

Contactpersoon: dhr. S.A. den Nijs
Afdeling/Team: Beleid Ruimte
E-mail: post@heerhugowaard.nl

Ons kenmerk: Bij21-0319
Zaaknummer: Cbb210057

RAADSINFORMATIEBRIEF

Aan de Gemeenteraad van Heerhugowaard

Onderwerp: Raadsinformatiebrief Aanpassing overwinstregeling, verkoopvoorwaarden en zelfbewoningsplicht; afdoening motie “Woonplicht bij koopwoningen”

Heerhugowaard, 20 mei 2021

Geachte leden van de gemeenteraad van Heerhugowaard,

Kennisnemen van

Op 18 mei heeft het college enkele besluiten genomen die toezien op de bereikbaarheid en betaalbaarheid van nieuwe koopwoningen voor koopstarters. Hiermee wordt o.a. opvolging geven aan de Motie Woonplicht die uw raad op 16 februari unaniem heeft aangenomen.

Inleiding

We hebben veel nieuwe woningen nodig in Heerhugowaard, om aan alle inwoners een passende woning te bieden. Hierbij houden we in de woningprogrammering 2020-2030 rekening met een divers aanbod, waaronder ook betaalbare koopwoningen. Mede om te zorgen dat deze woningen bereikbaar blijven voor de beoogde doelgroep, heeft uw raad op 16 februari jl. unaniem de motie “Woonplicht bij koopwoningen” aangenomen (Bij2103387). Hierin wordt het college verzocht om:

1. Een woonplicht van tenminste drie jaar op te nemen voor de nieuwbouw koopwoningen in categorie 1 en 2.
2. De woonplicht op te nemen in de anterieure overeenkomsten met projectontwikkelaars dat zij geen koopwoningen verstrekken aan beleggers.
3. Het college de afwijkingsbevoegdheid te geven tot ontheffing van deze woonplicht.
4. In overleg met ontwikkelaars ook de woonplicht in te zetten op categorie 3 woningen. Dit te evalueren na één jaar.

Kernboodschap

Het college heeft deze motie opgevolgd met het nemen van de volgende besluiten:

1. Een zelfbewoningsplicht van drie jaar op te nemen als vereiste in anterieure overeenkomsten voor koopwoningen in categorie 1 en 2 bij nieuwe projecten op bouwgrond van private partijen.
2. Bij nieuwe projecten op bouwgrond van private partijen een zelfbewoningsplicht van drie jaar op te nemen in anterieure overeenkomsten voor koopwoningen in categorie 3, mits daar overeenstemming over is met de woningbouwer(s).
3. Voor de zelfbewoningsplicht in de anterieure overeenkomsten dezelfde uitzonderings-, ontheffings- en boetebepalingen toe te passen als die van toepassing zijn vanuit de algemene verkoopvoorwaarden.
4. Aan de ontheffingsmogelijkheden voor zelfbewoningsplicht familieleden in de eerste en tweede graad¹ toe te voegen.

De zelfbewoningsplicht op grond van de Algemene verkoopvoorwaarden en de overwinstregeling bevatte al de mogelijkheid om ontheffing te verlenen op verschillende gronden. Die blijven van kracht en zijn aangevuld met de ontheffingsmogelijkheid voor familieleden in de eerste en tweede graad. De gedachte hierbij is dat het motief om de woning aan te kopen niet een verdienmodel is, maar ondersteuning van het familielid. Deze gedachte kan ook leidend zijn bij het eventueel geven van ontheffing in geval van relaties buiten de eerste- en tweedegraads familie. Op grond van de ontheffingsmogelijkheid "andere omstandigheden van medische en economische aard die met zich brengen dat redelijkerwijs ontheffing verleend moet worden" kan het college besluiten ontheffing te verlenen als is aangetoond dat de woning niet met winstoogmerk wordt verhuurd.

Burgemeester en wethouders kunnen nu ontheffing verlenen van de zelfbewoningsplicht in de volgende situaties:

- verandering van werkkring van de koper of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
- overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of samenwonende partner;
- ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding, ontbinding van een samenlevingsovereenkomst of geregistreerd partnerschap;
- verhuur aan een eerste- of tweedegraads familielid;
- andere omstandigheden van medische of economische aard die met zich brengen dat redelijkerwijs ontheffing verleend moet worden, een en ander ter beoordeling van burgemeester en wethouders.

Het college heeft eveneens besloten om de Overwinstregeling Heerhugowaard 2018 uit te breiden. De overwinstregeling geldt voor een periode van tien jaar en bevat een zelfbewoningsplicht gedurende dezelfde periode. Deze was alleen van toepassing bij gemeentelijke grondverkoop t.b.v. de bouw van nieuwe koopwoningen in categorie 1 (tot € 202.800, prijspeil 2021). Nu is de overwinstregeling ook van toepassing bij gemeentelijke grondverkoop t.b.v. nieuwe koopwoningen in categorie 2 (tot € 248.000, prijspeil 2021). De reden hiervan is de constatering dat inmiddels ook nieuwe woningen in categorie 2 soms snel werden doorverkocht door de eerste kopers, waardoor er sprake kon zijn van een onevenredig financieel voordeel voor hen. Met de uitbreiding van de regeling wordt speculatie met categorie 2 woningen voorkomen.

Het college heeft voorts besloten om de overwinstregeling integraal onderdeel te maken van de Algemene verkoopvoorwaarden. Deze voorwaarden zijn van toepassing wanneer de gemeente grond verkoopt voor ontwikkeling van bijvoorbeeld nieuwe woningen. Het college heeft de Algemene verkoopvoorwaarden Heerhugowaard 2011 ingetrokken en de Algemene verkoopvoorwaarden Heerhugowaard 2021 vastgesteld.

¹ Eerstegraads familieleden: partner, ouders (ook adoptie- en stiefouders), schoonouders, kinderen (ook adoptie- en stiefkinderen). Tweedegraads familieleden: broers en zussen, kleinkinderen, grootouders, schoonzussen en zwagers, stiefbroers- en zussen.

Consequenties

Deze maatregelen vergroten en bestendigen de bereikbaarheid en betaalbaarheid van nieuwe koopwoningen in categorieën 1 en 2. Speculatie en het opkopen van woningen door beleggers om deze vervolgens te verhuren (buy-to-let) wordt zo veel mogelijk voorkomen.

Communicatie

Via de gemeentelijke communicatiekanalen wordt aan inwoners uitleg gegeven over de zelfbewoningsplicht en overwinstregeling en hoe deze maatregelen de bereikbaarheid en betaalbaarheid van nieuwe koopwoningen in de categorieën 1 en 2 vergroten en bestendigen.

Vervolg

De werking van de zelfbewoningsplicht die geldt voor nieuwbouw koopwoningen in categorie 3 wordt na een jaar geëvalueerd, conform het verzoek in de motie. Als de situatie daartoe aanleiding geeft, kan het college besluiten nieuw beleid op te stellen ten aanzien van de zelfbewoningsplicht voor categorie 3 woningen en zal uw raad daar over worden geïnformeerd.

Bijlage(n)

n.v.t.

Hoogachtend

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,

de burgemeester,

M.J. Diependaal

A.B. Blase