

Aan: De gemeenteraad
Van: Het college van burgemeester en wethouders
Datum: 30 september 2025
Zaaknummer: 0000927613
Onderwerp: Motie BVNL VVD - Overwinstregeling Dijk en Waard (AANGENOMEN)

Aanleiding

Op 22 oktober 2024 heeft de gemeenteraad de motie Overwinstregeling Dijk en Waard aangenomen over de termijn waarvoor deze regeling geldt. Dit collegebericht gaat over de afhandeling van deze motie.

Inhoud motie

De raad geeft in de motie aan dat een verkorting van de termijn voor de verplichting tot winstafracht mogelijk kan bijdragen aan een betere doorstroming. De raad geeft tevens aan niet goed te kunnen beoordelen of het verstandig is de termijn in te korten. Daarom wordt in de motie het college het volgende gevraagd:

- Onderzoek de voor- en nadelen van een verkorting van de periode van 10 jaar voor de verplichting tot winstafracht aan de gemeente Dijk en Waard.
- In het onderzoek de effecten van een verkorting van de overwinstregeling met terugwerkende kracht mee te nemen voor lopende contracten.
- Leg de resultaten van het onderzoek uiterlijk in het tweede kwartaal van 2025 voor aan de gemeenteraad.

Afdoening motie

Het college concludeert na onderzoek dat:

- er geen zwaarwegende argumenten zijn om de termijn op 10 jaar te houden;
- de werkingstermijn van de regeling zonder directe financiële gevolgen kan worden ingekort naar 5 jaar;
- dit met terugwerkende kracht ook van toepassing kan worden verklaard voor de woningen die eerder zijn verkocht onder de voorgaande Overwinstregelingen (van Heerhugowaard en Langedijk).

Het college wil tijdens een oordeelsvormende raadsavond de bevindingen van het onderzoek met uw raad bespreken, met als doel te vernemen of en in welke richting de raad wil dat het college de overwinstregeling aanpast.

Toelichting

Inleiding

De Overwinstregeling is een doorontwikkeling van een anti-speculatieregeling die de gemeente Heerhugowaard al in jaren '90 toepaste. De termijn van 10 jaar heeft altijd onderdeel uitgemaakt van dergelijke regelingen. De termijn was gekozen omdat deze aansloot bij de gemiddelde woonduur van huishoudens in een koopwoning.

De Overwinstregeling wordt toegepast bij nieuwe woningen in de categorieën 1 en 2. Wanneer gemeentegrond wordt ingebracht ten behoeve van woningbouw, dan wordt een lagere grondprijs

gerekend dan de marktwaarde voor woningbouwgrond. Daarmee levert de gemeente een belangrijke bijdrage aan de betaalbaarheid van deze woningen.

In antwoord op de Motie van raadsleden Bosscher en Csurka van 22 oktober 2024 is onderzocht wat de voor- en nadelen zijn van een verkorting van de periode van 10 jaar voor de verplichte winstafracht aan de gemeente Dijk en Waard op grond van de Overwinstregeling. Daarbij is gekeken naar de effecten van een verkorting van de overwinstregeling met terugwerkende kracht voor lopende contracten.

Wat zijn argumenten om de werkingstermijn van de Overwinstregeling te houden op 10 jaar?

Er is een aantal beleidsmatige en economische argumenten die gemeenten vaak gebruiken om een zelfbewoningsplicht of anti-speculatieregeling langer te laten gelden, bijvoorbeeld 10 jaar:

Argument 1. Langdurige beschikbaarheid voor doelgroep

Een periode van 5 jaar wordt soms te kort gevonden, omdat woningen daarna alsnog in de vrije verkoop kunnen verdwijnen. Met 10 jaar blijft de woning veel langer beschikbaar voor starters of huishoudens met een middeninkomen. En als binnen 10 jaar de woning wordt doorverkocht, en er is sprake van overwinst, dan komt een deel hiervan weer terug naar de gemeente. Deze afdrachten worden in Dijk en Waard toegevoegd aan de gemeentelijke reserve 'bouwgrondexploitaties'.

Argument 2. Voorkomen van snelle prijsstijgingen

In gespannen woningmarkten kan de waarde na 5 jaar al flink hoger liggen. Een langere termijn remt het opkopen met het doel om ná afloop direct met grote winst te verkopen. Daarmee is de woning vooral aantrekkelijk voor huishoudens die vanwege hun financiële positie op dit segment woningen is aangewezen.

