Monnickendam, 8 april 2025

Raadsnummer:	157-184
Zaaknummer:	6967-2025
Portefeuillehouder:	Wethouder Ton van Nieuwkerk
Contact via:	Team Juridische Zaken & Inkoop
Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid:	artikel 27 Financiële Verordening 2023

Aan de Raad

Onderwerp: Wijziging Nota Grondbeleid: nieuwe bedragen Beleidsstuk 30-30-40, indexering bedragen en aanpassing voorwaarden anti-speculatiebeding

Voorstel

De Nota Grondbeleid en het daarbij behorende Beleidsstuk 30-30-40 aan te passen op de volgende punten:

1. de maximale huurprijs en het daaraan gekoppelde maximum bruto jaarinkomen voor sociale en middeldure huurwoningen aan te passen naar de landelijke regels voor 2025;
2. de maximale (ver)koopprijs voor betaalbare koopwoningen te verhogen naar € 405.000,- en daarmee aan te sluiten bij de door het Rijk vastgestelde grens;
3. de doelgroep voor betaalbare woningen aan te passen naar huishoudens met een maximum bruto jaarinkomen van € 81.375,-;
4. de voorwaarden van het anti-speculatiebeding aan te passen van 15 jaar naar 10 jaar lineair aflopend;
5. de bedragen uit de Nota Grondbeleid en de daarbij behorende Grondprijzenbrief te indexeren op basis van de jaarlijkse CPI-index;
6. de gewijzigde Nota Grondbeleid vast te stellen.

Inleiding

Vanwege de marktontwikkeling dienen ieder jaar de bedragen genoemd in het Beleidsstuk 30-30-40 aan te worden gepast. Ook de bedragen genoemd in de Nota Grondbeleid en de Grondprijzenbrief worden ieder jaar geïndexeerd. Met dit voorstel worden deze nieuwe bedragen voorgelegd. Bovendien wordt voorgesteld de maximale (ver)koopprijs voor betaalbare woningen te verhogen naar € 405.000,- en daarmee aan te sluiten bij de betaalbaarheidsgrens die het Rijk hanteert.
Daarnaast is recent geconstateerd dat met de huidige voorwaarden van het anti-speculatiebeding niet wordt voldaan aan de eigenwoningregeling van de wet op de inkomstenbelasting. Voorgesteld wordt om de voorwaarden aan te passen, waardoor wel aan deze regeling wordt voldaan.

Argumenten

1.1. De bedragen voor sociale en middeldure huur die nu in het Beleidsstuk 30-30-40 zijn opgenomen, dateren uit 2023 en moeten worden aangepast naar recente marktontwikkelingen.

Door het aanpassen van de bedragen aan recente landelijke regels is het beleidsstuk weer up-to-date.

Het verhogen van de maximale (ver)koopprijs van betaalbare woningen naar € 405.000,- draagt bij aan de financiële haalbaarheid van een project.

Het huidige maximale bedrag van € 355.000,- dateert uit 2023 en is vanwege de marktontwikkeling niet meer actueel.

2.1. Het hanteren van de door het Rijk vastgestelde grens voor betaalbare woningen is efficiënt en zorgt voor eenduidigheid en uniformiteit.

Landelijk gezien is het realiseren van meer betaalbare woningen een veelbesproken wens. Het is één van de speerpunten van het huidige kabinet. Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening stelt ieder jaar de grenzen voor onder meer betaalbare woningen vast in een Kamerbrief. De Kamerbrief over Aanpassingen NHG per 2025 is als **Bijlage 2** aan dit voorstel toegevoegd. Door zoveel mogelijk aan te sluiten bij deze regels, komen projectontwikkelaars niet voor verrassingen te staan. Het aansluiten bij de regels van het Rijk heeft tevens de voorkeur van onze eigen project-leiders woningbouw, omdat dit vanwege de herkenbaarheid de snelheid bevordert.

2.2. Verschillende (rijks)subsidies zijn gekoppeld aan de betaalbaarheidsgrens van € 405.000,-.

De betaalbaarheidsgrens van het Rijk wordt doorvertaald naar verschillende wetgevingskaders, zoals de Huisvestingswet, en financiële regelingen. Dit bedrag zien we ook vaak terug bij subsidie-regelingen.

