

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Beleid

Onderwerp:

Aanpassing Doelgroepenverordening 2019

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 28-03-2023
Notanummer	: 2023-47
Datum	: 28-03-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 20221208 memo anti-speculatiebeding.docx, Beschrijving Aanpassing Doelgroepenverordening Deventer 2019.docx, Was-woordt Doelgroepenverordening 2019.docx

Parafering

23-03-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling23-03-2023: Wethouder

Agendering

- * 16-03-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur
- * 17-03-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris
- * 23-03-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur
- * 24-03-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

29-03-2023

B & W d.d.: 28-03-2023

Besluit

1. Dat bij het realiseren van sociale koopwoningen tot de grens die de Rijksoverheid aanhoudt als 'betaalbaar' (€355.000, prijspeil 2023), de gemeente in het exploitatieplan of in een anterieure overeenkomst een anti-speculatiebeding opneemt waarin wordt geregeld dat voor de eerste koper, voor een periode van maximaal 5 jaar, winst bij verkoop van deze woningen wordt afgedragen aan de gemeente
2. De raad voor te stellen de verordening van de gemeenteraad van de gemeente Deventer houdende regels omtrent doelgroepen woningbouw Deventer (Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Deventer 2019) aan te passen zoals beschreven in de bijlage 'Beschrijving aanpassing doelgroepenverordening Deventer 2019', inhoudende dat de maximale VON prijzen voor sociale koopwoningen en de daar bij behorende inkomenscategorieën worden aangepast
3. De raad voor te stellen de 'Verordening Doelgroepen woningbouw gemeente Deventer 2019' over drie jaar te laten evalueren
4. Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen
5. De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken.

Inleiding

Waar gaat het over?

De doelgroepenverordening is de juridische basis om in bestemmingsplannen afspraken vast te leggen over het realiseren van percentages sociale huur, middenhuur en goedkope koopwoningen. Daarnaast kan de verordening ook gebruikt worden om prijscategorieën vast te leggen, doelgroepen te definiëren en instandhoudingstermijnen vast te leggen.

Wat is de aanleiding om dit nu aan het college voor te leggen?

De doelgroepenverordening is in Deventer in 2019 voor het laatst aangepast. Daarbij is de afspraak gemaakt om de verordening na 3 jaar te evalueren. Deze evaluatie is in 2022 afgerond. Voor de evaluatie is input opgehaald bij de partners van het Platform Wonen Deventer. Hiervoor is een werkgroep geformeerd met vertegenwoordigers vanuit de corporaties, ontwikkelaars, makelaars, bouwers en bank. Intern is gesproken met projectmanagers, een juridisch adviseur gebiedsontwikkeling, een gemeentemakelaar en planeconomen. Uit de evaluatie is gebleken dat er over onderdelen brede overeenstemming is, maar dat ook een aantal aandachtspunten bestaan. Dit voorstel betreft een snelle aanpassing van de doelgroepenverordening om de prijsgrenzen van sociale koopwoningen aan te passen. Op een later moment zal de doelgroepenverordening verder worden aangepast met dan ook aandacht voor o.a. middenhuur en indexering van huurprijzen. Deze doelgroepenverordening zal na 3 jaar wederom worden geëvalueerd.

De voorgestelde aanpassing luidt:

Artikel 1 Begripsbepalingen

(...)

b. sociale koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening, waarbij onderscheid gemaakt wordt in het segment sociale koop laag met een maximale koopprijs vrij op naam tot € 180.000,- en een segment sociale koop midden met een verkoopprijs VON van €180.000,- tot maximaal €220.000,- en een segment sociale koop hoog met een verkoopprijs VON van €220.000,- tot maximaal € 250.000,-;

Artikel 2 Doelgroep

(...)

2. Voor sociale koopwoningen met een koopprijs tot €180.000,= (sociale koop laag) starters op de koopmarkt met een maximaal bruto huishoudens inkomen in het peiljaar van €45.000.

3. Voor sociale koopwoningen met een koopprijs van €180.000 tot €220.000,= (sociale koop midden) starters op de koopmarkt met een maximaal bruto huishoudens inkomen van €55.000,-.

4. Voor sociale koopwoningen met een koopprijs van €220.000 tot €250.000,= (sociale koop hoog) starters op de koopmarkt met een maximaal bruto huishoudens inkomen van €60.000,-.

Anti-speculatiebeding

Uit de evaluatie is tevens gebleken dat er behoefte is om sociale koopwoning te beschermen tegen speculatie, en er voor te zorgen dat deze woning in het sociale koopsegment behouden blijven. Om dit mogelijk te maken zal er zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van een anti-speculatiebeding.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Welk (maatschappelijk) resultaat levert dit besluit op?

