Raadsbrief

Afhandeling moties anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht d.d. 24 februari 2022

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-22-239136
datum collegevergadering:	27 september 2022
portefeuillehouder:	Mevr. M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar:	Peet Wijnen
emailadres:	
telefoon:	14 0252
embargo:	☐

Inleiding
In het "Woonprogramma 2020-2024: naar een evenwichtiger woningmarkt" zijn verschillende maatregelen opgenomen voor het bereiken van de doelstellingen van het woonbeleid. Het college heeft op 2 november 2021 de gemeenteraad van Teylingen via de raadsbrief '*Beleidsuitgangspunten zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding*' geïnformeerd over de uitvoering van de maatregelen zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding. De gemeenteraad van Teylingen heeft op 24 februari 2022 een drietal moties aangenomen waarin aanpassing wordt gevraagd van deze twee maatregelen. Het college informeert via voorliggende raadsbrief de raad hoe de drie moties zijn afgehandeld.

Verhogen prijsgrens zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding
In de motie '*Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding: verhogen grens koopsom naar 1,5 maal de NHG grens'* (Motie 28.M.1 d.d. 24 februari 2022) heeft de raad het volgende verzocht:

- Met ingang vanaf heden in iedere nieuw af te sluiten leverings- en/of anterieure overeenkomst een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding op te nemen voor nieuw te bouwen koopwoningen tot en met 1,5 maal de NHG grens;
- Na een periode van 2 jaar deze maatregel te evalueren.

Het college heeft in de standaard anterieure overeenkomst deze gewijzigde grens opgenomen. In 2022 bedraagt de NHG-grens €355.000, de nieuwe grens voor de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding is in 2022 €532.500, de grens zal met de jaarlijks wijzigende NHG-grens mee bewegen. Het college verwacht dat deze hogere grens ook past binnen de balans tussen enerzijds het tegengaan van ongewenste opkoping, en anderzijds de mogelijkheid tot toegankelijk houden van aan-/verkoop voor de gewenste doorstroming.

Het college heeft een evaluatie na vijf jaar voorzien in plaats van over twee jaar. De zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding zijn onderdeel van leverings- en/of anterieure overeenkomsten. Deze worden afgesloten om grondverkoop of kostenverhaal mogelijk te maken bij planologische ontwikkelingen. Het afsluiten vindt veelal ten laatste plaats bij het vaststellen van een planologisch instrument, zoals een bestemmingsplanwijziging of bij verlening van een omgevingsvergunning. Dit betekent dat woningen die op basis van een leverings- en/of anterieure overeenkomst worden verkocht op zijn vroegst één tot twee jaar later geleverd worden. Een evaluatie over twee

jaar geeft te beperkt tot geen inzicht hoe kopers handelen op basis van de ingevoerde maatregelen. Het college zal gedurende de komende jaren monitoren hoe groot het aandeel van de koopwoningen is die met beide maatregelen worden verkocht en of dit past binnen de balans in de marktregie.

Verhogen vrijstelling voor woningen tot €250.000
In de motie '*Anti-speculatiebeding: staffel vrijstelling*' (Motie 28.M.2 d.d. 24 februari 2022) heeft de raad het volgende verzocht:

- In het anti-speculatiebeding m.b.t. de vrijstelling een staffel op te nemen waarin de vrijstelling 15% is voor woningen tot € 250.000 en 10% voor woningen daarboven.

In de oorspronkelijke winstafdrachtsregeling wordt bij het bepalen van de winst de eerste 10% van de oorspronkelijke waarde boven de koop-/aanneemsom buiten beschouwing gelaten. Dit percentage kan daarmee als de bedoelde vrijstelling van de winstafdrachtsregeling worden gezien.

Het college heeft in de standaard anterieure overeenkomst voor koopwoningen tot €250.000 deze zgn. vrijstelling verhoogd tot 15% van de koop-/aanneemsom. Over de eerste 15% bovenop de koop-/aanneemsom is geen winstafdracht benodigd. Het college heeft ook besloten tussen de €250.000 en €262.000 in vijf treden het zgn. vrijstellingspercentage af te bouwen naar 10%. Dit levert de volgende situatie op:

Trede	Aankoopbedrag	Vrijstelling	Voorbeeld
1	tot €250.000,-	15%	Bij €250.000 is de vrijstelling max. €37.500, afdracht vanaf €287.500,-
2	€250.000,01 tot €253.000,-	14%	Bij €253.000 is de vrijstelling max. €35.420, afdracht vanaf €288.420,-
3	€253.000,01 tot €256.000,-	13%	Bij €256.000 is de vrijstelling max. €33.280, afdracht vanaf €289.280,-
4	€256.000,01 tot €259.000,-	12%	Bij €259.000 is de vrijstelling max. €31.080, afdracht vanaf €290.080,-
5	€259.000,01 tot €262.000,-	11%	Bij €262.000 is de vrijstelling max. €28.820, afdracht vanaf €290.820,-
6	Vanaf €262.000,01	10%	Bij €262.000,01 is de vrijstelling max. €26.200, afdracht vanaf €288.200,01

Zonder de getrapte afbouw ontstaat het effect dat een koopwoning van €250.000,01 een vrijstelling van 10% heeft, dan vindt winstafdracht plaats boven een verkoopprijs van €275.000. Dit is een lagere grens dan bij een goedkopere woning. De getrapte afbouw effent dit pad, de grens vanaf wanneer afdracht benodigd is blijft ongeveer gelijk rond de €287.500. Met deze overgangstreden wordt het, in de ogen van het college, niet-bedoelde effect van de motie weggenomen.

