven in artikel 6 of als de verkoper een beroep wenst te doen op de hardheidsclausule (artikel 7) levert de verkoper hier een schriftelijk verzoek met toelichting voor aan gelijktijdig bij het verzoek tot toestemming. De gemeente heeft 8 weken de tijd om de aanvraag te beoordelen. Indien de gemeente meer tijd nodig heeft kan de beslistermijn met maximaal 4 weken verlengd worden. De gemeente geeft schriftelijk bericht over de uitkomst van dit verzoek. Bij toepassing van de ontheffingssituaties of de hardheidsclausule kan de gemeente nadere voorwaarden stellen, doch zullen de regels aangaande de afdracht van het Verrekeningsbedrag niet van toepassing zijn.

Artikel 4 Strafbepaling

Verkoopt de eigenaar de woning zonder toestemming van de gemeente, zonder ontheffing van de gemeente of zonder dat de afdracht als bedoeld in artikel 3 sub d van deze beleidsregel heeft plaatsgevonden, dan verbeurt de verkoper een direct opeisbare boete van € 500.000,-. Indien de eigenaar van de woning in strijd handelt met de zelfbewoningsplicht, dan verbeurt hem een boete van € 500,- per dag waarop niet aan deze verplichting wordt voldaan.

Artikel 5 Kettingbeding

Voor de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding geldt een kettingbeding. Dit betekent dat aan de eerste eigenaar bij verkoop de verplichting wordt opgelegd de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding door te leggen aan de volgende eigenaar totdat de termijn van 5 jaar voorbij is. Deze verplichting geldt ook als de gemeente ontheffing heeft verleend als bedoeld in artikel 6 van deze beleidsregel. Doet de eerste (of opvolgend) eigenaar dit niet, dan kan aan hem/haar bij overtreding een direct opeisbare boete van € 100.000,- worden opgelegd.

Artikel 6 Ontheffing

In sommige situaties is de wens om de woning te verkopen niet gelegen in een volgende stap in de wooncarrière, maar moet de woning verkocht worden door persoonlijke omstandigheden waarop de verkoper geen invloed heeft. Ontheffing van de opgelegde zelfbewoningsplicht en/of het anti-speculatiebeding is mogelijk indien:

- a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek plaatsvindt;
- b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek) plaatsvindt;
- c. schriftelijke ontheffing door het college wordt gegeven in het geval van:
 - overlijden van verkoper of diens echtgeno(o)t(e) of partner waarmee de woning tezamen is aangekocht;
 - ontbinding van het huwelijk van verkoper door echtscheiding of verbreken geregistreerd partnerschap, uitsluitend in geval beide partners gedwongen zijn tot verkoop van de woning en zulks ter beoordeling van de gemeente;
 - verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van verkoper of een van zijn gezinsleden. Dit wordt onderbouwd met een medische verklaring en zulks ter beoordeling van de gemeente;

Aan de in lid c bedoelde ontheffing kan het college voorwaarden verbinden.

Artikel 7 Hardheidsclausule

Het college kan tevens op schriftelijk verzoek ontheffing van de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding verlenen indien handhaving van de bepaling zou leiden tot bijzondere hardheid. Het college kan aan een dergelijke ontheffing voorwaarden verbinden.

Artikel 8 Slotbepalingen

1. Deze beleidsregel wordt aangehaald als 'Beleidsregel anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht nieuwbouw Alphen aan den Rijn.
2. Deze beleidsregel treedt in werking op de eerste dag na de dag van bekendmaking.
3. Deze beleidsregel is niet van toepassing op woningbouwprojecten waarvoor voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze beleidsregel reeds afwijkende afspraken zijn gemaakt met de initiatiefnemer en deze afspraken zijn vastgelegd in een door partijen ondertekende (anterieure) overeenkomst.