2.3. Doordat de door het Rijk vastgestelde grens voor betaalbare woningen ieder jaar wordt geïndexeerd, sluit ons beleid altijd aan op de marktontwikkelingen

Wij hoeven de bedragen voor betaalbare woningen dan niet meer zelf ieder jaar te indexeren, maar kunnen de bedragen overnemen die het Rijk jaarlijks publiceert.

3.1. Als de grens voor betaalbare woningen wordt opgehoogd, moet ook het maximale bruto jaarinkomen meestijgen.

Het maximale bruto jaarinkomen van de doelgroep voor betaalbare woningen sluit op dit moment nog aan bij de regels uit 2023. Net als de huizenprijzen, zijn ook de lonen gestegen, dus moet dit gewijzigd worden.

3.2. Met een maximaal bruto jaarinkomen van € 81.375,- kan (in combinatie met de starterslening) een hypotheeklening van € 405.000,- worden afgesloten.

Het is belangrijk dat de betaalbare woningen bij de doelgroep terecht komt die vrije sectorwoningen niet kan betalen. Het moet echter wel mogelijk zijn voor de doelgroep om de maximale koopprijs te kunnen lenen.
Een maximaal bruto jaarinkomen van € 81.375,- betreft 1,75 maal een modaal inkomen in 2025 (€ 46.500,-). Met dit jaarinkomen kan bij verschillende banken een hypotheeklening van gemiddeld € 380.000,- tot € 405.000,- worden afgesloten. Inclusief de starterslening van maximaal € 30.000,- is dit voldoende om de maximale koopprijs van € 405.000,- te voldoen.

4.1. Door aanpassing van de voorwaarden van het anti-speculatiebeding wordt voldaan aan de voorwaarden van de eigenwoningregeling

Door een maximale looptijd van 10 jaar aan te houden waarbij het belang van de gemeente lineair is afgebouwd van 90% in het eerste jaar naar 0% in het tiende jaar, voldoen de kopers aan de eisen van de eigenwoningregeling. Dit is bevestigd door een fiscalist, zie **Bijlage 3**. Doordat wordt voldaan aan deze regeling, valt de woning en het eventueel daarop gevestigde hypotheekrecht in Box 1 en kunnen kopers aanspraak maken op hypotheekrenteaftrek. Een uitgebreide uitleg van de fiscale regels en de gevolgen is te vinden in de brief die aan de kopers van de Kohnstamm-appartementen is gestuurd (zie **Bijlage 4**).

4.2. De huidige voorwaarden van het anti-speculatiebeding hebben onwenselijke en fiscaal nadelige gevolgen voor kopers van woningen waarop deze bepalingen van toepassing zijn

Met de huidige bepalingen is volgens de eigenwoningregeling geen sprake van volledige overgang van het economische eigendom van de gemeente aan de kopers. Dit heeft tot gevolg dat voor kopers geen sprake is van een eigen woning, waardoor zij o.a. geen aanspraak kunnen maken op

hypotheekrenteaftrek of eigenwoningforfait. Bovendien komt de woning daardoor bij kopers in Box 3 terecht, waardoor zij belasting dienen af te dragen over de waardeontwikkeling.

Deze fiscaal nadelige gevolgen zijn een onbedoeld en onwenselijk effect van onze voorwaarden, die van tevoren niet inzichtelijk waren en waar geen rekening mee is gehouden bij de vaststelling.

De wijziging van de voorwaarden van het anti-speculatiebeding ziet er als volgt uit:

Waterland	Anti-speculatiebeding WAS:	Anti-speculatiebeding WORDT:
Jaar 1	100%	90%
Jaar 2	100%	80%
Jaar 3	100%	70%
Jaar 4	80%	60%
Jaar 5	80%	50%
Jaar 6	80%	40%
Jaar 7	60%	30%
Jaar 8	60%	20%
Jaar 9	60%	10%
Jaar 10	40%	0%
Jaar 11	40%	0%
Jaar 12	40%	0%
Jaar 13	20%	0%
Jaar 14	20%	0%
Jaar 15	20%	0%
Jaar 16	0%	0%

4.3. De voorgestelde wijzigingen van het anti-speculatiebeding zijn reeds opgenomen in de verkoopvoorwaarden van de Kohnstamm-appartementen en in een Allonge op de koop- en projectontwikkelovereenkomst met betrekking tot de ontwikkeling op de sportvelden op Marken

Met het opnemen van de nieuwe voorwaarden in voornoemde overeenkomsten is door het college geanticipeerd op vaststelling door de raad. Het college is bevoegd af te wijken van de huidige regels in de Nota Grondbeleid, de raad is bevoegd de regels in de Nota Grondbeleid aan te passen. Vanwege spoed en noodzaak is ervoor gekozen in deze twee situaties alvast af te wijken van het beleid, alvorens deze regels door uw raad worden aangepast.