Onderscheid casco en sleutelklaar voor het anti-speculatiebeding
In de motie '*Voorkomen restschuld koper in geval van casco opgeleverde woningen'* (Motie 28.M.3. d.d. 24 februari 2022) heeft de raad volgende verzocht:

- Bij de uitvoering van het woonbeleid m.b.t. het anti-speculatiebeding een onderscheid te maken tussen sleutelklare en casco opgeleverde woningen en in het geval dat de koper van een casco opgeleverde woning in voorkomende gevallen in de praktijk achterblijft met een verlies, te voorkomen dat deze koper met een restschuld blijft zitten.

Het anti-speculatiebeding is bedoeld om te zorgen dat woningen er zijn om in te wonen en niet gebruikt worden als investering en speculatie. Het college herkent dat voor

sommige mensen een woning een middel is om vermogen op te bouwen om een stap te zetten op de zgn. woonladder. Dat gegeven is niet onwenselijk, maar het mag niet doorslaan in een vorm van investering en speculatie. Het college zoekt balans en voert deze motie uit door het toepassen van de hardheidsclausule in gevallen die onredelijk zijn.

Het college heeft hier drie redenen voor. Ten eerste stelt het landelijke Bouwbesluit voorschriften voor veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Elke nieuwbouwwoning moet aan deze regels voldoen. Toetsing aan het bouwbesluit is een van de onderdelen van de vergunningverlening, daardoor is een pand in de basis volgens de wetgever bruikbaar. In die zin zou er geen verdere noodzakelijke investering nodig zijn. Het college is bekend dat in het bouwbesluit bijvoorbeeld geen keuken wordt vereist, enkel een opstelplaats t.b.v. een keuken. Zo zijn er nog enkele zaken die in het dagelijks gebruik als noodzakelijk worden geacht die het bouwbesluit niet afdwingt. Mede om die reden heeft het college een vrijstelling van in eerste instantie 10% van de aankoopprijs vastgesteld. Met dit bedrag kan bijvoorbeeld een keuken worden geplaatst.

Ten tweede ontstaat door de wijziging van het anti-speculatiebeding conform de motie '*Anti-speculatiebeding: staffel vrijstelling*' voor de woningen tot €250.000 een hogere vrijstelling. Doordat deze woningen in de praktijk kleiner zijn zullen de meeste uitgaven kleiner van aard zijn. Deze motie speelt beter in op de precaire balans tussen het bieden van een kans voor starters om vermogen op te bouwen voor de volgende trede op de woonladder en de woning als investerings- en speculatieobject.

Ten derde ziet het college risico's rond de introductie van 'casco', 'sleutelklaar' en 'noodzakelijke investeringen'. Deze begrippen zijn arbitrair en vergen een brede uitwerking. Ook dan kunnen ze nog leiden tot discussie. In Teylingen is eerder geëxperimenteerd met anti-speculatiebedingen in projecten. Daarbij is gebleken dat termen als deze leiden tot discussie over de uitvoering van de regeling. Dit vergt vervolgens veel ambtelijke capaciteit en in worst-case-scenario tot extra kosten voor taxaties. Sleutelklaar of noodzakelijke investeringen kan heel anders worden ingevuld door partijen. Een voorbeeld is een waterkraan in de keuken. Dit is als noodzakelijk te beargumenteren, maar een luxe type kraan (bijv. zgn. Quooker) is dat niet. Een koper kan zelf de keuze maken. Maar kiest deze voor zo'n laatste type kraan leidt dat tot hoge investeringen en is vervolgens bij verkoop de kans op een winstafdracht hoger. Dat kan leiden tot een restschuld omdat daarmee niet alle investeringen zijn afgedekt, maar dat risico heeft de koper zelf genomen.
Het college ziet een vrijstelling o.b.v. 'noodzakelijke investeringen' als te grote ruimte om speculatieve investeringen te doen. Daarmee vormt het een risico voor een van de doelen van het anti-speculatiebeding, nl. het betaalbaar houden van woningen in gevaar wordt gebracht. Met de vrijstelling van 10% of 15% van de aankoopsom weet de koper tot welke hoogte hij investeringen kan doen zonder risico op restschuld. Daarnaast geeft het de koper de vrijheid om zelf te bepalen wat noodzakelijke investeringen zijn.

Het college beschouwt met bovenstaande de moties *Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding: verhogen grens koopsom naar 1,5 maal de NHG grens*, *Anti-speculatiebeding: staffel vrijstelling* en *Voorkomen restschuld koper in geval van casco opgeleverde woningen* afgedaan.

Bijlagen: