

ONS KENMERK 2019 /

INLICHTINGEN BIJ Andre Fictoor
TELEFOON 088 909 7356

DATUM 17 september 2019
BIJLAGEN geen

ONDERWERP Initiatiefvoorstellen anti-speculatie en starterslening

Dhr. I.T. Hemminga
Op de Wieken 21
1852 BS HEILOO

Geachte heer Hemminga,

Op 18 augustus 2019 heeft u een initiatiefvoorstel ingediend over Anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht. Op 3 september heeft u tevens een initiatiefvoorstel over een starterslening ingediend. Overeenkomstig artikel 30 van het Reglement van orde hebben wij bij beide voorstellen aangegeven dat wij willen overgaan tot wensen en bedenkingen met betrekking tot het voorstel. In deze brief geven wij onze wensen en bedenkingen over beide initiatiefvoorstellen.

Anti speculatie en zelfbewoningsverplichting

In uw initiatiefvoorstel doet u een voorstel om een anti-speculatiebeding en een verplichting tot zelfbewoning te hanteren. Wij vinden uw voorstel sympathiek. In de Woonvisie Heiloo is ook een anti-speculatie maatregel opgenomen in de vorm van een overwinstregeling. Het is gebruikelijk om een overwinstregeling te combineren met een verplichting tot zelfbewoning:

Het tegengaan van speculatie door de gemeente is alleen gerechtvaardigd bij woningbouw die door inzet van een niet-marktconforme grondprijs en / of subsidies tot stand is gekomen. De gemeente Heiloo hanteert een overwinstregeling, waarbij de bewoner bij verkoop van de nieuwe woning binnen de termijn van vijf jaar het verschil tussen de oorspronkelijke koopprijs en de verkoopprijs moet afdragen. Voor elk jaar dat na de eerste bewoning is verstreken wordt 20 procent minder van de overwinst in rekening gebracht. Er is hierbij geen sprake van een boete, maar van een winstafroming. Bij verkoop wordt de woning verkocht tegen marktprijs. Deze marktprijs bepaalt de hoogte van de afdracht aan de gemeente. Bij twijfel of de woning wel tegen marktprijs wordt verkocht kan de gemeente een onafhankelijke taxateur inschakelen. Een looptijd van vijf jaar is effectief genoeg om de echte speculanten buiten de deur te houden. De overwinstregeling kan alleen ingezet worden bij koopwoningen in categorie 1 en 2. Bij de hogere categorieën worden de woningen immers tegen een marktconforme prijs verkocht.

De door de gemeente ontvangen gelden uit de overwinstregeling komen ten goede aan de bestemmingsreserve fonds sociale woningbouw.

Zowel uw voorstel als de in de Woonvisie Heiloo opgenomen overwinstregeling hebben hetzelfde doel: speculatie tegen gaan. De vorm van anti-speculatie die u beoogd is echter wettelijk niet mogelijk: Het is gemeenten niet toegestaan om de verkoopprijs van bestaande woningen te bepalen.

De voordelen van de in de woonvisie opgenomen overwinstregeling ten opzichte van uw voorstel zijn onder andere:

- er is geen sprake van een boete (maar een winstafdracht);
- geen ontbindende voorwaarden;
- geen rechtszaken;
- de huiseigenaar kan net als alle andere eigenaren winst maken op de woning;
- eerlijker systeem (koper weet waar hij aan toe is: ieder jaar wordt er 20% minder overwinst in rekening gebracht);
- geen ambtelijke capaciteit benodigd;
- beproefd.

Kortom beide regelingen hebben hetzelfde doel namelijk speculatie tegengaan. De overwinstregeling is beproefd, toegestaan, duidelijk, eenvoudig van opzet en kent geen nadelen.

Ten aanzien van de in het initiatiefvoorstel genoemde besluiten adviseren wij het volgende:

1. De raad besluit om voor woningen in categorie 1 een zelfbewoningsplicht in te voeren van vijf jaar;

Het is gebruikelijk dat een overwinstregeling gepaard gaat met een zelfbewoningsplicht. Hiermee wordt dan namelijk ook voorkomen dat de woning (tegen een hoge prijs) verhuurd kan worden. De raad wordt geadviseerd om de zelfbewoningsplicht, conform de woonvisie Heiloo, voor zowel categorie 1 als categorie 2 te hanteren.

