

IN DE PRAKTIJK

HET GEMEENTELIJK ANTI- SPECULATIEBEDING

Lastige praktijkproblemen, wie kent ze niet? Onze Vastgoed-helpdesk geeft antwoord. Deze keer: de haken en ogen van het gemeentelijk antispeculatiebeding.

CASUS

Woningmakelaars komen vandaag de dag steeds vaker het antispeculatiebeding tegen. Vooral bij zeer populaire nieuwbouwprojecten proberen gemeenten op deze manier een vinger in de pap te houden.

Tijd voor een korte opfriscursus: wat is het precies, welke verschillende bedingen zijn er, wat mag wel en wat mag niet?

'Een antispeculatiebeding geldt niet onbeperkt. In de koopakte staan altijd vaste ontheffingsgronden'

Makelaars die al enige jaren actief zijn in het vak, zullen bij het begrip antispeculatiebeding direct terugdenken aan de jaren 70 en 80 van de vorige eeuw. Zo'n beding was toen een standaardonderdeel van de verkoopovereenkomst van premiewoningen: koopwoningen die met financiële hulp van de overheid gekocht werden. Afhankelijk van hun inkomen kregen kopers van een premie A-woning toen een tegemoetkoming ('premie') van tussen de 10.000 en 40.000 gulden. De premiewoning verdween van het toneel in 1988 en in de jaren daarna werd het antispeculatiebeding veel minder toegepast.

Maar het tij is aan het keren. In een krappe woningmarkt zijn dit soort clausules een prachtig instrument voor gemeenten om te zorgen dat koopwoningen in het goedkopere segment bij de juiste doelgroep – starters en mensen met een lager of middeninkomen – terecht komen. Een kleine greep: Amsterdam kent een maximale verkoopprijs voor nieuwbouwwoningen in het middensegment, een verhuurverbod en zelfbewoningsplicht. Haarlem heeft een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding ingevoerd voor nieuwbouwwoningen onder de 366.395 euro. Utrecht bood vorig jaar nieuwbouwwoningen aan met een antispeculatiebeding voor maar liefst vijftien jaar. Woerden maakt gebruik van een antispeculatiebeding en zelfbewoningsplicht voor woningen die op gemeentegrond worden gebouwd tot 200.000 euro.

Het beding is daarnaast een goede manier om 'buy to let' tegen te gaan. Hoewel de druk hier naar verwachting wel wat zal dalen. Door de coronacrisis wordt de particuliere beleggingsmarkt kleiner en neemt ook het aantal hurende expats af. De

nieuwste loot aan de stam is de 'opkoopbescherming' die minister Ollongren van Binnenlandse Zaken in mei lanceerde. Gemeenten krijgen die mogelijkheid in buurten 'waar dat nodig is'. Dit zou moeten voorkomen dat betaalbare koopwoningen worden opgekocht door beleggers voor verhuur. Het is nog niet duidelijk hoe deze aangekondigde maatregel wettelijk vorm zal krijgen.

WINST AFDRAGEN

Bij zelfbewoningsplicht laat de verkoper in de koopakte vastleggen dat de koper de woning een aantal jaren zelf moet bewonen. Dit is meestal drie tot vijf jaar, hoewel er ook langere periodes voorkomen (zie de gemeente Utrecht!). Daarbovenop komt soms een antispeculatiebeding: tijdens de afgesproken periode mag de koper de woning niet verkopen of verhuren. Wil de koper dit eerder doen, dan heeft hij toestemming van burgemeester en wethouders nodig.

Een andere bepaling is dat bij doorverkoop binnen de termijn een bepaald percentage van de winst moet worden afgedragen. In het eerste jaar gaat het vaak om de volledige verkoopwinst, in de navolgende jaren om een aflopend percentage. Hierbij komt het zelfs voor dat eventuele waardervermeerderingen door verbouwingen buiten beschouwing blijven. Die investeringen verdient de koper dan dus niet terug. Doel is om te voorkomen dat de eerste eigenaar profiteert van de investeringen van de gemeente en de woning voor een te hoog bedrag verkoopt, waardoor deze buiten het bereik van de beoogde doelgroep komt te liggen.

HOGЕ BOETE

Kopers die zich niet aan de af-

spraken houden, kunnen een hoge boete krijgen. Vaak minstens zo hoog als de winst die zij hebben gemaakt. Maar een antispeculatiebeding geldt niet onbeperkt. In de koopakte zijn altijd een aantal vaste ontheffingsgronden opgenomen. Zo wordt bij gedwongen verhuizing vanwege werk, gezondheid of echtscheiding of in 'andere bijzondere gevallen' wel enige coudance betracht. In overleg met de gemeente moet de verkoper dan een voor beide partijen bevredigende oplossing zien te vinden. Een andere uitzondering is de directe bloedband bij zelfbewoning. Ouders mogen dus een woning voor een kind kopen en vice versa. Voor het overige is zelfbewoning ook echt zelfbewoning. Als een opdrachtgever een pied-à-terre wil kopen in de stad, maar ingeschreven blijft staan in zijn woning op het platteland, gaat het feest dus niet door.

BUITENSTAANDERS

Gemeenten gebruikten antispeculatiebedingen vroeger ook om de nieuwbouwwoningvoorraad te behouden voor mensen die woonden of werkten in de regio. Zij wilden zo voorkomen dat deze woningen werden verkocht aan 'buitenstaanders'. Sommige makelaars herinneren zich misschien nog wel dat woningen die minder dan 170.000 gulden kostten, eerst móesten worden aangeboden aan inwoners of mensen die economisch gebonden waren aan de regio. Dat betekende dat zij alleen advertenties in lokale kranten mochten plaatsen. Pas als dit na een half jaar niks opleverde, was het toegestaan om de kring van gegadigden uit te breiden.

De Hoge Raad heeft in 2006 een belangrijke piketpaal geslagen. De hoogste rechter bepaalde

toen dat gemeenten niet de vrijheid hebben om zulke bindings-eisen te stellen bij de verkoop van nieuwbouwwoningen boven een bepaalde prijs. De redenering is dat de Huisvestingswet hun de mogelijkheid biedt om via een huisvestingsverordening te sturen in de woonruimteverdeling. Dan moet een gemeente eerst aantonen dat woningen schaars zijn en de inzet van sturingsinstrumenten proportioneel is. In de huisvestingsverordening neemt zij bepaalde prijsgrenzen op: bemoeienis met de verdeling van woonruimte boven die grens is vervolgens uitgesloten. Het is dus niet de bedoeling dat een gemeente haar bevoegdheid boven de prijsgrens opreikt met behulp van een antispeculatiebeding. Kortom: sinds 2006 zijn alleen gemeentelijke bedingen toegestaan die speculatie met woningen en ongebreidelde prijsstijgingen tegengaan.

ALERT ZIJN

Ook bij de tweede en volgende (ver)koop moeten makelaars alert zijn. Zelfbewonings- en antispeculatiebedingen hebben namelijk de vorm van een kettingbeding. Dat betekent dat de opvolgende eigenaars er ook contractueel aan gebonden zijn. Het is immers de bedoeling van de gemeente of woningcorporatie om de woning langdurig bereikbaar te houden voor de doelgroep. Check de koopakte van voormalige nieuwbouw- en corporatiewoningen dus altijd zorgvuldig. ■

Dit artikel kwam tot stand in samenwerking met Wim de Leeuw van De Leeuw Make-laardij (www.deleeuw.nl).