

## ANTI-SPECULATIEBEDINGEN

Sinds jaar en dag proberen gemeentebesturen grip te hebben en te houden op de verkoop van woningen in de eigen gemeente. Veelal betreft dit woningen in het goedkopere segment. Het argument dat daarvoor gebruikt wordt is tweërlei; enerzijds wordt beoogd voldoende betaalbare woningen beschikbaar te houden, anderzijds is het de bedoeling specifiek voor de eigen bevolking te kunnen bouwen.

In 1993 is echter de Huisvestingswet in werking getreden, die onder andere tot doel heeft de vrije vestiging te stimuleren en de overheidsbemoediging op dit terrein te beperken. Boven een bepaalde financiële grens is geen huisvestingsvergunning nodig en mogen gemeenten geen bindingseisen meer stellen aan potentiële kopers en eigenaren van woningen.

Veel gemeenten hebben zich daar niet bij neer willen leggen en trachten invloed te blijven houden door middel van het opleggen van anti-speculatiebedingen. In gevallen waarin de gemeente optreedt als verkoper van gronden wordt dan de verplichting opgenomen alleen voor bepaalde doelgroepen te bouwen, of wordt een regeling opgenomen die verplicht tot afdracht van eventuele winsten bij verkoop gedurende, bijvoorbeeld, de eerste 10 jaar na de bouw.

Over deze praktijk is veel discussie gevoerd, omdat eigenaren op deze wijze beperkt worden in de vrije verkoopbaarheid van hun woning. In een tijd van voortdurend stijgende huizenprijzen lijkt het niet rechtvaardig de waardeverhoging te moeten afdragen. Bovendien is het volgende huis wel marktconform geprijsd, zodat er een niet te overbruggen gat ontstaat. De Hoge Raad, de hoogste rechter in burgerlijke zaken, had zich er echter nog nooit over uitgelaten. Daar is op 14 april van dit jaar verandering in gekomen.

De achtergrond van de discussie is het zogenaamde Windmill-arrest uit 1990. In die uitspraak heeft de Hoge Raad bepaald dat overheden alleen dan van privaatrechtelijke middelen (contracten) gebruik mogen maken als daarmee geen publiekrechtelijke wegen (vergunningen) onaanvaardbaar doorkruist worden. De stelling in dit verband was dan ook dat in de Huisvestingswet bewust een grens is getrokken waarboven gemeenten zich niet meer in de discussie zouden mogen mengen, en dat door dat toch te doen de uitgangspunten van de Huisvestingswet onaanvaardbaar doorkruist worden.

In Doetinchem was bepaald dat kopers van bouwgrond gedurende de eerste 5 jaar nadat de door hen te bouwen woning gerealiseerd was, deze alleen met gemeentelijke toestemming mochten doorverkopen. Die werd gegeven bij, bijvoorbeeld, verhuizing voor het werk of



gezinsuitbreiding. Als zonder die toestemming toch doorverkocht werd moest de winst deels afgedragen worden.

De rechtbank in Zutphen oordeelde dat dit anti-speculatiebeding nietig was, in de lijn van de Huisvestingswet. Om snel een principiële uitspraak te krijgen zijn partijen daarop direct naar de Hoge Raad gegaan, met passeren van het Arnhemse gerechtshof. Dat laatste is niet gek, omdat juist dit Hof de laatste jaren getoond heeft uitgesproken opvattingen over dit onderwerp te hebben.

In het uiteindelijke arrest zijn twee belangrijke beslissingen genomen. De eerste is dat de Huisvestingswet ook ziet op bouwgrond. In eerdere zaken was de stelling wel ingenomen dat bouwgrond geen huisvesting is, en dat de gemeente zich daarom vrij met bouwgrond zou kunnen inlaten. Dat is dus niet zo.

De tweede beslissing is dat anti-speculatiebedingen wel toelaatbaar zijn. Met zo'n beding probeert de gemeente immers niet de vrije vestiging te beperken, door het stellen van vestigingsvereisten. De gemeente probeert alleen speculatie te voorkomen, en dat is toegestaan.

De Hoge Raad heeft de zaak nu terug verwezen, naar het Hof in Arnhem. De definitieve uitspraak over deze zaak moet dus toch nog daarvandaan komen. Intussen is voor de praktijk wel duidelijkheid gegeven; voor bouwers, gemeenten en bewoners. Gemeenten lijken de winnaars, bewoners de verliezers. Daar zullen we het op dit moment mee moeten doen. Er bestaan wel plannen de Huisvestingswet grondig te herzien; het is afwachten of op dit punt oplossingen geboden zullen worden.

Mr J.W. van der Linde

t 31 (0)318 68 78 75

f 31 (0)318 68 78 11

e [jw.vanderlinde@vanveen.com](mailto:jw.vanderlinde@vanveen.com)