

# Initiatiefvoorstel

## **Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding in de gemeente Kaag en Braassem**



Samen voor Kaag & Braassem, januari 2022 concept 2

# Inhoudsopgave

|                                           |   |
|-------------------------------------------|---|
| Samenvatting                              | 3 |
| Inleiding                                 | 4 |
| Bedoelingen van het anti-speculatiebeding | 5 |
| Verwachtingen                             | 6 |
| Aanbeveling                               | 7 |
| Referenties                               | 8 |

# Samenvatting

De tijd lijkt rijp dat Kaag en Braassem een anti-speculatiebeding met zelfbewoningsplicht op bestaande en nieuwbouwwoningen gaat invoeren. Dit is een kettingbeding waarbij verplichtingen doorgegeven worden aan een volgende eigenaar tot de vastgestelde termijn van bijvoorbeeld 10 jaar voorbij is.

De laatste tien jaar groeit de woningnood, stijgen de verkoopprijzen van woningen enorm en komen er meer investeerders op de woningmarkt.

Het anti-speculatiebeding kan Kaag en Braassem gebruiken om te voorkomen dat speculanten woningen kopen waardoor de doelgroep waarvoor de woningen zijn bedoeld achter het net vissen. Het kan helpen dat woningen beter betaalbaar blijven voor de doelgroepen waarvoor ze vroeger en nu zijn gebouwd.

De gemeente heeft met de Huisvestingswet een belangrijk instrument in handen voor de verdeling van woningen onder de eigen inwoners beneden een bepaalde prijsgrens, de zogenaamde sociale woningbouw. De Huisvestingswet biedt Kaag en Braassem de mogelijkheid om in een huisvestingsverordening regels vast te leggen over de toewijzing van huurwoningen en over het bepalen van de urgentievolgorde voor woningzoekenden.

Een gemeentelijk anti-speculatiebeding voor woningen in de vrije sector kan voorkomen dat de prijs van een woning zich zodanig ontwikkelt dat de woning niet langer bereikbaar is voor de beoogde doelgroep. Het anti-speculatiebeding wordt hier vooral ingezet om de prijsontwikkeling van woningen te drukken of om te voorkomen dat de (eerste) eigenaar zichzelf onredelijk verrijkt. Zolang dit de vrijheid van vestiging niet onrechtvaardig beperkt kan de zelfbewoningsplicht van het anti-speculatiebeding worden ingezet.

Door dit kettingbeding wordt de vrije marktwerking gereguleerd en het vraagt van de gemeente een behoorlijke inspanningsverplichting voor een goede handhaving. Ook moeten uitzonderingsregelingen bij echtscheiding, overlijden, faillissement of medische redenen worden vastgesteld.

# Inleiding

In de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw kwam het anti-speculatiebeding veel voor in gemeenten. Het maakte standaard deel uit van de verkoopvoorwaarden van premie A, B en C woningen. Na het verdwijnen van de premiewoningen, waarvoor de koper subsidie ontving, werd het anti-speculatiebeding veel minder toegepast. De laatste tien jaar groeit de woningnood, stijgen de verkoopprijzen van woningen enorm en komen er meer investeerders op de woningmarkt. De tijd is rijp dat Kaag en Braassem een zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding op bestaande en nieuwbouwwoningen gaat invoeren. Vanaf 1 januari 2022 is het gemeenten wettelijk toegestaan om in een eigen regeling vast te leggen hoe zij koopwoningen willen gunnen aan koper-bewoners in plaats van aan koper-verhuurders<sup>1</sup>.

## Zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding

Een anti-speculatiebeding is een clausule in een koopcontract of koop-aannemingsovereenkomst waarmee een huiseigenaar (1) wordt verplicht om de aangekochte woning zelf te bewonen en (2) wordt beperkt in zijn vrijheid om zijn woning zonder voorwaarden aan derden te verkopen. Het anti-speculatiebeding is een kettingbeding. Dit betekent dat de eerste eigenaar de verplichting krijgt bij verkoop van de woning het anti-speculatiebeding door te geven aan de volgende eigenaar tot de vastgestelde termijn van bijvoorbeeld 10 jaar voorbij is. Het anti-speculatiebeding gaat gepaard met een zelfbewoningsplicht.

Het anti-speculatiebeding kan Kaag en Braassem gebruiken om te voorkomen dat speculanten woningen kopen waardoor de doelgroep waarvoor de woningen zijn bedoeld achter het net vissen. In deze oververhitte koopmarkt is het geen overbodige luxe om voor bestaande en nieuwbouwwoningen in de prijsklasse tot € 600.000,- euro de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding in te voeren<sup>2</sup>. Het kan helpen dat woningen beter betaalbaar blijven voor de doelgroepen waarvoor ze vroeger en nu zijn gebouwd.