- * Met de aanpassing van de doelgroepenverordening zorgen we er voor dat de bouw niet stil valt, dat nieuwbouwprojecten doorgang kunnen blijven vinden en dat de toevoeging van nieuwe (betaalbare) koopwoningen geborgd is en blijft.
- * Met het aanpassen van de prijzen voor sociale koopwoningen, borgen we dat er in het lagere koopsegment woningen worden bijgebouwd.
- * Met het aanpassen van de inkomensgrenzen borgen we dat deze woningen ook voor de bijbehorende(inkomens)doelgroep beschikbaar is. Voor die doelgroep wordt het makkelijker een nieuwbouwwoning te kopen. Voor de lagere inkomens wordt het lastiger een nieuwbouwwoning te kopen.
- * Met het inzetten van een anti-speculatiebeding borgen we dat er geen misbruik wordt gemaakt van publieke middelen.

Kader

- * Woonvisie 'Meer dan geWOON' (2018)
- * Omgevingsvisie Deventer (2019)
- * Crisis- en herstelwet
- * Bro/Wro
- * Woondeal West-Overijssel
- * Wonen & Voorzieningen

Betrokken partijen en participatie

Bij de evaluatie van de huidige doelgroepenverordening en de voorgenomen aanpassingen, zijn zowel interne als externe betrokkenen geraadpleegd:

Extern:

- * Platform Wonen Deventer
- * Woningcorporaties
- * Ontwikkelaars
- * Makelaars
- * Bouwers
- * Banken

Intern

- * Projectmanagers
- * Juridisch adviseur gebiedsontwikkeling
- * Gemeentemakelaar
- * Planeconomen

Argumenten voor en tegen

Argumenten voor

- * (Beslispunt 1) De koopprijs van sociale koopwoningen wordt kunstmatig laag gehouden. Dit betekent dat de woning na oplevering meteen een stuk meer marktwaarde heeft dan de koopprijs. Dit is een potentieel voordeel waar alleen de eerste koper van geniet. Een anti-speculatiebeding is noodzakelijk om ongewenste effecten te voorkomen. Hierbij moet er een afweging gemaakt

worden tussen wat enerzijds een redelijke termijn is voor starters om in een woning te blijven wonen, en anderzijds welke termijn een voldoende afschrikkend effect heeft voor de koper met alleen een winstoogmerk. Daarnaast mag de termijn niet te lang zijn om een disproportionele inbreuk op het eigendomsrecht te voorkomen. In de jurisprudentie wordt een termijn van maximaal 5 jaar gezien als proportioneel. Let daarbij wel op dat bij nieuwbouw de periode tussen notarieel transport en oplevering van een standaard woning gemiddeld 1 jaar beslaat en in het geval van appartementen gemiddeld 1,5 jaar. De koper met winstoogmerk wil met name kort na oplevering doorverkopen.

* (Beslispunt 1) Uit artikel 6.13 lid 2 onder d van de Wet ruimtelijke ordening (WRO) en artikel 6.2.10 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) volgt dat de gemeente regels over antispeculatie voor sociale huur- en koopwoningen in een exploitatieplan mag regelen. (Het uitgangspunt is dat wat de gemeente in een exploitatieplan mag regelen, zij ook in een anterieure overeenkomst mag regelen). Over het algemeen geldt dat een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding voor koopwoningen tot de NHG-grens geoorloofd lijkt te zijn.

* (Beslispunt 1) Er moet een afweging gemaakt worden of het anti-speculatiebeding voor bepaalde wijken geldt of voor de gehele gemeente. Gezien het feit dat het verbod op doorverkoop een instrument is om woningen beschikbaar te houden voor een bepaalde doelgroep, lijkt het voor de hand liggend om de hele gemeente aan te wijzen.

* (Beslispunt 1) Onder de NHG grens verstaan wij de 'oude' NHG grens van €355.000. Dit sluit aan op de definitie die vanuit het Rijk wordt gehanteerd om 'betaalbaar' aan te duiden.

* (Beslispunt 2) De huidige opgenomen sociale koopprijzen (€180.000 laag en €200.000 hoog) zijn niet meer toereikend in de praktijk. Redenen hiervoor zijn met name de stijgende inflatie, bouwkosten en arbeidskosten. Dit wordt door betrokken partijen breed gedeeld. Ook corporaties hebben te maken met hogere prijzen bij de afname van woningen. Het risico bestaat dat huidige prijzen er voor zorgen dat de keuze wordt gemaakt om niet meer te bouwen. Concreet speelt dit al bij projecten Bathmense Enk fase 3 en Steenbrugge.

* (Beslispunt 2) Met het blijven hanteren van de huidige sociale koopprijzen ontstaat een risico dat bouwende partijen minder kwaliteit gaan leveren om te bezuinigen op de bouwkosten.

