

Raadsvoorstel

Vergaderdatum	05-03-2026
Portefeuillehouder	S. Nijssen
Behandelend ambtenaar	S. Pletting
Afdeling/team	Leefomgeving/Wonen
Status	openbaar

Onderwerp

Bescherming van de nieuwbouwwoningmarkt in de gemeente Oostzaan door het vaststellen van spelregels: anti-speculatiebeding, zelfbewoningsplicht en 50% gericht lokaal toewijzen van koopwoningen.

Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van de wens van het college om een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht op te nemen in anterieure overeenkomsten conform het bijgevoegde beleid (B1);
2. Kennis te nemen van het rapport '*Instrumenten koopwoningmarkt Oostzaan: antispeculatiebeding, zelfbewoningsplicht en opkoopbescherming*' (B2);
3. Kennis te nemen van het rapport '*Lokaal toewijzen, gemeente Oostzaan*' (B3);
4. Te besluiten geen nadere zienswijze te geven op het voornemen van het college om de koopwoningmarkt in Oostzaan verder te reguleren door middel van spelregels voor het anti-speculatiebeding, de zelfbewoningsplicht en 50% gericht lokaal toewijzen (B1), en deze spelregels vanaf januari 2026 op te nemen in anterieure overeenkomsten.

Kern van het voorstel

Wonen is een eerste levensbehoefte waarop niet gespeculeerd zou moeten worden. Omdat de gemeente Oostzaan een aantrekkelijke werking heeft op inwoners uit omliggende gemeenten, zoals Zaanstad en Amsterdam, is het noodzakelijk instrumenten in te zetten om de woningmarkt te beschermen en te reguleren.

Uit een door de gemeente uitgevoerd onderzoek blijkt dat drie instrumenten effectief kunnen worden ingezet ter bescherming van de koopwoningmarkt:

- een anti-speculatiebeding;
- een zelfbewoningsplicht;
- 50% gericht lokaal toewijzen aan woningzoekenden met binding met de gemeente.

Argumenten

1.1 Bescherming van de lokale woningmarkt op korte en lange termijn

De gemeente Oostzaan wil meer grip krijgen op de ontwikkeling van de koopwoningmarkt, met als doel het realiseren en behouden van voldoende kwalitatieve en betaalbare woningen voor haar inwoners. Door de aanhoudende krapte op de woningmarkt stijgen de woningprijzen, wat speculatie en het opkopen van woningen aantrekkelijker maakt.

Om dit tegen te gaan heeft de gemeente spelregels opgesteld. Deze regels zijn van toepassing op alle nieuwbouwwoningen die vanaf januari 2026 binnen de gemeente Oostzaan worden gerealiseerd.

1.2 Argumentatie voor het anti-speculatiebeding

Het anti-speculatiebeding is een sturingsinstrument dat voorkomt dat nieuwbouwwoningen binnen een vastgestelde periode worden doorverkocht. Door woningen op te kopen en snel door te verkopen kan aanzienlijke winst worden gemaakt op een eerste levensbehoefte.

Met dit beding wordt vastgelegd dat kopers van nieuwbouwwoningen verplicht zijn de woning gedurende vijf jaar zelf te bewonen. Uitzonderingen zijn mogelijk en zijn opgenomen in de spelregels (bijlage B1).

1.3 Argumentatie voor de zelfbewoningsplicht

De zelfbewoningsplicht verplicht de koper om de woning zelf te bewonen en deze niet te verhuren aan derden. Hierdoor wordt voorkomen dat woningen worden opgekocht als inkomensbron.

Deze maatregel draagt bij aan een eerlijkere woningmarkt en vergroot de kansen voor starters en andere woningzoekenden. De zelfbewoningsplicht geldt voor een periode van vijf jaar en treedt in werking per 1 januari 2026.

1.4 Borging

Het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht worden vastgelegd in anterieure overeenkomsten. Projectontwikkelaars zijn verplicht deze bepalingen op te nemen in de koopovereenkomsten.

De gemeente Oostzaan vervult hierin een actieve en regisserende rol door deze voorwaarden standaard op te nemen in anterieure overeenkomsten en hierover te adviseren.

1.5 Intentie 50% lokaal toewijzen

Omdat Oostzaan tussen twee grote steden ligt, is onderzocht hoe inwoners van Oostzaan beter gepositioneerd kunnen worden op de woningmarkt. De intentie om 50% van de betaalbare koopwoningen gericht lokaal toe te wijzen, wordt niet vastgelegd in de spelregels (B1), maar geregeld via de huisvestingsverordening.