Naast de gemeente kan ook een woningcorporatie bij de verkoop van een woning aan een huurder vergelijkbare juridische maatregelen nemen zodat de verkochte woningen zoveel mogelijk beschikbaar blijven voor de oorspronkelijk beoogde doelgroepen.

---

<sup>1</sup> De Tweede Kamer heeft op 8 februari 2021 een amendement aangenomen dat de mogelijkheid creëert in de Woningwet / Huisvestingswet eisen te stellen aan de verkoop van koopwoningen, onder de naam "opkoopbescherming", ingaande 1-1-2022.

<sup>2</sup> Uitgezonderd van het verhuurverbod zijn woningen die worden verhuurd worden aan familie in de eerste of tweede graad. Dat geldt ook voor bedrijfswoningen die onlosmakelijk verbonden zijn met een bedrijfsruimte.

# Bedoelingen van het anti-speculatiebeding

De gemeente heeft met de Huisvestingswet een belangrijk instrument in handen voor de verdeling van woningen onder de eigen inwoners beneden een bepaalde prijsgrens, de zogenaamde sociale woningbouw. De Huisvestingswet biedt Kaag en Braassem de mogelijkheid om in een huisvestingsverordening regels vast te leggen over de toewijzing van huurwoningen en over het bepalen van de urgentievolgorde voor woningzoekenden. Daarnaast kunnen wijzigingen in de woningvoorraad vergunning plichtig worden gesteld. Voor het stellen van regels op basis van de Huisvestingswet is schaarste op (delen van) de woningmarkt het uitgangspunt.

Anti-speculatiebedingen mogen in een hogere prijsklasse van de woningen niet ingezet worden om de woningvoorraad te behouden voor inwoners van- of economisch gebondenden aan de eigen gemeente. Een gemeentelijk anti-speculatiebeding dat woningen in de vrije sector alleen toegankelijk maakt voor gegadigden met een economische of sociale binding aan de gemeente is NIET toegestaan.

Een ander, minder vergaand doel van een anti-speculatiebeding is het voorkomen dat de prijs van een woning zich zodanig ontwikkelt dat de woning niet langer bereikbaar is voor de beoogde doelgroep. Het anti-speculatiebeding wordt dan vooral ingezet om de prijsontwikkeling van de woning te drukken of om te voorkomen dat de (eerste) eigenaar zichzelf onredelijk verrijkt. Dat doel is volgens de Hoge Raad nog steeds toegestaan. Zolang de vrijheid van vestiging niet onrechtvaardig beperkt - en de maatregelen tegen prijsopdrijving gelden voor iedereen en niet specifiek voor niet-gebondenden aan de gemeente, kan het anti-speculatiebeding nog steeds worden ingezet. Een gemeentelijk anti-speculatiebeding dat de prijsvorming beïnvloedt is WEL toegestaan.

Op het anti-speculatiebeding gelden uitzonderingen. Standaard worden de onderstaande ontheffingsgronden opgenomen:

1. verandering van werkring door de eigenaar;
2. overlijden van de eigenaar of diens partner;
3. ontbinding van het huwelijk of geregistreerd partnerschap;
4. verhuizing in verband met de gezondheid van de eigenaar of diens gezinsleden;
5. andere bijzondere omstandigheden.

# Verwachtingen

De druk op de woningmarkt is groter dan ooit. Gemeenten willen graag dat er betaalbare woningen worden gebouwd die beschikbaar blijven voor specifieke doelgroepen in plaats van dat de woningen snel en met hoge winsten worden doorverkocht of worden aangekocht voor de (toeristische) verhuur. Het is logisch dat de *zelfbewoningsplicht* en het *anti-speculatiebeding* aan populariteit winnen.

De zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding hebben als voordelen: (1) het voorkomen van speculatieve aankopen (bij verbod op doorverkoop), (2) doelmatige inzet van subsidie op de grond (in geval van nieuwbouw bij verkoop onder de marktwaaarde), (3) rechtvaardigheidsbeginsel (de koper draagt een deel van de genoten lagere waarde af aan de gemeente (bij nieuwbouw en verkoop onder de marktwaaarde) en (4) het voorkomen dat nieuwe en bestaande woningen door beleggers worden gekocht om te verhuren via de verplichting tot zelfbewoning.

Door dit kettingbeding wordt de vrije marktwerving gereguleerd en het vraagt van de gemeente een behoorlijke inspanningsverplichting voor een goede handhaving. Ook moeten uitzonderingsregelingen bij echtscheiding, overlijden, faillissement of medische redenen worden vastgesteld.

De verschillende ervaringen in Nederland tonen aan dat een anti-speculatiebeding alleen werkt als de handhaving goed op orde is.

In **Amstelveen** bijvoorbeeld werd de eigenaar van een appartement door de rechtbank veroordeeld tot een contractuele boete van € 50.000 omdat niet was voldaan aan de zelfbewoningsplicht. De rechter ging mee in de hoogte van de boete, omdat er een afschrikkende werking van uit moest gaan.