5.1. Indexering van de bedragen is nodig vanwege de inflatiecorrectie

Door de bedragen jaarlijks te indexeren is ons beleid up-to-date en sluiten de opbrengsten aan op de marktontwikkeling.

5.2. Inflatiecorrectie op basis van de CPI-index is eenvoudig en transparant

In de nota grondbeleid staan twee manieren om het grondbeleid te laten indexeren. Het is voor een kleine gemeente als Waterland niet kostenefficiënt om elk jaar de grondprijzen door middel van een taxatiecommissie te laten taxeren/consulteren. Dit is veel werk en de kosten zijn relatief hoog. Derhalve is, evenals vorig jaar, gekozen voor indexatie op basis van CPI. De bedragen worden met 3,3% verhoogd.

6.1. Het aanpassen van de voorwaarden van het anti-speculatiebeding is een raadsbevoegdheid.

Het aanpassen van de bedragen uit het Beleidsstuk 30-30-40 en het indexeren van de bedragen uit de Nota Grondbeleid en de daarbij behorende Grondprijzenbrief (beslispunt 1, 2, 3 en 5) zijn in beginsel een collegebevoegdheid. Het aanpassen van de voorwaarden van het antispeculatiebeding in de Nota Grondbeleid (beslispunt 4) is een raadsbevoegdheid. Omdat dit laatste beslispunt sowieso aan uw raad werd voorgelegd en u tevens via een informatiedocument

op de hoogte gesteld zou worden over de andere beslispunten, is ervoor gekozen om alle wijzigingen integraal in één document aan u voor te leggen ter vaststelling.

Kanttekeningen

2.1. Door de betaalbaarheidsgrens te verhogen van € 355.000,- naar € 405.000,- kunnen woningen duurder worden

Het verhogen van de betaalbaarheidsgrens naar € 405.000,- kan ertoe leiden dat minder mensen de woningen kunnen aankopen. Echter is de grens van € 405.000,- een maximaal bedrag. Het betekent niet dat alle betaalbare woningen voor deze maximale prijs op de markt worden gezet. Er zal altijd overleg plaatsvinden tussen de gemeente en projectontwikkelaars om tot een zo gunstig mogelijke prijs te komen die goed past bij de kwaliteit en ligging van de woning.

4.1. Aanpassing van de voorwaarden levert de gemeente waarschijnlijk minder inkomsten op

De looptijd wordt met 5 jaar ingekort en het percentage loopt sneller af, waardoor kopers bij doorverkoop van hun woning minder lang en een minder groot deel van de winst moeten afdragen aan de gemeente.

5.1. De pachtnorm voor 2025 is nog niet bekend

De pachtnormen worden jaarlijks vastgesteld door het ministerie van LNV en treden steeds in werking op 1 juli. De pachtnorm 2025 is op dit moment nog niet bekend en wordt niet geïndexeerd.

Financiële toelichting

- De wijziging van de voorwaarden van het anti-speculatiebeding hebben geen effect op de begroting. Met deze eventuele opbrengsten is sowieso geen rekening gehouden, vanwege de onzekere factor.
- Financiën hanteert voor het jaar 2025 een inflatiepercentage van 3,3%, vastgesteld op basis van CPI.

Planning en vervolg

De hierboven genoemde aanpassingen van de Nota Grondbeleid leiden ertoe dat ook de regeling rondom de starterslening moet worden gewijzigd. De aanpassing van deze regeling zal in de loop van dit jaar aan uw raad worden voorgelegd.

Communicatie

De aanpassingen van de Nota Grondbeleid en de daarbij behorende bijlagen wordt via de reguliere procedure gepubliceerd.

Burgemeester en wethouders,

drs. E.G.H. Dijk MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur

drs. M.C. van der Weele
burgemeester

Bijlage(n):

1. Conceptraadsbesluit
2. Kamerbrief over Aanpassingen NHG per 2025
3. Advies fiscalist
4. Brief aan kopers Kohnstamm-appartementen
5. Nota Grondbeleid gemeente Waterland 2022 met wijzigingen bijhouden