Argument 3. Stabiliteit in de wijk

Gemeenten willen soms dat nieuwe bewoners zich voor langere tijd aan een buurt verbinden. Dit kan bijdragen aan sociale cohesie en leefbaarheid. Daarbij is ook gekeken naar de woonduur van huishoudens in een koopwoning. Momenteel is voor Nederland de mediane woonduur van huishoudens in koopwoningen 11,1 jaar.

Argument 4. Bescherming tegen beleggers en speculanten

Zeker in gebieden waar veel woningen direct worden opgekocht voor verhuur, werkt een langere plicht als extra afschrikmiddel. De directe aanleiding om de Overwinstregeling in te voeren was de groeiende trend van snelle doorverkoop van nieuwe goedkope koopwoningen, waarbij flinke winsten werden gerealiseerd door de verkopers. Ook werden nieuwe goedkope koopwoningen opgekocht door (vaak particuliere) beleggers die vervolgens de woningen lucratief verhuurden.

Argument 5. Doelmatigheid van gemeentelijke inzet of korting

Als de gemeente korting op de grondprijs of subsidie verstrekt, wil zij dat het voordeel lang genoeg bij de doelgroep blijft en niet te snel 'weglekt' naar de vrije markt.

Wat zijn argumenten om de termijn terug te brengen van 10 naar 5 jaar?

Dat zijn er verschillende, en die hebben o.a. te maken met juridische houdbaarheid en doelmatigheid:

Argument 1. Juridische houdbaarheid

Redelijkheidstoets: Rechters accepteren een termijn van 3–5 jaar vrijwel altijd, omdat die direct samenhangt met het voorkomen van snelle doorverkoop. Een termijn van 10 jaar kan eerder als “onredelijk bezwarend” worden gezien en moet sterk worden gemotiveerd. Om aan te tonen dat een anti-speculatieregeling van 10 jaar noodzakelijk en proportioneel is, moet een gemeente de werkingsduur goed onderbouwen met objectieve gegevens en beleidsdoelen. Dit volgt onder andere uit jurisprudentie en algemene beginselen van behoorlijk bestuur (zoals proportionaliteit en subsidiariteit).

Argument 2. Doelmatigheid

Speculatie treedt vooral in de eerste jaren op: De ervaring is dat snelle doorverkoop met hoge winst vaak binnen 2–3 jaar plaatsvindt. Na 5 jaar is de urgentie aanzienlijk kleiner. Dit pleit voor een korter durende regeling.

Argument 3. Markttoegankelijkheid

Aantrekkelijker voor kopers: Een woning met een korter speculatiebeding is voor starters en doorstromers beter financierbaar en voelt minder beperkend. Dat vergroot de kans op succesvolle verkoop.

Argument 4. Beleidsafstemming met andere instrumenten

Voor woningen waarvoor de overwinstregeling niet geldt, geldt wel een zelfbewoningsplicht van 5 jaar. Een overwinstregeling van 10 jaar kan daardoor overlappen of dubbelop voelen. Door de termijn te beperken tot 5 jaar ontstaat een consistente en eenduidige set regels.

Wat zijn de gevolgen als de termijn met terugwerkende kracht wordt ingekort naar 5 jaar?

1. Juridische gevolgen

De gemeente hoeft niet langs de notaris te gaan om bestaande akten aan te passen. Een anti-speculatiebeding in gemeentelijke verkoopvoorwaarden is een contractuele bepaling die bij notariële levering in de akte wordt opgenomen. Als de gemeente later besluit om soepeler te zijn (verkorting van 10 naar 5 jaar), dan kan zij eenzijdig afstand doen van haar rechten uit dat beding. Daarvoor is geen notariële wijziging van de bestaande akte nodig: de gemeente kan simpelweg verklaren dat zij het beding niet langer zal handhaven na 5 jaar.

Dit kan tot uitvoering worden gebracht met een collegebesluit dat vastlegt dat de termijn voortaan 5 jaar bedraagt, óók voor bestaande gevallen. Bij een verzoek tot doorverkoop na 5 jaar verstrekt de gemeente een verklaring dat er géén beroep meer wordt gedaan op het 10-jaarsbeding. Hierover kan actief worden gecommuniceerd via een brief of publicatie zodat notarissen en eigenaren weten dat er geen aanspraken meer zijn na 5 jaar.

2. Praktische gevolgen

Meer doorstroming: Kopers die nu nog “vastzitten” in een 10-jaarsregeling, kunnen eerder zonder afdracht verkopen. Dit kan de woningmarkt meer in beweging brengen.