**Haarlem** voerde voor nieuwbouwwoningen met een prijs onder € 367.395 (middensegment koop prijspeil 2019) een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding voor maximaal 10 jaar in.

Oproep voor motie zelfbewoningsplicht bij woningaankoop in **Hattem**. Uit onderzoek in Gelderland van het Kadaster is gebleken, dat transacties, dus verkoop aan investeerders met 50% is gestegen. Met name starterswoningen, maar ook bij bestaande (goedkope) koopwoningen zitten *buy-to let kopers* in het vaarwater van woonstarters.

In **Wijk bij Duurstede** bleek het anti-speculatiebeding waarbij 10% van de winst aan de gemeente moest worden overgedragen, onvoldoende effectief. De winsten waren dermate hoog dat de 'doorverkopers' de afdracht van 10% voor lief namen.

**Amsterdam** voerde in 2018 een maximale verkoopprijs in voor nieuwbouwwoningen in de middensector. Er is in Amsterdam geen geloof in de effectiviteit van een anti-speculatiebeding, wel in een verhuurverbod en een zelfbewoningsplicht.

# Aanbeveling

Ondertussen heeft ongeveer 60 procent van de ondervraagde gemeenten in 2021 al stappen in gezet in de richting van een zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding, van een concreet voorstel aan de gemeenteraad tot een onderzoek hieromtrent. Amsterdam was de eerste gemeente die aankondigde de beleggersblokkade zo snel mogelijk te gaan invoeren. Rotterdam volgde dat voorbeeld. Ook Den Haag, Eindhoven en Utrecht behoren tot de gemeenten die de teugels willen aanhalen.

Niet alleen grote gemeenten, maar ook gemeenten in de buurt van de grote steden, voeren de zelfbewoningsplicht en het antispeculatiebeding in. Zij vrezen dat meer woningbeleggers hun kant op zullen komen als de grotere gemeenten al gebruikmaken van de regeling. In 30 procent van de gemeenten rond de vijf grote steden is de opkoopbescherming al in de gemeenteraad ter sprake gekomen. In diverse andere gemeenten wordt daar nu ambtelijk onderzoek naar gedaan.

Het voorstel is dat de **gemeente Kaag en Braassem**, zoals ondertussen gebeurt bij veel meer gemeenten in Nederland, **vanaf 1 januari 2022 de opkoopbescherming tegen beleggers van nieuwe en bestaande koopwoningen invoert en uitvoering geeft aan de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeginsel.**

# Referenties

De Leeuw, makelaardij (2021). *De leeuw blog*, <https://www.deleeuw.nl/blog/nieuws/770-terug-van-weggeweest-het-anti-speculatiebeding>, opgehaald 16-08-21.

Gemeente Haarlem (2019). *Informatienota Inzet instrumentarium anti-speculatiebeding*, <https://gemeentebestuur.haarlem.nl/bestuurlijke-stukken/2019237762-1-Inzet-instrumentarium-antispeculatie.pdf>, opgehaald 16-08-21.

Overheid.nl, regelingen (2021). *Huisvestingswet 2014*, [https://wetten.overheid.nl/BWBR0035303/2021-01-01/#Hoofdstuk6\\_Paragraaf2\\_Artikel35](https://wetten.overheid.nl/BWBR0035303/2021-01-01/#Hoofdstuk6_Paragraaf2_Artikel35), Opgehaald 16-08-21.

Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden, *Wet van 7 juli 2021 tot wijziging van de Huisvestingswet 2014, de Woningwet, Boek 7* Staatsblad 2021, 425  
<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2021-425.html>

Zie ook artikel in de Telegraaf, situatie Amsterdam

[https://www.telegraaf.nl/nieuws/2117897432/zelfwoonplicht-voor-amsterdams-koophuis-onder-512-000-euro?utm\\_source=telegraaf&utm\\_medium=newsletter&utm\\_campaign=telegraaf\\_update&utm\\_content=Article+6+-+Image\\_%E2%80%99Zelfwoonplicht%E2%80%99voor+Amsterdams+koophuis+onder+512%E000+euro&utm\\_term=20211103114500\\_update&MAILHASH=95F017F5BD8D00A7E4D4BAAA841D807B96690F5EAA21B28E2DD3A45A1EFA0654](https://www.telegraaf.nl/nieuws/2117897432/zelfwoonplicht-voor-amsterdams-koophuis-onder-512-000-euro?utm_source=telegraaf&utm_medium=newsletter&utm_campaign=telegraaf_update&utm_content=Article+6+-+Image_%E2%80%99Zelfwoonplicht%E2%80%99voor+Amsterdams+koophuis+onder+512%E000+euro&utm_term=20211103114500_update&MAILHASH=95F017F5BD8D00A7E4D4BAAA841D807B96690F5EAA21B28E2DD3A45A1EFA0654)