

Technische vragen raad- en commissieleden aan het college



Datum indiening : 09 september 2020
Registratienummer : E202032410

Onderwerp: vervolg vragen 10 jaar Woonplicht eigenaar nieuwbouwwoningen

Vragen

Kunt u ons de Overwinstregeling toe sturen die het college in 2018 heeft geactualiseerd voor alle nieuwe categorie 1 koopwoningen en het document waaruit, zoals in de beantwoording staat, blijkt dat voor **alle** nieuwbouw koopwoningen een zelfbewoningsplicht geldt voor 10 jaar.

Antwoord van het college

De Overwinstregeling Heerhugowaard 2018 is als bijlage toegevoegd bij de mail, met als extra opmerking:

Voor de duidelijkheid: de overwinstregeling plus zelfbewoningsplicht gelden voor alle **prijscategorie 1** nieuwbouw koopwoningen. Dus niet voor alle nieuwbouw koopwoningen. Dit staat ook in het antwoord op vraag 4.

Onderwerp: Vervolg vragen op vervolg vragen 10 jaar Woonplicht eigenaar nieuwbouwwoningen

Vragen

Naar aanleiding van de opmerkingen nog een paar aanvullende vragen.

In de inleiding van de beantwoording staat: "Daarnaast geldt ook voor alle nieuwbouw koopwoningen een zelfbewoningsplicht van 10 jaar". We zijn erg benieuwd waar is bepaald dat alle nieuwbouw koopwoningen een zelfbewoningsplicht hebben. Als hier geen beleid voor is, zien we graag het volgende: in de beantwoording worden overeenkomsten met projectontwikkelaars genoemd, dan zien we graag die passages, alsook de passages uit de Algemene verkoopvoorwaarden.

Antwoord van het college

Rectificatie: Beantwoording technische vragen VVD over Woonplicht bij nieuwboukoopwoningen

Het college heeft onlangs antwoord gegeven op schriftelijke vragen vanuit de VVD-fractie betreffende woonplicht voor eigenaren van nieuwbouwwoningen (zie in Corsa Bij20-680). Deze beantwoording bevat een storende fout. In de beantwoording wordt gesteld dat in de gemeentelijke Algemene verkoopvoorwaarden een zelfbewoningsplicht is opgenomen voor een periode van 10 jaar. Dat is onjuist. Dat moet zijn één jaar. Alleen voor de zogenoemde categorie 1 koopwoningen geldt op grond van de overwinstregeling een zelfbewoningsplicht van 10 jaar. Voor de overige categorieën koopwoningen (2 en 3) geldt dus op basis van de Algemene verkoopvoorwaarden een zelfbewoningsplicht van één jaar.

De zelfbewoningsplicht die is opgenomen in de Algemene verkoopvoorwaarden maakt het voor beleggers oninteressant om nieuwbouw koopwoningen op te kopen voor verhuur, het zogenoemde buy-to-let. Dat werkt goed en heeft ertoe geleid dat de nieuwe koopwoningen ook echt door de beoogde huishoudens worden aangekocht en bewoond. Er is geen aanleiding om deze periode te wijzigen.

De overwinstregeling (met daarin opgenomen de zelfbewoningsplicht van 10 jaar) is vooral bedoeld om ervoor te zorgen dat de woning vooral aantrekkelijk is voor de doelgroepen die qua inkomen van dit woningaanbod afhankelijk zijn. De overwinstregeling ontmoedigt aspirant kopers die van plan zijn op korte termijn lucratief door te verkopen. De gemeente rekent voor dit segment immers relatief lage grondprijzen die zorgen voor een lagere VON-prijs. Bij oplevering zijn de woningen hierdoor vaak al meer waard dan de aankoopprijs. De overwinstregeling voorkomt dat dit verschil direct kan worden verzilverd door de eerste koper.

Het college houdt de woningmarkt nauwlettend in de gaten. Indien er signalen zijn dat ook in categorie 2 woningen snel worden doorverkocht door de eerste kopers, en er sprake is van een onevenredig financieel voordeel voor hen, dan kan worden overwogen de overwinstregeling ook voor categorie 2 woningen toe te passen. Hierbij in ogenschouw nemend het besef dat dergelijke maatregelen beperkend kunnen zijn voor doorstroming.