3. Risico's

Verlies van beleidsdoel: De woningen blijven minder lang beschermd tegen speculatie.

Wat als een verkoper, die zijn woning na 4,5 jaar heeft verkocht, zich beklaat bij de gemeente: "Als ik dat eerder had geweten, dan had ik nog een half jaar gewacht met de verkoop!"?

Situatie:

- De verkoper heeft onder de oorspronkelijke regeling van 10 jaar verkocht na 4,5 jaar.

- Op dat moment was de verplichting nog volledig geldig. Hij heeft dus conform de toen geldende regels verkocht.
- Achteraf verlaagt de gemeente de termijn naar 5 jaar.

Gevolgen voor de gemeente:

Juridisch risico = nihil. De verkoper kan hooguit een civiele procedure starten, maar zijn kans van slagen is vrijwel nul, omdat hij vrijwillig en met kennis van de 10-jaarsregeling verkocht.

Communicatief risico = groter. Het kan in bijzondere situaties voor betrokkenen “oneerlijk” voelen dat zij een keuze hebben gemaakt die zij in de nieuwe situatie niet zouden hebben gemaakt. Hier helpt heldere communicatie over de reden van de beleidswijziging

Loopt de gemeente inkomsten mis door het terugbrengen van de termijn naar 5 jaar?

Vooropgesteld: de regeling heeft niet het doel om inkomsten te genereren.

Of het terugbrengen van de werkingstermijn zal leiden tot meer of minder afdrachten is niet te zeggen. De wijziging zal niet leiden tot rechtmatige claims van verkopers die vóór wijziging van de termijn hebben verkocht.

Voor toekomstige verkopen kan niet met zekerheid worden gesteld dat de gemeente minder of meer afdrachten zal ontvangen als gevolg van de wijziging. De huidige praktijk is dat in slechts één geval de verkoop van een woning met overwinstregeling na 5 jaar is doorverkocht. In de overige gevallen (11 stuks) zijn de woningen allemaal doorverkocht binnen 5 jaar. Als de termijn van 10 naar 5 jaar wordt aangepast, dan zullen huishoudens wellicht een andere afweging maken en pas na 5 jaar gaan verkopen. Andere huishoudens hebben wellicht bewust de woning gekocht met het doel om daar minimaal 10 jaar te blijven. Als de termijn wordt verlaagd, dan zullen ook zij wellicht een andere afweging gaan maken. Een en ander is echter niet te kwantificeren of voorspellen.

Vervolg

Conclusie: De gemeente kan de werkingstermijn van de Overwinstregeling zonder verregaande gevolgen en met terugwerkende kracht aanpassen van 10 naar 5 jaar. Het volstaat dat zij bij besluit verklaart dat het 10-jaarsbeding wordt teruggebracht naar 5 jaar, en dat ook zo uitvoert (door afstand te doen van haar recht na 5 jaar).

Voor kopers is een kortere werkingstermijn gunstig (meer vrijheid, betere financierbaarheid).

Voor de gemeente betekent het minder bescherming tegen speculatie, maar ook minder uitvoeringslast en juridische risico's.

Vanuit de verantwoordelijke beleidsafdeling wordt als denkrichting meegegeven de Overwinstregeling eventueel als volgt aan te passen:

- De werkingstermijn van de Overwinstregeling (inclusief zelfbewoningsplicht) terugbrengen naar 5 jaar.
- De termijn met terugwerkende kracht terugbrengen naar 5 jaar, waardoor iedereen die vanaf inwerkingtreding van de Overwinstregeling Heerhugowaard 2018 en de Overwinstregeling Langedijk 2019 een woning heeft gekocht waarop de regeling van toepassing is, na 5 jaar geen overwinst hoeft af te dragen.
- Handhaving van de afbouw van verplichte afdracht zoals die nu is voor de eerste 5 jaar: dus bij doorverkoop in het 1e jaar 100 tot 90% van de overwinst afdragen, in het 2e jaar 90 tot 80%, in het 3e jaar 80 tot 70%, in het 4e jaar 70 tot 60% en in het 5e jaar 60% tot 50% afdragen. Na het 5e jaar is er geen verplichte afdracht meer nodig.

Het college wil de bevindingen van het onderzoek graag met uw raad bespreken in een oordeelsvormende raadsavond, en zal een voorstel daarvoor indienen bij de agendacommissie.