2. De raad besluit om voor woningen in categorie 1 en 2 een anti-speculatiebeding te voeren.

De gemeente Heiloo hanteert al een anti-speculatiebeding voor woningen in categorie 1 en 2 in de vorm van een overwinstregeling. De in het initiatiefvoorstel voorgestelde methodiek is wettelijk niet toegestaan. Bovendien kan er alleen een anti-speculatiebeding worden gehanteerd als er aantoonbaar gemeenschapsgeld in de woning is geïnvesteerd en als de woning destijds onder de vrije marktprijs is verkocht. Dit impliceert dat een anti-speculatiebeding voornamelijk kan worden toegepast bij woningen op locaties waar de gemeente een grondpositie heeft of waarbij de gemeente grond aan een derde partij verkoopt, waarbij er korting is gegeven op de grondprijs of subsidie is verstrekt. Voorgesteld wordt om het huidige anti-speculatiebeding in de vorm van een overwinstregeling te handhaven.

3. Het college brengt jaarlijks aan de commissie Openbare Ruimte verslag uit over de invoeren van de onder beslispunt 1 en 2 ingevoerde bedingen, toepassing van de hardheidsclausule en – eventuele – winstafdrachten.

In beginsel worden overwinstregelingen door gemeenten nergens bijgehouden en geregistreerd. Dit is ook niet nodig en dat is ook een voordeel van de overwinstregeling. Het beding wordt in de koopakte opgenomen. Bij verkoop van de woning kan de notaris de woning alleen laten passeren als aan het beding wordt voldaan. Door de gemeente ontvangen bedragen komen ten goede aan de bestemmingsreserve sociale woningbouw. Uit dotaties aan

de bestemmingsreserve kan wel worden opgemaakt of en hoeveel woningen binnen de vijf jaar zijn doorverkocht. Daarmee heeft de raad direct inzicht in de toepassing van het beding.

Starterslening

Wij vinden het op dit moment niet opportuun om nu een starterslening in te voeren. Het is de verwachting dat de komende tijd de hypotheekrente nog verder daalt. Hierdoor wordt het voor starters mogelijk om een hogere hypotheek te krijgen.

Bovendien is een fors budget nodig om een substantieel aantal starters te bedienen met een Starterslening. Met het door u voorgestelde budget van € 500.000.- kunnen 16 starters een lening krijgen. Het rijk draagt sinds enkele jaren niet meer bij aan de Starterslening, waardoor gemeenten nu volledig voor het budget moeten opdraaien. Het budget (bestemmingsreserve Fonds Sociale Woningbouw) hiertoe is ontoereikend.

Daarnaast plaatsen wij een aantal kritische kanttekeningen bij de Starterslening:

- De rente op de starterslening is relatief hoog: momenteel 2,9% (voor de eerste drie jaar). Met een hypotheekrente van rond de 1% (voor drie jaar) scheelt dat flink. Hoewel dit verschil weinig lijkt, loopt dit al snel op tot honderden euro's per jaar. Voor het afsluiten van de starterslening moet de aanvrager apart notariskosten betalen (ongeveer €1.000), aangezien het een losse hypotheeklening is. Daarnaast kost het afsluiten van de starterslening €750 (afsluitkosten). Als deze kosten worden meegerekend dat valt dit fors hoger uit dan de 2,9% aan rente. Dat betekent dat een starterslening duurder is dan een hypotheek. Daarnaast is ook de rente op een combinatielening niet fiscaal aftrekbaar (zie volgende punt).
- Onlangs is de starterslening gewijzigd. De starterslening is de eerste drie jaar maandlastenvrij. Om dit mogelijk te maken is de Combinatielening aan het 'pakket' toegevoegd. Uit deze box 3-lening wordt de verplichte aflossing van de Starterslening 'betaald'. De Combinatielening komt niet in aanmerking voor hypotheekrenteaftrek. Ten opzichte van de 'oude' Starterslening kan dit voor de starter een beperkt financieel nadeel betekenen.
- Hoewel de huidige lage hypotheekrente woningen voor starters bereikbaarder maakt moeten starters wel eigen geld meebrengen om een hypotheek te kunnen krijgen. Aangezien 100% van de woningwaarde geleend mag worden moeten alle bijkomende kosten met eigen geld worden gefinancierd. Een extra lening brengt weer extra kosten met zich mee.
- Geldverstrekkers hanteren strakke spelregels voor de verstrekking van nieuwe hypotheekleningen. Deze zijn opgenomen in de wet. Het doel van deze regels is het voorkomen van betalings- en restschuldproblemen bij huiseigenaren. De Starterslening heeft hier geen "boodschap" aan en maakt het mogelijk dat Starters zich dieper in de schulden kunnen steken dan de wet eigenlijk beoogd.
- Op het moment dat starters geen woning meer kunnen kopen komt de verhuisketen (doorstroming) tot stilstand. Als gevolg van marktwerking dalen dan de prijzen. Door inzet van startersleningen kan dit mechanisme worden verstoort, waardoor het langer kan duren voordat prijzen aan de onderkant van de woningmarkt stabiliseren.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo



De heer drs. G.H.S. Heemskerk MBA
secretaris

De heer T.J. Romeyn
burgemeester