Deze maatregel geldt voor betaalbare koopwoningen tot de NHG-grens (€470.000). Binding wordt vastgesteld wanneer iemand minimaal drie jaar onafgebroken in de gemeente Oostzaan heeft gewoond (aantoonbaar via BRP) of daar heeft gewerkt.

Samenvatting

De voorgestelde regels dragen bij aan:

- het realiseren en behouden van woningen voor starters, doorstromers en senioren;
- het voorkomen van speculatie en het beschermen van betaalbare koopwoningen;

- een evenwichtige woningmarkt waarin woningen beschikbaar blijven voor de juiste doelgroepen.

1.6 Voorwaarden en boetes bij het anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht

De zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding gelden voor een periode van vijf jaar en zijn van toepassing op nieuwbouwwoningen met een verkoopprijs tot €600.000. Dit bedrag is gebaseerd op de gemiddelde WOZ-waarde in Oostzaan (€568.000 in 2025), vermeerderd met een marge voor toekomstige prijsstijgingen.

Bij verkoop binnen vijf jaar na eerste bewoning is de koper een boete verschuldigd aan de gemeente, vastgesteld als percentage van het maximale boetebedrag van €100.000:

- binnen 1 jaar: 100%
- binnen 2 jaar: 80%
- binnen 3 jaar: 60%
- binnen 4 jaar: 40%
- binnen 5 jaar: 20%

Indien verkoop plaatsvindt binnen het eerste jaar, wordt de boete naar rato per dag berekend. De boete is nooit hoger dan de overwaarde van de woning. Na verkoop vervallen de verplichtingen en wordt geen kettingbeding opgenomen.

Indien de koper, in het geval van verhuur de zelfbewoningsplicht schaadt door de woning geheel of gedeeltelijk te verhuren of anderszins in gebruik geeft aan derden, is een boete verschuldigd van €200 per dag. De boete wordt berekend vanaf de datum van overtreding en geldt voor het termijn van verhuurd.

1.7 Praktische uitvoering

Voor uitzonderingsverzoeken wordt een onafhankelijke bezwaarcommissie ingesteld, die namens het college beslist. Deze commissie beoordeelt aanvragen objectief en juridisch, op basis van vastgestelde criteria, en past hoor en wederhoor toe.

1.9 Juridische grondslag

De spelregels worden vastgelegd in anterieure overeenkomsten vanwege het privaatrechtelijke karakter van koopcontracten. De gemeente Oostzaan ziet erop toe dat deze regels vanaf 2026 structureel worden toegepast.

Kanttekeningen

2.1 Juridische handhaving

Handhaving kan complex zijn door mogelijke ontwijkconstructies, zoals schijnbewoning of verhuur via derden.

2.2 Minder flexibiliteit voor kopers

De regels kunnen beperkend zijn bij onvoorziene omstandigheden, zoals scheiding, baanverlies of gezinsuitbreiding.

Financiële toelichting

Niet van toepassing.

Communicatie en vervolg


De regeling wordt gepubliceerd op de website van de gemeente Oostzaan. Daarnaast wordt, in afstemming met de afdeling Communicatie, aandacht besteed via de lokale media.

Bijlagen

- B1. Regels anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht gemeente Oostzaan m.i.v.2026
- B2. Onderzoeksrapport Anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht (BMC)
- B3. Onderzoeksrapport Gericht 50% lokaal toewijzen (BMC)

Het college van burgemeester en wethouders van Oostzaan, 27 januari 2026,

de gemeentesecretaris,



D.J. van Huizen

de burgemeester,



M.D. Polak

Raadsbesluit

Nr.

De raad van de gemeente Oostzaan;

Gelet op

Het besluit van burgemeester en wethouders van Datum Collegevergadering
Het advies van de commissie 29 januari 2026

Besluit

1. Om kennis te nemen van de wens van het college om een antispeculatie- en zelfbewoningsverplichting op te nemen in anterieure overeenkomsten conform bijgevoegd beleid (B1) en;
2. Kennis te nemen van het rapport 'Instrumenten koopwoningmarkt Oostzaan antispeculatiebeding, zelfbewoningsplicht en opkoopbescherming' (B2)
3. Kennis te nemen van het rapport 'Lokaal toewijzen, gemeente Oostzaan' (B3)
4. De raad besluit geen nadere zienswijze te geven op het voornemen van het college de koopwoningmarkt Oostzaan meer te reguleren middels spelregels anti-speculatiebeding, zelfbewoningsplicht en 50% gericht lokaal toewijzen (B1) en deze spelregels vanaf januari 2026 kan opnemen in anterieure overeenkomsten.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Oostzaan, gehouden op 5 maart 2026,

de griffier,

de voorzitter,

Z.A. de la Cruz

M.D. Polak