* (Beslispunt 2) Uit gesprekken met stakeholders, waaronder corporaties, het Platform Wonen Deventer, diverse bouwers en projectontwikkelaars, en het bekijken van beleid van andere gemeenten, blijkt het hanteren van meerdere categorieën momenteel raadzaam. Door meerdere categorieën op te nemen kan er meer differentiatie en maatwerk worden opgenomen in plannen. Op deze manier wordt flexibiliteit aangebracht. We houden blijvend en nauwlettend in de gaten of deze prijsgrens nog passend is.

* (Beslispunt 2) We hebben ons via de Woondeal West-Overijssel gecommitteerd aan het bouwen van voldoende woningen in het betaalbare segment (koop tot €355.000). Hiermee stellen we onszelf in staat een bijdrage te leveren aan deze opgaven.

* (Beslispunt 2) Op basis van advies van Rabobank en algemeen geaccepteerde hypotheekregels, past bij een hypotheek van €180.000 een inkomen van €45.000 en bij een hypotheek van €220.000 een inkomen van €55.000 en bij een hypotheek van €250.000 een inkomen van €60.000.

Argumenten tegen

* Met deze wijziging zullen de gemiddelde prijzen van sociale koopwoningen waarschijnlijk iets stijgen. Dit betekent dat voor een bepaalde doelgroep moeilijker zal zijn om een sociale koopwoning te kopen, en zullen zijn aangewezen op een lager segment in de bestaande bouw, of een woning in de middenhuur van het (vrije) huursector. Hier staat tegenover dat de 'nieuwe' inkomensgroep weer meer kans zal krijgen een nieuwbouwwoning te kunnen kopen.

Ook wordt met het behouden van de laagste categorie geborgd dat ook in deze categorie woningen kunnen worden bijgebouwd.

Financiële consequenties en dekking

Door het besluit rondom het anti-speculatiebeding zal de gemeente mogelijk inkomsten genereren. Geadviseerd wordt om deze inkomsten in te zetten voor de volkshuisvesting. Hier zal een concreet doel voor moeten worden geformuleerd.

Openbaarmaking en communicatie

Het besluit tot aanpassing van de doelgroepenverordening zal openbaar worden gemaakt, en de gemeente zal via haar gebruikelijke kanalen de nieuwe regels onder de aandacht brengen, zodat relevante partijen op de hoogte worden gesteld.

Aanpak en uitvoering

- * Voor lopende plannen zal in gesprek moeten worden gegaan over welke (nieuwe) prijscategorie zal worden gebruikt;
- * Voortaan zal in bestemmingsplannen niet meer letterlijke de prijs per categorie worden opgenomen, maar enkel de begrippen uit de categorie. Daarbij zal worden verwezen naar de relevante wettelijke en juridische kaders;

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Aanpassing Doelgroepenverordening 2019
Portefeuillehouder : Wethouder De Geest,
Voorstelnummer : 2023-47
Datum B en W besluit : 28-03-2023
Team : DEV-BLD

Inleiding

Waar gaat het over?

De doelgroepenverordening is de juridische basis om in bestemmingsplannen afspraken vast te leggen over het realiseren van percentages sociale huur, middenhuur en goedkope koopwoningen. Daarnaast kan de verordening ook gebruikt worden om prijscategorieën vast te leggen, doelgroepen te definiëren en instandhoudingstermijnen vast te leggen.

Wat is de aanleiding om dit nu aan de raad voor te leggen?

De doelgroepenverordening is in Deventer in 2019 voor het laatst aangepast. Daarbij is de afspraak gemaakt om de verordening na 3 jaar te evalueren. Deze evaluatie is in 2022 afgerond. Voor de evaluatie is input opgehaald bij de partners van het Platform Wonen Deventer. Hiervoor is een werkgroep geformeerd met vertegenwoordigers vanuit de corporaties, ontwikkelaars, makelaars, bouwers en bank. Intern is gesproken met projectmanagers, een juridisch adviseur gebiedsontwikkeling, een gemeentemakelaar en planeconomen. Uit de evaluatie is gebleken dat er over onderdelen brede overeenstemming is, maar dat ook een aantal aandachtspunten bestaan. Dit voorstel betreft een snelle aanpassing van de doelgroepenverordening om de prijsgrenzen van sociale koopwoningen aan te passen. Op een later moment zal de doelgroepenverordening verder worden aangepast met dan ook aandacht voor o.a. middenhuur en indexering van huurprijzen. Deze doelgroepenverordening zal na 3 jaar wederom worden geëvalueerd.

De voorgestelde aanpassing luidt:

Artikel 1 Begripsbepalingen

(...)

b. sociale koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening, waarbij onderscheid gemaakt wordt in het segment sociale koop laag met een maximale koopprijs vrij op naam tot € 180.000,-- en een segment sociale koop midden met een verkoopprijs VON van €180.000,-- tot maximaal €220.000,-- en een segment sociale koop hoog met een verkoopprijs VON van €220.000,-- tot maximaal € 250.000,--;

Artikel 2 Doelgroep

(...)

