



## Amendement

### ‘Anti-speculatiebeding betaalbare en middeldure koopwoningen’

Betreft: agendapunt 7.2 Ontwikkeling Den Hoek

De raad van de gemeente Vught bijeen in de raadsvergadering op donderdag 22 juli 2021,

#### Constateerende dat:

- De woningmarkt zeer gespannen is, waardoor woningen tegen exorbitante prijzen doorverkocht worden;
- Er een anti-speculatiebeding-beleid is voor gemeente Vught.

#### Overwegende dat:

- Het anti-speculatiebeding van een opeisbare boete aan de gemeente Vught van tien procent van de koopsom erg weinig is;
- Bij Ontwikkeling Den Hoek in Helvoirt fase 3 en 4 kan worden afgeweken van het huidige anti-speculatiebeding-beleid van gemeente Vught;
- Een staffeling van de boete over de 5 jaar na 1<sup>e</sup> bewoning meer overeenkomt met de doelstelling van het anti-speculatiebeding, waarbij de koper een percentage van de overwaarde aan opeisbare boete aan de gemeente Vught betaalt.
- Deze staffeling ook tot voorheen onderdeel was van de algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken van de voormalige gemeente Haaren.

#### Besluit:

Het raadsbesluit onder 2:

In te stemmen met een anti-speculatiebeding met zelfbewoningsplicht voor de betaalbare en middeldure woningen conform beleid gemeente Vught in plaats van de voormalige gemeente Haaren.

als volgt te wijzigen:

2. Eenmalig voor Den Hoek fase 3 en 4 in te stemmen met een anti-speculatiebeding met zelfbewoningsplicht voor de betaalbare en middeldure woningen conform beleid voormalige gemeente Haaren, te weten:

#### *Artikel A: Zelfbewoningsverplichting*

1.

Koper is verplicht de (op de) onroerende zaak (te bouwen woning) uitsluitend te gebruiken om die zelf met zijn of haar eventuele gezinsleden daadwerkelijk te bewonen.

2.

Het in A1 bepaalde vervalt, nadat de koper de (te bouwen) onroerende zaak gedurende vijf (5) jaar daadwerkelijk heeft bewoond en de koper gedurende laatst bedoelde periode als hoofdbewoner van het betreffende adres in de Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens is/was ingeschreven.



3. De gemeente kan koper, al dan niet onder het stellen van voorwaarden, schriftelijk toestemming verlenen om van het bepaalde in A1 af te wijken, indien zij dit op grond van redelijkheid en billijkheid en met het oog op gerechtvaardigde belangen van koper verantwoord acht.

*Artikel B: Anti-speculatiebeding*

1. Het is de koper niet toegestaan om binnen vijf (5) jaar na overdrachtsdatum van de onroerende zaak tot gehele of gedeeltelijke vervreemding- verlening van een zakelijke recht daaronder begrepen- van de onroerende zaak aan derden over te gaan, tenzij hij schriftelijke toestemming heeft verkregen van de gemeente en hij voldoet aan de volgende betalingsverplichtingen:
  - A- Tot en met één (1) jaar na de overdrachtsdatum is koper aan de gemeente vergoeding verschuldigd van 100% van de meerwaarde;
  - B- Gedurende het tweede (2<sup>e</sup>) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van 80% van de meerwaarde
  - C- Gedurende het derde (3<sup>e</sup>) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van 60% van de meerwaarde
  - D- Gedurende het vierde (4<sup>e</sup>) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van 40% van de meerwaarde
  - E- Gedurende het vijfde (5<sup>e</sup>) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van 20% van de meerwaardeDe meerwaarde is gelijk aan het verschil tussen de koopsom van die koper van de hem opvolgende eigenaar ontvangt en de koopprijs die koper voor de onroerende zaak en de woning heeft betaald, waarbij laatstgenoemde koopsom wordt geïndexeerd aan de hand van het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie categorie inkomens laag over de periode tussen beide notariële overdrachten.
2. Het bepaalde in voorgaande artikelen is niet van toepassing bij verkoop ingevolge het bepaalde artikel 3:268 of artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek.
3. De gemeente kan koper, al dan niet onder het stellen van voorwaarden, schriftelijke toestemming verlenen om zonder betalingsverplichting aan de gemeente over te gaan tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van het perceel en/of woning aan derden in het geval van:
  - A. Echtscheiding, verbreken van een samenlevingscontract of geregistreerd partnerschap
  - B. Noodzaak tot verhuizing als gevolg van werkomstandigheden
  - C. Overlijden van de koper, diens (echtgeno(o)t(e), geregistreerde partner of degene met wie koper volgens samenlevingscontract samenwoont
  - D. Noodzaak tot verhuizing in verband met de gezondheid van koper en/of zijn gezinsledenIn andere dan in 3A t/m D genoemde gevallen kan de gemeente deze toestemming verlenen indien zij op dit op grond van redelijkheid en billijkheid en met het oog op gerechtvaardigde belangen van koper verantwoord acht.



Aan deze toestemming wordt steeds verbonden de voorwaarde dat de verkregen partij dit artikel via kettingbeding in zijn geheel wordt opgelegd voor de resterende periode van de in eerste instantie geldende periode van vijf (5) jaar.

4.

Indien koper handelt in strijd met het in dit artikel gestelde, verbeurt koper een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) per kavel/woning.

En gaat over tot de orde van de dag.

Namens de fracties van,

CDA  
J.E.M.M. Beijens

Progressief Liberaal Vught  
J.C.S.M. Vrensen

*(in te vullen door de griffie)*

Besluit van de raad van Vught van:

Aangenomen/~~verworpen~~

Stemverhouding met

15

stemmen voor:

8

stemmen tegen:

GB (6), PvdA-GL(4), CDA (3), SP (1), PLV (1)  
vvd (4) en D66 (4)