6.4.2.1 Het eerste recht van koop voor de gemeente Kohnstamm

Bij een eerste recht van koop ligt het initiatief bij de eigenaar van het registergoed/onroerende zaak omdat een dergelijk recht pas aan de orde komt wanneer de eigenaar tot verkoop wil overgaan. Op dat moment zal de onroerende zaak eerst te koop moeten worden aangeboden aan de gemeente. Bij een eerste recht van koop kunnen partijen al bij het verlenen daarvan de koopsom vastleggen of kan worden vastgelegd op welke wijze de koopsom moet worden bepaald. Wanneer de gemeente Waterland besluit niet tot koop over te gaan, is de eigenaar vervolgens vrij het registergoed/de onroerende zaak aan een ander te verkopen. De gemeente kan dus van dit recht af zien, dit dient per keer te worden beoordeeld.

Het eerste recht van koop dient als een kettingbeding te worden opgenomen in de akte met de initiatiefnemer zodat het beding bij verkoop steeds wordt overgenomen in een volgende akte.

Wanneer de gemeente Waterland besluit woningen terug te kopen, dan kan in de overeenkomst zijn opgenomen dat zij zal terugkopen voor de aankoopprijs, waarbij een indexatie, gekoppeld aan de WOZ-waarde, zal worden gehanteerd.

Een rekenvoorbeeld is opgenomen in **bijlage 5** van deze Nota Grondbeleid.

Kohnstammlocatie

De kopers van de sociale koopwoningen aan de Kohnstammlocatie hebben een kettingbeding aanvaard. Hierin wordt bepaald dat de gemeente Waterland ten aanzien van toekomstige eigenaren een recht van eerste koop heeft voor deze sociale koopwoningen voor het bedrag van de aankoopprijs, waarbij een indexatie, gekoppeld aan de WOZ-waarde, zal worden gehanteerd. Een rekenvoorbeeld is opgenomen in **bijlage 5** van deze Nota Grondbeleid.

Uitgangspunt is dat de doorverkoop conform de regels zoals staan opgenomen in deze Nota Grondbeleid een kostenneutrale situatie voor de gemeente oplevert waarbij de gemeentelijke kosten worden gedekt, zonder winstdoelstelling. Dit houdt in dat de woning te koop zal worden aangeboden voor de door de gemeente betaalde aankoopprijs, vermeerderd met de gemaakte (door)verkoopkosten. Voor de maximale (ver)koopprijs van de betreffende koopwoningen wordt verwezen naar **bijlage 6** van deze Nota Grondbeleid onder “kaders betaalbare koop” onder 1 en 2.

Om de betaalbare koopwoningen binnen het segment te behouden en speculatieve verkoop tegen te gaan, zal een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht worden ingezet. Hiervoor wordt verwezen naar **bijlage**

6 van deze Nota Grondbeleid onder “kaders betaalbare koop” onder 4 en de uitwerking zoals gemeld onder 6.4.2.2 tot en met 6.4.2.4 van deze Nota Grondbeleid.

Zolang de verkoopprijs binnen de grenzen van het betaalbare segment blijft zal de gemeente gebruik blijven maken van het eerste recht tot koop.