



De gemeenteraad van Dijk en Waard
Parelhof 1
1703 EZ Heerhugowaard

Heerhugowaard, 23 augustus 2024

Betreft: Overwinstregeling Dijk en Waard

Geachte raadsleden,

Ik schrijf u omdat ik met mijn vriendin tegen onwenselijke effecten van de overwinstregeling aanloop. In de zomer van 2023 hebben wij samen ons eerste huis met twee slaapkamers gekocht uit project  voor een kale koopsom van 300.000 euro. Na meerwerk, hieronder zaken als de keuken, de badkamer en de vloer, komen wij uit op ongeveer 350.000 euro. Voor deze aankoop hebben wij hard gespaard en gewerkt. De oplevering staat gepland voor eind november, daarna kunnen we aan de slag om van ons huis een thuis te maken.

Ondanks dat wij ontzettend blij zijn met ons huisje hebben wij wel moeite met de overwinstregeling zoals die nu in effect is. Voor ons houdt deze regeling in dat wij, bij een eventuele verkoop binnen tien jaar na inschrijving op ons nieuwe adres, een bepaald percentage van de overwaarde moeten afdragen. Deze periode begint pas te lopen op het moment van inschrijving, en komt samen met de bouw in ons geval neer op een slordige twaalf jaar na het tekenen van de koopovereenkomst. Dit is erg lang. Moge het ons gegund zijn dan willen mijn vriendin en ik graag kinderen. We gaan dit huis dus waarschijnlijk binnen deze periode ontgroeien. Andere starters op de woningmarkt zullen hier ook tegenaan lopen.

Door de krapte op de woningmarkt stijgen prijzen snel. We zien dit niet zo gauw veranderen. Wanneer wij over een aantal jaar zouden willen verhuizen is de prijs van zowel ons eigen huis als het nieuw aan-te-kopen huis waarschijnlijk gestegen. Onze zogenoemde overwaarde hebben wij daarmee hard nodig om door te stromen naar een volgende woning. Onder de huidige regeling moeten wij echter een aanzienlijk percentage van deze overwaarde afdragen. Dat begint bij honderd procent en bouwt jaarlijks lineair af tot de drempel van dertig procent. Daarmee voelt het een beetje alsof wij twaalf jaar lang vastzitten in onze nieuwe woning. Het is natuurlijk geen ramp, want wij zijn erg blij met ons eerste huis. Het houdt echter wel in dat we voor bepaalde zaken in de komende tien jaar simpelweg geen ruimte hebben.

De overwinstregeling van Dijk en Waard blijkt vrij ruw wanneer je deze vergelijkt met regelingen uit omliggende gemeentes. Alkmaar heeft recentelijk de overwinstregeling met terugwerkende kracht versoepeld waardoor deze maximaal van toepassing is voor een periode van vijf jaar na het tekenen van de koopovereenkomst.¹ Vergeleken met onze termijn van ongeveer twaalf jaar is de Alkmaarse termijn een stuk redelijker. De motivatie in het besluit van Alkmaar komt overeen met de belemmering die wij ervaren in Dijk en Waard.

Ik heb over mijn zorgen contact gehad met een gemeenteambtenaar, maar ik ben naar mijn idee niet goed gehoord of begrepen. Vandaar dat ik mij nu tot u wend.

Ik zou u willen vragen de termijn van de overwinstregeling met terugwerkende kracht te heroverwegen. In de huidige situatie worden starters ernstig belemmerd om binnen tien jaar na oplevering te verhuizen, de financiële gevolgen hiervan zijn namelijk te groot. Deze beperking heeft de nodige persoonlijke gevolgen, en dit lijkt mij onwenselijk. De relatief ongunstige voorwaarden ten opzichte van omliggende gemeentes maakt Dijk en Waard ook nog eens onaantrekkelijk voor starters op de woningmarkt.

Ik wil benadrukken dat ons verzoek specifiek toeziet op de termijn van de overwinstregeling. Met de zelfbewoningsplicht hebben wij verder geen probleem. Net zoals onze toekomstige burens hebben [REDACTED] en ik ons huis gekocht om in te wonen, niet om te verhuren.

Voor uw gemak heb ik de regelingen in de bijlage opgenomen. Het zou u kunnen opvallen dat onze koopsom hoger is dan de genoemde grensbedragen voor categorie 1 en 2 woningen. Enkel op deze woningen is de overwinstregeling in beginsel van toepassing. Ik heb mij door de gemeenteambtenaar laten vertellen dat het college gezien het duurzame karakter van onze woning en bijbehorende extra investering heeft besloten van deze grensbedragen af te wijken.

Mocht u nog vragen hebben dan sta ik u graag te woord, ik hoor graag van u.

Met vriendelijke groet,



Bijlages:

- Bijlage 1 - Overwinstregeling Dijk en Waard 2023 (24-6-2024)
- Bijlage 2 - Grondprijzennotitie gemeente Dijk en Waard 2022 (24-6-2024)

¹ <https://www.alkmaar.nl/pers/alkmaar-past-voorwaarde-aan-voor-nieuwbouw-sociale-koopwoningen/>