2. Voor sociale koopwoningen met een koopprijs tot €180.000,= (sociale koop laag) starters op de koopmarkt met een maximaal bruto huishoudens inkomen in het peiljaar van €45.000.

3. Voor sociale koopwoningen met een koopprijs van €180.000 tot €220.000,= (sociale koop midden) starters op de koopmarkt met een maximaal bruto huishoudens inkomen van €55.000,-.

4. Voor sociale koopwoningen met een koopprijs van €220.000 tot €250.000,= (sociale koop hoog) starters op de koopmarkt met een maximaal bruto huishoudens inkomen van €60.000,-.

Raadsvoorstel

1. De verordening van de gemeenteraad van de gemeente Deventer houdende regels omtrent doelgroepen woningbouw Deventer (Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Deventer 2019) aan te passen zoals beschreven in de bijlage 'Beschrijving aanpassing doelgroepenverordening Deventer 2019', inhoudende dat de maximale VON prijzen voor sociale koopwoningen en de daar bij behorende inkomenscategorieën worden aangepast.

Kern raadsvoorstel

* We zien in de huidige marktomstandigheden (waaronder inflatie en gestegen bouw- en arbeidskosten) het risico dat goedkope koopwoningen niet gerealiseerd zullen worden omdat ontwikkelaars hun business case niet rondkrijgen.

* Daarnaast is er een risico dat de kwaliteit van gebouwde woningen onder druk komt te staan, omdat bouwers kosten willen besparen.

* Door meerdere categorieën op te nemen kan er meer differentiatie en maatwerk worden opgenomen in plannen. Op deze manier wordt flexibiliteit aangebracht.

Beoogd resultaat

Welk (maatschappelijk) resultaat levert dit besluit op?

* Met de aanpassing van de doelgroepenverordening zorgen we er voor dat de bouw niet stil valt, dat nieuwbouwprojecten doorgang kunnen blijven vinden en dat de toevoeging van nieuwe (betaalbare) koopwoningen geborgd is en blijft.

* Met het aanpassen van de prijzen voor sociale koopwoningen, borgen we dat er in het lagere koopsegment woningen worden bijgebouwd.

* Met het aanpassen van de inkomensgrenzen borgen we dat deze woningen ook voor de bijbehorende(inkomens)doelgroep beschikbaar is. Voor die doelgroep wordt het makkelijker een nieuwbouwwoning te kopen. Voor de lagere inkomens wordt het lastiger een nieuwbouwwoning te kopen.

* Met het inzetten van een anti-speculatiebeding borgen we dat er geen misbruik wordt gemaakt van publieke middelen.

Kader

* Woonvisie 'Meer dan geWOON' (2018)

* Omgevingsvisie Deventer (2019)

* Crisis- en herstelwet

* Bro/Wro

* Woondeal West-Overijssel

* Wonen & Voorzieningen

Argumenten ten behoeve van de raad

Argumenten voor

* De huidige opgenomen sociale koopprijzen (€180.000 laag en €200.000 hoog) zijn niet meer toereikend in de praktijk. Redenen hiervoor zijn met name de stijgende inflatie, bouwkosten en arbeidskosten. Dit wordt door betrokken partijen breed gedeeld. Ook corporaties hebben te maken met hogere prijzen bij de afname van woningen. Het risico bestaat dat huidige prijzen er voor zorgen dat de keuze wordt gemaakt om niet meer te bouwen. Concreet speelt dit al bij projecten Bathmense Enk fase 3 en Steenbrugge.

* Met het blijven hanteren van de huidige sociale kooprijzen ontstaat een risico dat bouwende partijen minder kwaliteit gaan leveren om te bezuinigen op de bouwkosten.

* Uit gesprekken met stakeholders, waaronder corporaties, het Platform Wonen Deventer, diverse bouwers en projectontwikkelaars, en het bekijken van beleid van andere gemeenten, blijkt het hanteren van meerdere categorieën momenteel raadzaam. Door meerdere categorieën op te nemen kan er meer differentiatie en maatwerk worden opgenomen in plannen. Op deze manier wordt flexibiliteit aangebracht. We houden blijvend en nauwlettend in de gaten of deze prijsgrens nog passend is.

* We hebben ons via de Woondeal West-Overijssel gecommitteerd aan het bouwen van voldoende woningen in het betaalbare segment (koop tot €355.000). Hiermee stellen we onszelf in staat een bijdrage te leveren aan deze opgaven.

* Op basis van advies van Rabobank en algemeen geaccepteerde hypotheekregels, past bij een hypotheek van €180.000 een inkomen van €45.000 en bij een hypotheek van €220.000 een inkomen van €55.000 en bij een hypotheek van €250.000 een inkomen van €60.000.

