

IS HET GEMEENTELIJK ANTI-SPECULATIEBEDING GELDIG?

Reeds gedurende langere tijd zijn de meningen verdeeld over de vraag of een gemeentelijk anti-speculatiebeding in een koopovereenkomst eigenlijk wel rechtsgeldig is. In een aantal gemeentelijke contracten is de verplichting opgenomen voor een koper om een bepaalde woning (ongeacht de prijsklasse) danwel bouwgrond zelf te gebruiken en deze niet binnen een bepaalde tijd (5 of zelfs 10 jaar) aan derden door te verkopen behoudens ontheffing door het College van Burgemeester en Wethouders. Overtreding levert een forse boete op.

De tegenstanders van een dergelijk anti-speculatiebeding wijzen op het feit dat de gemeente de huisvestigingswet op een dusdanige wijze oprekt die de wetgever nu juist niet heeft gewild. Zo meenden de rechtbank Zutphen in het vonnis van 27 oktober 2004, rechtbank Arnhem d.d. 24 augustus 2005 en het Hof Arnhem bij arrest van 4 oktober 2005 dat het gemeentelijk anti-speculatiebeding nietig is. De huisvestigingswet beperkt immers de mogelijkheid van de gemeentelijke overheid om in te grijpen in het volkshuisvestingsbeleid slechts tot die gebieden waar woningnood te duchten is en waarbij ingegrepen moet worden op de verdeling van woonruimte. Het betreft dan een mogelijkheid tot ingrijpen in woningen tot een bepaalde prijsgrens voorzover dat in het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte noodzakelijk is. Buiten de in de huisvestigingswet geregelde gevallen dient de gemeentelijke overheid niet in te grijpen.

De Hoge Raad heeft in zijn arrest van 14 april 2006 echter een streep gehaald door deze redentatie. Het ging daarbij om een zaak die was aangespannen door twee kopers van bouwgrond in Doetinchem. Zij wilden in 2003 hun huis verkopen waarin zij nog geen vijf jaar woonden. De gemeente legde een boete van ruim € 6.000,00 op. De kopers stelden dat het anti-speculatiebeding in strijd is met de huisvestigingswet. De rechtbank Zutphen gaf hen gelijk doch de Hoge Raad oordeelde anders. De Hoge Raad overweegt dat een anti-speculatiebeding die niet ziet op de verdeling van woonruimte en die geen beperkingen aanbrengt op het recht van vrije vestiging niet in strijd is met de huisvestigingswet. De gemeente heeft terecht een beding opgenomen om te voorkomen dat, gelet op de destijds bestaande woningmarktomstandigheden, de door de gemeente geboden woningbouwmogelijkheden onderwerp van speculatie worden. De Hoge Raad overweegt dat de wetgever in beginsel de mogelijkheid heeft opengelaten in de huisvestigingswet dat een gemeente met betrekking tot woonruimte overeenkomsten sluit ook buiten gevallen van schaarste op de woningmarkt en dus ook terzake van woonruimte boven de in de huisvestigingswet bedoelde prijsgrenzen. De huisvestigingswet sluit echter wél overheidsbemoeienis met woonruimtedistributie boven de in de wet bepaalde prijsgrenzen uit indien deze inhoudt dat aan woningzoekende bindingseisen worden gesteld. Anders zouden hun toekomstige vrijheid van vestiging ongerechtvaardigd worden beperkt. De Hoge Raad oordeelt daarmee in de lijn van het Hof Den Bosch bij arrest van 30 november 2004.

Een anti-speculatiebeding dat buiten de huisvestingswet geregelde gevallen woonruimtedistributie-bepalingen bevat zal wellicht nietig zijn; een anti-speculatiebeding dat beoogt om speculatie tegen te gaan is blijkens het recente arrest van de Hoge Raad geldig.