

Aan de gemeenteraad

datum	21 november
behandeld door	E. Havelaar
ons kenmerk	2024-0113505
doorkiesnummer	14 078
Onderwerp	Beantwoording Motie Anti-speculatiebeding woning tot NHG-grens

Geachte mevrouw, heer,

Op 8 juni 2023 nam uw raad de motie 'Anti-speculatiebeding woning tot NHG-grens' van de VVD aan. Het college werd gevraagd om te onderzoeken of het opleggen van een anti-speculatiebeding raadzaam is voor nieuwbouwwoningen tot de NHG-grens (Nationale Hypotheek Garantie). Omdat met het realiseren van starterswoningen gemeenschapsgeld gemoeid zou zijn, stelt de VVD in haar motie een boetebeding voor. Daarmee wordt voorkomen dat eventuele winst bij de verkoop naar speculanten gaat. In deze raadsinformatiebrief geven wij u antwoord op de vraag of wij het raadzaam achten een anti-speculatiebeding in te voeren in Papendrecht.

Anti-speculatiebeding

Een anti-speculatiebeding is een beding in een koopcontract dat de koper verplicht om de gekochte woning een aantal jaren zelf te bewonen voordat de koper de woning mag doorverkopen. Het beding voorkomt dat er op nieuwbouwwoningen speculatieve winsten worden gemaakt. Het beding is bedoeld om speculatieve handel met woningen tegen te gaan. Meestal wordt een anti-speculatiebeding door een gemeente als voorwaarde opgenomen als zij zelf bouwkavels, bouwgrond of vastgoed verkoopt. Bij overtreding van het anti-speculatiebeding betaalt de koper binnen een vooraf bepaalde termijn een boete aan de gemeente. Deze boete heeft uitsluitend betrekking op de overwaarde. Een gebruikelijke termijn is vaak 3 tot 10 jaar. Invoering van een anti-speculatiebeding, met name de beroepen op de uitzonderingsclausules, vereist juridische voorbereiding. Daarnaast moet het juridisch goed worden vastgelegd in de koopcontracten, wat een extra administratieve taak met zich meebrengt.

Kanttekeningen

Bij het invoeren van een anti-speculatiebeding zijn een aantal kanttekeningen te plaatsen:

- 1. Enkel voor nieuwbouw**
Het anti-speculatiebeding ziet alleen toe op nieuwbouw, wat slechts een klein deel is van de totale woningmarkt in Papendrecht.
- 2. Lastig te handhaven**
Het anti-speculatiebeding is lastig te handhaven. We zijn hierbij afhankelijk van meldingen van makelaars, notarissen of bewoners.
- 3. Belemmering voor particulieren om te investeren in hun woning**
Het anti-speculatiebeding werkt belemmerend voor particulieren die investeringen aan hun woning hebben gedaan, zoals het aanleggen van de tuin, een nieuwe keuken of een nieuwe badkamer. Dit zorgt ervoor dat particulieren ontmoedigd worden om hun woning op te knappen om de kwaliteit van hun woning te verbeteren.
- 4. Uitzonderingsclausules**
Het anti-speculatiebeding kent diverse uitzonderingsclausules. In deze gevallen hoeft de koper geen boete te betalen. Voorbeelden van uitzonderingsclausules zijn: in geval van overlijden, echtscheiding of verandering in arbeidsbetrekking.
- 5. Niet meer van deze tijd**
Het anti-speculatiebeding is in het verleden vaak opgelegd aan de zogenoemde 'premiëwoningen'. Dit waren woningen die met financiële hulp van de overheid gekocht konden worden, zodat ook mensen met een lager inkomen een eigen woning konden kopen. Het beding zag erop toe dat de

premiewoningen niet binnen enkele jaren na oplevering opnieuw te koop zouden worden aangeboden. Dit systeem is in 1988 afgeschaft. Tegenwoordig leveren gemeenten geen financiële bijdrage meer voor de aankoop van een koopwoning.

6. Ongewenste overheidsbemoeienis

Het anti-speculatiebeding zorgt voor ongewenste overheidsbemoeienis. Papendrecht heeft een relatief stabiele woningmarkt. In tegenstelling tot grotere steden zoals Amsterdam of Rotterdam, waar speculatie een serieus probleem is, heeft de woningmarkt in Papendrecht minder last van snelle prijsstijgingen en speculatieve doorverkoop. Het invoeren van een anti-speculatiebeding kan daarom onnodig zijn in een gemeente waar speculatie geen groot probleem is.

Effectievere instrumenten

In Papendrecht leggen we geen anti-speculatiebeding op, maar hanteren wij andere instrumenten om ervoor te zorgen dat investeerders geen nieuwbouwwoningen kunnen opkopen, namelijk: zelfbewoningsplicht en opkoopbescherming. Hieronder worden de twee instrumenten verder toegelicht.

- **Zelfbewoningsplicht**

Een zelfbewoningsplicht is een regel die bepaalt dat de eigenaar zelf in de woning moet wonen en wordt opgenomen in de koopovereenkomst. Een voorbeeld hiervan is het woningbouwproject 'P.C. Hooftlaan'. Wij hebben hier als doel om op deze locatie starters te huisvesten. Er is daarom in de koopovereenkomst opgenomen dat de eerste koper niet ouder mag zijn dan 35 jaar én dat de koper de woning de eerste drie jaar zelf moet bewonen.

- **Opkoopbescherming**

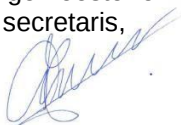
In Papendrecht geldt sinds 5 juli 2023 de opkoopbescherming. Dit is vastgelegd in de Huisvestingsverordening die vorig jaar door de gemeenteraad is vastgesteld. De eigenaar van een nieuwbouwwoning mag gedurende de eerste vier jaar de woning niet verhuren. De opkoopbescherming geldt voor alle woningen die onder de NHG-grens (Nationale Hypotheek Garantie) vallen. Deze maatregel voorkomt dat woningen door beleggers worden opgekocht en zorgt ervoor dat deze woningen beschikbaar blijven voor particuliere huiseigenaren.

Conclusie

Het instrument anti-speculatiebeding kan gebruikt worden als extra middel om te sturen op de woningmarkt. Er zitten echter een aantal grote beperkingen aan het invoeren van dit instrument. Als college zijn wij van mening dat we in Papendrecht over voldoende instrumenten beschikken om speculatieve handel in nieuwbouwwoningen tegen te gaan.

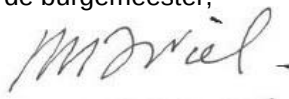
Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Papendrecht,
de secretaris,



J.M. Ansems

de burgemeester,



M.J.M. van Driel