Argumenten tegen

* Met deze wijziging zullen de gemiddelde prijzen van sociale koopwoningen waarschijnlijk iets stijgen. Dit betekent dat voor een bepaalde doelgroep moeilijker zal zijn om een sociale koopwoning te kopen, en zullen zijn aangewezen op een lager segment in de bestaande bouw, of een woning in de middenhuur van het (vrije) huursector. Hier staat tegenover dat de 'nieuwe' inkomensgroep weer meer kans zal krijgen een nieuwbouwwoning te kunnen kopen. Ook wordt met het behouden van de laagste categorie geborgd dat ook in deze categorie woningen kunnen worden bijgebouwd.

Betrokken partijen en participatie

Bij de evaluatie van de huidige doelgroepenverordening en de voorgenomen aanpassingen, zijn zowel interne als externe betrokkenen geraadpleegd:

Extern:

- * Platform Wonen Deventer
- * Woningcorporaties
- * Ontwikkelaars
- * Makelaars
- * Bouwers
- * Banken

Intern

- * Projectmanagers
- * Juridisch adviseur gebiedsontwikkeling
- * Gemeentemakelaar
- * Planeconomen

Financiële consequenties

Door het besluit rondom het anti-speculatiebeding zal de gemeente mogelijk inkomsten genereren. Geadviseerd wordt om deze inkomsten in te zetten voor de volkshuisvesting. Hier zal een concreet doel voor moeten worden geformuleerd.

Betrokkenheid raad

- * De raad heeft de voorgaande doelgroepenverordening vastgesteld;
- * Er is na het besluit geen concrete rol voor de raad;

* Deze wijziging betreft enkel de sociale kooprijzen, de wens bestaat om op een later moment ook andere elementen van de doelgroepenverordening aan te passen. Deze worden t.z.t. aan de raad voorgelegd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Aanpassing Doelgroepenverordening 2019
Voorstelnummer : 2023-47
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28-03-2023, nummer 2023-47

BESLUIT

1. De verordening van de gemeenteraad van de gemeente Deventer houdende regels omtrent doelgroepen woningbouw Deventer (Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Deventer 2019) aan te passen zoals beschreven in de bijlage 'Beschrijving aanpassing doelgroepenverordening Deventer 2019', inhoudende dat de maximale VON prijzen voor sociale koopwoningen en de daar bij behorende inkomenscategorieën worden aangepast.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

Memo

Datum : 8 december 2022

Aan : Lucas Brons

Kopie aan :

Van : Danielle Bosman
DEV-PRO

Onderwerp : Anti-speculatiebeding

Naar aanleiding van het overleg tussen de juristen PRO en wonen is deze memo opgesteld. Vanuit wonen ontstaat de wens om een anti-speculatiebeding in te voeren. De juristen PRO kunnen deze vormgeven afhankelijk van de te maken beleidskeuzes. In deze memo worden de te maken keuzes weergegeven.

Wat is een antispeculatie-beding

Een anti-speculatiebeding is zoals de naam al zegt een beding om speculatie tegen te gaan. Deze bedingen zijn erop gericht om woningen voor een bepaalde groep beschikbaar te houden. Vormen van een anti-speculatiebeding zijn de zelfbewoningsplicht en het verbod op doorverkoop. Door deze bedingen op te nemen voorkom je dat woning aan beleggers wordt verkocht en worden verhuurd. Daarnaast wordt voorkomen dat de waarde van de woning door de marktwerking en schaarste, zodanig hoog wordt, waardoor de verkoopprijs voor een huishouden die tot de oorspronkelijke doelgroep behoort niet meer te betalen is.

Het opleggen van een anti-speculatiebeding is een privaatrechtelijke aangelegenheid. Een gemeente is echter ook in de uitvoering van haar privaatrechtelijke bevoegdheden gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waarvan in dit kader vooral het verbod op willekeur en het gelijkheidsbeginsel van belang is. Daarnaast moeten ook privaatrechtelijke beslissingen deugdelijk gemotiveerd worden.

