

Nummer vraag		VRG24.075	Zaaknummer
Datum vraag	:	6 december 2024	
Datum beantwoording	:	23 januari 2025	
Datum raad	:	11 februari 2025	

FORMULIER (BEANTWOORDING) RAADSVRAGEN

Soort	:	Schriftelijk te beantwoorden
Vragensteller	:	Chimène van Lunteren (SP)
Onderwerp	:	Verkoop woning Fase 3 Vogelwijk (PR24.144)

Ondanks het antispeculatiebeding is er tóch in de Vogelwijk (fase 3) een nieuwbouwwoning (Gruttolaan 12) te koop gezet en inmiddels verkocht (onder voorbehoud) voor een vraagprijs van 120 k meer dan de oorspronkelijke prijs. <https://www.funda.nl/detail/koop/zeist/huis-gruttolaan-12/43789392/>

1. In relatie tot bijgevoegd RIB 22.098 (geel gearceerd gedeelte): Op welke wijze hebben we in de gemeente het naleven van het antispeculatiebeding precies geregeld? Is het antispeculatiebeding inderdaad zoals in RIB 22.098 staat aangegeven, ook voor het perceel aan de Gruttolaan 12 vastgelegd? Zo ja, hoe kijkt het College tegen deze zaak aan en is het College nog voornemens om alsnog, desnoods met terugwerkende kracht, de winst die met de verkoop van deze woning is/wordt gemaakt geheel terug te vorderen? In de bijeenkomst ‘Vervolgbijsamenkomst Huisvestingsverordening’ (3-12-2024) heeft de wethouder geantwoord dat bij het schenden van het antispeculatiebeding een vordering van de winst aan de gemeente aan de orde zou zijn.

Antwoord:

Als in een koopcontract een antispeculatiebeding wordt opgenomen, geldt bij verkoop van de woning waarop dit beding van toepassing is dat een (afnemend) percentage van de winst aan de gemeente moet worden afgedragen. Het doel van deze regeling is om de woningen te behouden voor het type bewoners waarvoor ze ontwikkeld zijn. Het geldt dat de winstaftocht oplevert, kan de gemeente inzetten voor de bouw van betaalbare woningen bij nieuwbouwprojecten.

Het toepassen van een antispeculatiebeding is in Zeist niet vastgelegd in algemeen raads- of collegebeleid. Het is ook niet verankerd in andere regelgeving. Sinds de kredietcrisis van 2008, met ernstige gevolgen voor de woningmarkt, was een antispeculatiebeding lange tijd niet aan de orde. Dat veranderde enkele jaren geleden toen de huizenprijzen weer excessief stegen. Om die reden zijn de (met Woongoed/Woongroen) overeengekomen verkoopprijzen voor de middeldure koopwoningen in de Vogelwijk omhoog bijgesteld. Ontwikkelaar De Bunte mocht van het college die hogere verkoopprijzen hanteren, mits een antispeculatiebeding werd toegepast, omdat verdere prijsstijgingen zeker niet waren uitgesloten.

Gelet op de marktontwikkelingen was onze verwachting dat de marktprijzen zouden stijgen, waardoor de woningen niet meer in de categorie middelduur zouden blijven, maar in de categorie duur zouden belanden.

Ná het sluiten van de anterieure overeenkomst, maar vóór de start van de verkoop, heeft de ontwikkelaar van zijn makelaar het advies gekregen om het antispeculatiebeding niet toe te passen, omdat de verkoopprijs van de woningen op dat moment marktconform zou zijn. Daarop heeft de ontwikkelaar besloten het antispeculatiebeding niet toe te passen, zonder de gemeente te vragen om toestemming om af te wijken van de overeenkomst.

In de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar is geen sanctie opgenomen op niet-naleving van dit beding. Wij vertrouwden er op dat de ontwikkelaar dit beding zou opnemen, omdat hij geen (financieel) belang had bij het niet-opnemen. De koper heeft de woning rechtsgeldig gekocht zonder antispeculatiebeding en was dus vrij deze te verkopen. Omdat er geen boetebeding met de ontwikkelaar was afgesproken en de gemeente zelf geen financiële schade heeft geleden kunnen we ook richting de ontwikkelaar geen actie ondernemen.

We leren van deze casus dat we een volgende keer toepassing van een antispeculatiebeding moeten zekerstellen met een boetebeding.

2. Krijgt makelaar Molenbeek nog een sanctie opgelegd voor het meewerken aan deze verkoop?

Antwoord:

Nee. Omdat er geen antispeculatiebeding was opgenomen, heeft makelaar Molenbeek bij deze verkoop geen afspraak geschonden.

3. Hoe gaat het College er in de toekomst op toezien dat het antispeculatiebeding en andere regels zoals de zelfbewoningsplicht, beter worden nageleefd?

Antwoord:

Wij zullen in het kader van het nieuw op te stellen woonbeleid in 2025 beleidsregels vaststellen voor toepassing van antispeculatiebedingen. Dit heeft dan betrekking op onder andere de reikwijdte, de prijsgrenzen, de duur van het antispeculatiebeding, de berekening van de winst en de mate van afdracht en de uitzonderingen (bv. overlijden, echtscheiding, etc.).

Vooruitlopend op de nieuwe beleidsregels zullen wij vanaf nu bij nieuwbouw van koopwoningen in het betaalbare segment in de te sluiten anterieure overeenkomsten een antispeculatiebeding eisen en daaraan een boetebeding koppelen. Voor de voorwaarden in het antispeculatie beding zullen we aansluiten bij landelijk algemeen geldende voorwaarden. Het boetebeding zal zodanig moeten zijn dat het voor de ontwikkelaar nooit voordelig kan zijn om het antispeculatiebeding niet toe te passen.