

Onderwerp: Antispeculatie beding en zelfbewoningsplicht

Voorgesteld besluit

Opnemen van een antispeculatie beding en zelfbewoningsclausule in de koopovereenkomst bij de uitgifte van particuliere woningbouw kavels.

Inleiding

Op 4 februari 2021 is het college geïnformeerd over de krapte op de huidige woningmarkt en het opkomen van speculanten bij de uitgifte van particuliere woningbouw kavels. Deze speculanten beconcurreren in de loting de particuliere kopers voor wie de kavels zijn bedoeld. Zij verhinderen dat de betreffende kavels rechtstreeks bij een daadwerkelijk geïnteresseerde particuliere kopers terecht komen dan wel voor een hogere prijsstelling worden doorverkocht. Door deze tussenkomst vindt als het ware een tweede uitgifte plaats en vergaart de speculant een inkomen.

Door het opnemen van een antispeculatie beding en een zelfbewoningsplicht, gepaard met een boeteclausule, wordt het voor speculanten onaantrekkelijk om grond te bemachtigen via particuliere uitgifte. Dit versterkt de positie van de daadwerkelijk geïnteresseerden op de woningmarkt en beperkt de concurrentiepositie van speculanten.

Doelstelling

Voorzien in betaalbare woningen en eerlijke gronduitgifte voor daadwerkelijk geïnteresseerden op de woningmarkt.

Argumenten

- 1. Het versterken van de positie van daadwerkelijk geïnteresseerden*
Hierdoor zijn er bij een loting meer kavels beschikbaar voor daadwerkelijk geïnteresseerden die de woning zelf of laten bouwen en zelf gaan bewonen.
- 2. Artikel opnemen in de verkoopovereenkomst*
Door een artikel over antispeculatie op te nemen in de verkoopovereenkomst neemt de koper expliciet kennis van dit uitgangspunt bij de koop van een bouw kavel voordat er ondertekening plaatsvindt. Het betreffende artikel voor zelfbewoning en antispeculatie wordt niet opgenomen in de verkoopovereenkomsten voor projectmatige gronduitgifte omdat zij de kavels door leveren.
- 3. Het opnemen van een boetebeding als afschrikmiddel*
Het opnemen van een "hoog" boetebedrag heeft een afschrikkend effect. Een boetebedrag ter hoogte van € 50.000,- voor de afschrikkende werking is door een rechter in 2019 toelaatbaar geacht in combinatie met een looptijd van het beding van 2 jaar.
- 4. Anti-speculatie beding mag geen absolute werking hebben*
Een anti-speculatie beding levert gedurende de looptijd een beperking op van het eigendomsrecht. Het eigendomsrecht is een sterk grondrecht en om die reden mogen beperkingen op dit eigendomsrecht dan ook geen absolute werking hebben. Er dienen ontheffingsgronden te worden opgenomen waarbij het in zogenaamde zwaarwegende omstandigheden gerechtvaardigd is een beroep te doen op ontbinding van het antispeculatiebeding/zelfbewoningsclausule.
- 5. Speculanten melden zich via projectmatige uitgifte*
Speculanten kunnen in de Noordoostpolder nog steeds in aanmerking komen voor kavels. Geregeld biedt de gemeente ook kavels aan die voor beleggers en ontwikkelaars zijn bedoeld. Speculanten kunnen zich, al dan niet samen met een ontwikkelaar, melden via de projectmatige uitgifte van woningbouw kavels.

Kanttekeningen

-

Planning/Uitvoering

Na instemming van het college over het opnemen van het antispeculatie beding en de zelfbewoningsplicht zal het bijbehorende artikel in de verkoopovereenkomst worden opgenomen. Bij

alle nieuwe gronduitgiften van particuliere kavels zal de toekomstig koper door de medewerkers van kavelverkoop nadrukkelijk worden gewezen op dit artikel.

Het artikel voor zelfbewoning en antispeculatie zal met ingang van 1 juli 2021 worden opgenomen in de verkoopovereenkomst voor particulieren.

Bijlagen

- Koopovereenkomst artikel antispeculatie en zelfbewoning
- Memo 4 februari 2021

Artikel XX Verplichting tot zelfbewoning en een verbod tot doorverkoop

1. De Koper verplicht zich de op de Onroerende Zaak te bouwen c.q. gebouwde woning gedurende twee (2) achtereenvolgende jaren vanaf de datum van voltooiing van de woning, uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen. In specifieke situaties kan de Gemeente Noordoostpolder hiervan afwijken.

2. Het is de Koper gedurende de in lid 1 van dit artikel gestelde termijn niet toegestaan om de woning en/of de Onroerende Zaak te vervreemden. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hier niet onder begrepen.

3. De termijn zoals bedoeld in lid 1 vangt aan op de datum waarop de Koper (met zijn eventuele gezinsleden) als bewoner(s) van het desbetreffende adres in de Basisregistratie Personen is ingeschreven.

4. Het bepaalde in lid 1 en lid 2 van dit artikel is niet van toepassing in geval van:
- verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
- executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.

5. Burgemeester en Wethouders kunnen na schriftelijk verzoek ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 en lid 2 van dit artikel. Ontheffing wordt verleend, mits de Koper daartoe relevante schriftelijke bewijzen overlegt, in het geval van:
a. verandering van werkkring van de Koper of van diens partner op grond waarvan redelijkerwijs uit de Noordoostpolder verhuisd dient te worden;
b. overlijden van de Koper of één van de hypotheekhouders van de woning;
c. ontbinding van het huwelijk van de Koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingsverband dan wel het geregistreerd partnerschap;
d. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de Koper of één van zijn gezinsleden;

Aan de ontheffing kunnen door Burgemeester en Wethouders nadere voorwaarden worden verbonden.

6. Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel is de Koper aan de gemeente Noordoostpolder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van € 50.000,- (vijftigduizend euro). Bij het verkrijgen van een ontheffing komt de boete te vervallen.

7. De in het voorgaande lid bedoelde boete moet worden voldaan binnen veertien (14) dagen na een daartoe strekkende mededeling door de gemeente Noordoostpolder, doch in ieder geval uiterlijk op het tijdstip dat de Onroerende Zaak en/of de daarop te bouwen c.q. gebouwde woning aan derden in juridische of economische eigendom zal worden overgedragen dan wel zal worden bezwaard met een persoonlijk of beperkt zakelijk recht (m.u.v. het recht van hypotheek).

8. De notaris, belast met de vervreemding van de Onroerende Zaak en/of van de daarop te bouwen c.q. gebouwde woning binnen de in lid 1 bedoelde termijn, dient bij de gemeente Noordoostpolder te informeren of de in lid 5 bedoelde ontheffing is verleend. In het geval vorenbedoelde ontheffing niet is verleend, dient de notaris de in de in lid 6 bedoelde boete bij (de Koper als) de verkopende partij in rekening te brengen en aan de gemeente Noordoostpolder af te dragen. Voor zover nodig machtigt (de Koper als) de verkopende partij de betreffende notaris onherroepelijk om te handelen als hiervoor omschreven.