Anti-speculatiebedingen zijn een behoorlijke inbreuk op het eigendomsrecht. Er moet dus niet lichtzinnig mee omgegaan worden en er moet goed gekeken worden naar welk doel het beding dient en welke termijn aanvaardbaar is om te voorkomen dat de inbreuk als disproportioneel gezien wordt. Hoe langer de inbreuk op het eigendomsrecht duurt hoe eerder de rechter zal oordelen dat de periode disproportioneel is. Ook zal er een hardheidsclausule of mogelijkheid tot ontheffing opgenomen. De zelfbewoningsplicht wordt nu al gebruikt bij de verkoop van bebouwd en onbebouwd gemeentelijk vastgoed en wordt doorgelegd aan ontwikkelaars als wij met deze partij een anterieure overeenkomst sluiten. Een verbod op doorverkoop wordt nu alleen gebruikt bij de verkoop van gemeentelijk vastgoed en is niet verankerd in beleid. Het verbod op doorverkoop kan echter een nuttige aanvulling zijn in het pakket aan maatregelen om bijvoorbeeld de starter te helpen en de koper die alleen snel winst wil maken af te schrikken. Wel moet gekeken worden of de invoering van een anti-speculatiebeding niet leidt tot een onaanvaardbare doorkruising van het publiekrecht. De doorkruisingsleer komt er kortgezegd op neer dat het niet is toegestaan dat de gemeente iets via het privaatrecht regelt als zij dat specifieke geval publiekrechtelijk moet regelen. In het arrest van 14 april 2006 (Doetinchem, [ECLI:NL:PHR:2006:AU8946](#)) heeft de Hoge Raad antwoord gegeven op de vraag of het contractueel opleggen van een dergelijk beding een onaanvaardbare doorkruising oplevert van de Huisvestingswet oplevert. De Hoge Raad oordeelde dat anti-speculatiebedingen, die niet zien op de verdeling van woonruimte (maar op tegengaan van speculatie) en die geen beperkingen aanbrengen op het recht van vrije vestiging, niet in strijd met het systeem en de strekking van de Huisvestingswet zijn.

NB Er bestaat in de literatuur veel discussie over de anti-speculatiebedingen. Gesteld wordt dat een dergelijk beding een te grote inbreuk op het eigendomsrecht geeft. Vooral nog is het volgens de jurisprudentie toegelaten. Wel moet er goed gekeken worden naar de minst bezwarende wijze waarop een dergelijk beding wordt vormgegeven in relatie tot het doel dat het dient. De keuzes moeten goed gemotiveerd worden en verankerd worden in beleid.

Keuzes:

1. *Termijn*

Hierbij moet er een afweging gemaakt worden tussen wat enerzijds een redelijke termijn is voor starters om in een woning te blijven wonen, en anderzijds welke termijn een voldoende afschrikkend effect heeft voor de koper met alleen een winsttoegmerk. Daarnaast mag de termijn niet te lang zijn om een disproportionele inbreuk op het eigendomsrecht te voorkomen. In de jurisprudentie wordt een termijn van maximaal 5 jaar gezien als proportioneel. Let daarbij wel op dat bij nieuwbouw de periode tussen notarieel transport en oplevering van een standaard woning gemiddeld 1 jaar beslaat en in het geval van appartementen gemiddeld 1,5 jaar. De koper met winsttoegmerk wil met name kort na oplevering doorverkopen.

2. *Prijsklasse*

Uit artikel 6.13 lid 2 onder d van de Wet ruimtelijke ordening (WRO) en artikel 6.2.10 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) volgt dat de gemeente regels over antispeculatie voor sociale huur- en koopwoningen in een exploitatieplan mag regelen. (Het uitgangspunt is dat wat de gemeente in een exploitatieplan mag regelen, zij ook in een anterieure overeenkomst mag regelen) Over het algemeen geldt dat een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding voor koopwoningen tot de NHG-grens geoorloofd lijkt te zijn.

3. *Gebied*

Er moet een afweging gemaakt worden of het verbod op doorverkoop voor bepaalde wijken geldt of voor de gehele gemeente. Gezien het feit dat het verbod op doorverkoop een instrument is om woningen beschikbaar te houden voor een bepaalde doelgroep, lijkt het voor de hand liggend om de hele gemeente aan te wijzen.

4. *In welke situaties*

Momenteel wordt het verbod op doorverkoop alleen toegepast bij verkoop van gemeentelijk vastgoed (kavels en bestaand vastgoed) en niet meegenomen in anterieure overeenkomsten.

5. *Wel of geen boetebeding*

Je kan kiezen voor een verbod op doorverkoop. Eigenaren mogen dan gedurende de afgesproken termijn de woning niet verkopen. Dit verbod is opgenomen in de notariële akte, waardoor het doorverkopen van de woning binnen de geldende termijn niet mogelijk is. De notaris zal simpelweg het transport niet in gang kunnen zetten. Daarnaast kan je voor een anti-speculatiebeding kiezen waarbij doorverkoop wordt ontmoedigd. Indien de eigenaar zijn woning wil verkopen zal (een gedeelte van) de winst aan de gemeente moeten worden afgedragen. Het betreft een boetemaatregel. Op deze manier zijn eigenaren vrij om te verkopen, maar wordt het verkopen uit speculatie ontmoedigd. Indien voor dit laatste gekozen wordt, zal er ook nagedacht moeten worden over de bestemming van de afdracht. Het kan wenselijk zijn de afdracht die betaald wordt ten goede te laten komen aan (de regulering van) de woningmarkt.

