

Bijlage 1: overzicht regelgeving rond antispeculatie voor woningen

Antispeculatiebeding	Kenmerk	Variabelen	Voordelen	Nadeel
Verkoop-regulerende voorwaarde.	- Overwaarde-regeling: Terugbetaling van (deel van) verschil opbrengst en aankoopwaarde terugbetalen	- looptijd - wijze van afkomen (bv aflopend percentage dat terugvloeit naar de gemeente) - toepassing van kettingbeding - uitzonderingsgevallen	- terugvloeien van middelen overheid (bij verkoop onder marktwaarde - bij overdracht notaris vindt controle plaats	- bepaling van de overwaarde (bv voorzieningen die door de eigenaar zijn aangebracht - mogelijkheden om via gedeeltelijke onderhandse verkoop regels te omzeilen; - drukkende effect op de opbrengstwaarde
Verplichting tot zelfbewoning	-De eigenaar is verplicht om de woning voor een periode zelf te bewonen. Bij overtreding volgt een boete	- looptijd - hoogte van de boete; - personen die worden geschaard onder zelfbewoning (bv gezinsleden) - kettingbeding - uitzonderingsgevallen	- voorkomen aankoop door speculant gericht op doorverkoop; - voorkomen van leegstand en verhuur (en daarmee voorkomen verdringing koopstarter).	- actieve handhaving vraagt veel capaciteit en schuurt met AVG; - passieve handhaving op basis van signalen - ingrijpen in marktwerking
Verbod op doorverkoop	-De eigenaar is verplicht om de woning voor een periode in eigendom te houden. Bij overtreding volgt een boete	- looptijd - hoogte van de boete - uitzonderingsgevallen	- voorkomt speculatie, controle door notaris	- drukkend effect op de opbrengstwaarde -
Verbod op uitpanden en verplichting behoud in huur	-bij gronduitgifte ten behoeve van sociale huur en lage middeldure huur worden specifieke regels gesteld	- exploitatieperiode - huurhoogte - huurverhoging	- behoud van woningen voor de beoogde doelgroep	-
Bouwplicht	-koper is verplicht om	- periode	- voorkomt speculatie van grond en	- kan alleen wanneer verkoop

	de grond te bebouwen binnen een afgebakende periode (of bestaand vastgoed te herontwikkelen). Zonder deze verplichting mag niet worden doorverkocht zonder toestemming van de gemeente. Bij niet nakomen moet grond worden terugverkocht aan gemeente.	- bestemming - boete	zorgt voor realisatie van de beoogde (ver)bouw.	plaatsvindt binnen een aanbestedingsprocedure - is moeilijker toe te passen wanneer eindgebruiker (nog) niet in beeld is.
--	---	---------------------------------	--	--

Bijlage 2: Voornemen college omtrent toepassing regels voor verschillende categorieën.

Verkoopvorm	Toepassing regels
Verkoop bestaande (gemeente)woningen aan zittende huurders (bv	- Zelfbewoningsplicht
Verkoop bestaande woningen in verhuurde staat	- Verklaring goed verhuurderschap
Verkoop bestaande woningen vrij van huur	- In geval van getaxeerde verkoopwaarde onder de grens van middelduur (< 367.000): zelfbewoningsplicht (3 jaar)
Verkoop bestaand vastgoed voor herontwikkeling woningbouw bij aanbestedingsvorm (bv Egelantier)	- Verkoopregulerende voorwaarde met afroomregeling voor woningen < € 259.000 - Zelfbewoningsplicht en verbod doorverkoop voor eindgebruiker voor woningen < € 367.000 (3 jaar)
Verkoop bestaand vastgoed voor herontwikkeling vrij van voorwaarden	- Herbouwplicht (als sprake van gemeentelijke aanbesteding)
Verkoop grond voor ontwikkeling woningen	- Verkoopregulerende voorwaarde met afroomregeling (10 jaar) voor woningen < laag middelduur (< 259.000). - En: zelfbewoningsplicht en verbod doorverkoop voor woningen < € 367.000 (3 jaar)
Verkoop grond vrij van voorwaarden	- Bouwplicht met verplichting terugverkoop mits binnen de aanbestedingsregels
Verkoop woningen door ontwikkelende partijen zonder gemeentelijke verkoop	- Overleg toepassing zelfbewoningsplicht voor woningen < 367.000 voor 3 jaar - Verkoopregulerende voorwaarde: keuze aan ontwikkelaar. (Voor sociale koop vastgelegd in bestemmingsplan geldt instandhoudingsverplichting)

Overige grondverkoop.	-
Verkoop grond ten behoeve van bedrijfsruimten (bedrijventerrein)	- Verkoop uitsluitend aan eindgebruikers - Bouwplicht binnen 2 jaar; Recht op terugverkoop
Verkoop grond ten behoeve van een gemengd programma via een tender	- In tender(aanbestedings)voorwaarden het anti-speculatiebeding opnemen. Er zal helder moeten worden opgenomen op welke wijze een eventuele waarde stijging wordt vastgesteld. Dat is een buitengewoon complexe exercitie.
Verkoop grond ten behoeve van een gemengd programma via een tender die voor 31 januari 2019 is gestart	- Geen toepassing anti-speculatiebeding - In sommige gevallen een verbod op uitpanden en liberaliseren sociale huurwoningen
Verkoop grond ten behoeve van uitsluitend sociaal-maatschappelijke functies (bij voorkeur via tender)	- In (tender)voorwaarden het anti-speculatiebeding opnemen. Er zal helder moeten worden opgenomen op welke wijze een eventuele waarde stijging wordt vastgesteld. Dat is een buitengewoon complexe exercitie.
Verkoop grond ten behoeve van uitsluitend commercieel-maatschappelijk functies (bij voorkeur via tender)	- In (tender)voorwaarden het anti-speculatiebeding opnemen. Er zal helder moeten worden opgenomen op welke wijze een eventuele waarde stijging wordt vastgesteld. Dat is een buitengewoon complexe exercitie.