Hardheidsclausule

In sommige situaties is de wens om de woning te verkopen niet gelegen in een volgende stap in de wooncarrière, 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 de hardheidsclausule of ontheffing toegepast worden. De centrale gedachte achter deze clausule is dat de reden van verkoop gelegen is in een situatie, die buiten de schuld van de

eigenaar is ontstaan en die de eigenaar van de woning van tevoren niet had kunnen voorzien. De redenen die onder de uitzonderingen vallen moeten in het beleid worden vastgelegd en nader worden bepaald. Redenen zouden kunnen zijn: echtscheiding, ontslag, verhuizing door werk, ziekte etc).

Voorbeelden

1. Verbod op doorverkoop

Artikel @ Verplichting tot zelfbewoning en verbod doorverkoop (wordt nu al toegepast door makelaardij)

@.1. *Koper verplicht zich de op het perceel te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en het perceel met de daarop te bouwen woning c.q. gebouwde woning niet aan derden te zullen doorverkopen en vervreemden, een en ander behoudens het hierna vermelde.*

@.2. *Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:*

- a. *Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;*
- b. *Executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 BW);*
- c. *Schriftelijke ontheffing door Burgemeester en Wethouders als bedoeld in lid 4.*

@.3. *Het bepaalde in lid 1 vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende twee jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.*

@.4a *Burgemeester en Wethouders kunnen op grond van zwaarwegende omstandigheden schriftelijke ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel.*

@.4b. *Ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:*

- *Verandering van werkring van koper of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*
- *Overlijden van koper of een van zijn gezinsleden;*
- *Ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding, beëindiging van het geregistreerde partnerschap of ontbinding van het samenlevingscontract.*

2. Artikel @ Anti-speculatiebeding (met boete)

1. *Het is de Koper toegestaan om de woning die op het perceel bouwgrond wordt gebouwd te verkopen aan een derde, maar de Koper moet, om speculatie met deze woning tegen te gaan aan Verkoper het volgende betalen:*

- a. *vanaf de datum van eerste ingebruikname of inschrijving in de Gemeentelijke Basis Administratie tot en met 1 jaar daarna 100% van de winst;*
- b. *1 jaar na de datum van notariële levering tot en met 2 jaar na de datum van levering 80% van de winst;*
- c. *2 jaar na de datum van notariële levering tot en met 3 jaar na de datum van levering 60% van de winst;*
- d. *3 jaar na de datum van notariële levering tot en met 4 jaar na de datum van levering 40% van de winst;*
- e. *4 jaar na de datum van notariële levering tot en met 5 jaar na de datum van levering 20% van de winst.*

2. *De winst is het verschil tussen de waarde van de woning bij verkoop en het totaalbedrag van:*

- a. *de koopsom van het perceel bouwgrond en de termijnen die Koper aan de aannemer betaalt voor de bouw van de woning (bij elkaar de V.O.N. prijs), Deze V.O.N. prijs kan door Verkoper geïndexeerd worden. Een (eventuele) indexering vindt plaats voor ten hoogste het jaarindexcijfer*

volgens de prijsindex bestaande koopwoningen Overijssel (reeks 2015=100) zoals gepubliceerd in het Kadaster en wordt berekend volgens de zogeheten "jaar-op-jaar methode" of wordt vanaf de datum van levering geïndexeerd met het CBS consumentenprijsindexcijfer alle huishoudens of een daarmee vergelijkbaar indexcijfer, indien het CBS dit prijsindexcijfer niet meer hanteert ; en

b. de kosten/investeringen van verbeteringswerkzaamheden met betrekking tot de woning, die aard en nagelvast zijn aangebracht. Koper moet deze verbeteringswerkzaamheden aantonen met de daarvoor ontvangen facturen van derden. Onder verbeteringswerkzaamheden vallen in ieder geval de kosten van meerwerk, keuken, badkamer en tuinaanleg.

3. De waarde van de woning bij verkoop is gelijk aan de koopsom, die Koper van de nieuwe koper ontvangt, tenzij Verkoper van oordeel is dat de waarde hoger is dan de koopsom. De waarde wordt in dat laatste geval vastgesteld door een onafhankelijk taxateur. Verkoper verstrekt voor diens rekening de opdracht aan deze onafhankelijk taxateur.

4. Indien de bedoelde kosten van verbeteringswerkzaamheden niet kunnen worden aangetoond met facturen, dient Koper een taxatierapport te overleggen dat opgemaakt is door een onafhankelijk gecertificeerd taxateur, niet zijnde de makelaar die bemiddelt bij verkoop.

5. Verkoper vordert geen uitvoering van het antispeculatie-beding in het geval van":

- 1) Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 174 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;*
- 2) Executoriale verkoop door de hypothecaire schuldeisers;*

6. Koper kan aan Verkoper vragen om geen uitvoering te geven aan het anti-speculatiebeding zoals opgenomen in zijn koopovereenkomst. Deze vrijstelling kan onder meer worden verleend in het geval Koper gedwongen is de woning te verkopen, omdat er sprake is van:

- a. een echtscheiding, verbreking van een samenlevingsovereenkomst of verbreking van een partnerschapsregistratie;*
- b. overlijden van Koper of diens partner;*
- c. verhuizing die noodzakelijk is als gevolg van de gezondheid van de Koper of een van de gezinsleden.*

7. Het anti-speculatiebeding eindigt 5 jaar na oplevering van de woning aan Koper. Op het moment dat Koper de woning binnen deze termijn met toestemming van Verkoper verkoopt en levert aan een ander,

dan moet hij dit anti-speculatiebeding doorleggen aan de nieuwe koper/eigenaar. Deze verplichting wordt daarom als een kettingbeding in de leveringsakte opgenomen. Wanneer Koper of zijn rechtsopvolger (nieuwe koper/eigenaar) deze verplichting niet doorlegt aan de nieuwe koper/eigenaar dan is hij een direct opeisbare boete aan Verkoper verschuldigd van € 50.000,-.

8. Onder verkoop van de woning wordt ook verstaan, vestiging van erfpacht of een ander beperkt genotsrecht, inbreng in mede-eigendom of andere constructies waardoor de woning uit de feitelijke beschikkingsmacht van de Koper raakt.

9. De berekening wordt door de notaris gemaakt op basis van bovenstaande uitgangspunten. De in lid 1 bedoelde afdracht door koper of zijn rechtsopvolger aan verkoper wordt voldaan bij de notaris ten tijde van het passeren van de leveringsakte. Koper voorziet de notaris van de juiste bedragen.

Vervolg

De beleidskeuzes zullen in afstemming met de juristen PRO gemaakt worden. Hierna zal door de juristen een passend beding vormgegeven worden.

Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Deventer houdende regels omtrent doelgroepen woningbouw Deventer (Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Deventer 2019)

Artikel 1 Begripsbepalingen

(...)

b. sociale koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening, waarbij onderscheid gemaakt wordt in het segment sociale koop laag met een maximale koopprijs vrij op naam tot € 180.000,-- en een segment sociale koop midden met een verkoopprijs VON van €180.000,-- tot maximaal €220.000,-- en een segment sociale koop hoog met een verkoopprijs VON van €220.000,-- tot maximaal € 250.000,--;

Artikel 2 Doelgroep

(...)

2. Voor sociale koopwoningen met een koopprijs tot €180.000,= (sociale koop laag) starters op de koopmarkt met een maximaal bruto huishoudens inkomen in het peiljaar van €45.000.

3. Voor sociale koopwoningen met een koopprijs van €180.000 tot €220.000,= (sociale koop midden) starters op de koopmarkt met een maximaal bruto huishoudens inkomen van €55.000,-.

4. Voor sociale koopwoningen met een koopprijs van €220.000 tot €250.000,= (sociale koop hoog) starters op de koopmarkt met een maximaal bruto huishoudens inkomen van €60.000,-.

Wijzigingen Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Deventer 2019

Artikel	Was	Wordt
1.b	sociale koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening, waarbij overeenkomstig de Woonvisie 2018 onderscheid gemaakt wordt in het segment sociale koop laag met een maximale koopprijs vrij op naam tot € 180.000,- en een segment sociale koop hoog met een verkoopprijs VON van €180.000,- tot maximaal € 200.000,-;	b. sociale koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening, waarbij onderscheid gemaakt wordt in het segment sociale koop laag met een maximale koopprijs vrij op naam tot € 180.000,- en een segment sociale koop midden met een verkoopprijs VON van €180.000,- tot maximaal €220.000,- en een segment sociale koop hoog met een verkoopprijs VON van €220.000,- tot maximaal € 250.000,-;
2.2	Voor sociale koopwoningen met een koopprijs tot €180.000,= (sociale koop laag) starters op de koopmarkt met een maximaal bruto huishoudens inkomen in het peiljaar van €45.000.	Voor sociale koopwoningen met een koopprijs tot €180.000,= (sociale koop laag) starters op de koopmarkt met een maximaal bruto huishoudens inkomen in het peiljaar van €45.000
2.3	Voor sociale koopwoningen met een koopprijs van €180.000 tot €200.000,= (sociale koop hoog) starters op de koopmarkt met een maximaal bruto huishoudens inkomen van €50.000,-.	voor sociale koopwoningen met een koopprijs van €180.000 tot €220.000,= (sociale koop midden) starters op de koopmarkt met een maximaal bruto huishoudens inkomen van €55.000,-.
2.4.	-	Voor sociale koopwoningen met een koopprijs van €220.000 tot €250.000,= (sociale koop hoog) starters op de koopmarkt met een maximaal bruto huishoudens inkomen van €60.000,-.