

Gemeente Midden-Delfland - Regeling anti-speculatiebeding 2017

1. Inleiding

De gemeente Midden-Delfland wil variatie bieden in het woningaanbod van de gemeente, met zowel goedkopere als duurdere koopwoningen. Om prijsopdrijving van goedkope koopwoningen te voorkomen maakt de gemeente gebruik van een anti-speculatiebeding.

2. Wat is een anti-speculatiebeding?

Een anti-speculatiebeding is een beding dat ten behoeve van de gemeente wordt opgenomen in de koop-/aanneemovereenkomst tussen twee partijen, veelal de ontwikkelaar en koper. Het beding houdt in dat de koper gedurende een bepaalde termijn een verrekening aan de gemeente is verschuldigd wanneer hij of zij de woning met winst verkoopt.

3. Toepassing anti-speculatiebeding

De gemeente Midden-Delfland heeft ervoor gekozen om het anti-speculatiebeding toe te passen op nieuwbouwwoningen tot de goedkope koopprijsgrens.

Goedkope koopprijsgrens

Voor 2016 is de goedkope koopprijsgrens € 189.000. Met de andere acht gemeenten in de woningmarktregio Haaglanden hanteren wij dezelfde indexatiemethode voor de goedkope koopprijsgrens. Deze formule is opgenomen in bijlage I van de Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017–2021.

Termijn

Het anti-speculatiebeding geldt voor een termijn van 10 jaar. Deze termijn vangt aan op de dag dat de koopakte passeert bij de notaris.

Winst

Verkoopt de eigenaar de woning met winst, dan is de verkoper verplicht de verrekening aan de gemeente af te dragen. Voor het bepalen van de winst geldt de volgende definitie: verkoopprijs min aankoopprijs = winst. Zie verdere uitleg onder punt 4.

Verrekeningsbedrag

Het verrekeningsbedrag komt ten goede aan het volkshuisvestingsfonds van de gemeente. Bij een termijn van 10 jaar bedraagt de afdracht van de winst in het eerste jaar 100% en elk volgend jaar daarop 10% minder. Vanaf het achtste jaar blijft dit 30%, zie onderstaande tabel. Wanneer het verrekeningsbedrag lager is dan € 100, dan scheldt de gemeente de verrekening kwijt.

Jaar van verkoop	Afdracht van de winst
Eerste	100%
Tweede	90%
Derde	80%
Vierde	70%
Vijfde	60%
Zesde	50%
Zevende	40%
Achtste	30%
Negende	30%
Tiende	30%

Kettingbeding

Het anti-speculatiebeding is een kettingbeding. Dit houdt in dat aan de eerste eigenaar de verplichting wordt opgelegd het anti-speculatiebeding door te leggen aan de volgende eigenaar tot dat de termijn van 10 jaar voorbij is.

Verplichting zelfbewoning

Het anti-speculatiebeding gaat gepaard met een zelfbewoningsplicht. Deze verplichting wordt opgenomen met een boetebeding van € 500,- per dag wanneer niet aan deze verplichting wordt voldaan. De verplichting tot zelfbewoning geldt voor de termijn van het anti-speculatiebeding en is eveneens een kettingbeding.

4. Berekening van de winst

Bij het berekenen van de gemaakte winst, maakt de gemeente onderscheid tussen casco woningen die zijn opgeleverd zonder standaard voorzieningen zoals toilet, badkamer en keuken en woningen waar deze voorzieningen al wel in zijn aangebracht.

Definities

- Winst = verkoopprijs min aankoopprijs
- Verkoopprijs is de prijs die in de akte van levering staat bij verkoop.
- Aankoopprijs is de prijs die in de akte van levering staat bij aankoop.

Investeringen

Bij het bepalen van de winst wordt geen rekening gehouden met overige investeringen. Het gedachtegoed van het anti-speculatiebeding is immers om prijsopdrijving van de woning tegen te gaan. Verbeteringen in en aan de woning zijn toegestaan voor eigen gebruik, maar worden niet bij de aankoopprijs opgeteld voor het bepalen van de winst. Een uitzondering hierop zijn casco woningen.

Casco woningen

Voor het berekenen van de winst bij verkoop van woningen die casco zijn opgeleverd, wordt 7,5% van de aankoopprijs opgeteld bij de aankoopprijs van de woning. Deze 7,5% is een compensatie voor het door de eigenaar moeten aanbrengen van noodzakelijke sanitaire voorzieningen.

Voorbeeld: Bij een casco woning met een aankoopprijs van € 150.000 wordt € 11.250 (= 7,5%) opgeteld. De aankoopprijs van de woning wordt € 161.250, om de winst te kunnen bepalen. De gemeente hanteert een vast percentage van de aankoopprijs van de woning om te voorkomen dat in verhouding tot deze aankoopprijs te dure investeringen in de woning worden gedaan. Het is niet wenselijk dat kopers dure investeringen doen, waardoor er prijsopdrijving van de woning ontstaat. Daarom tellen we 7,5% van de aankoopprijs op bij de aankoopprijs van casco woningen.

5. Hardheidsclausule

Het college van burgemeester en wethouders kan in bijzondere gevallen afwijken van één of meer de bepalingen van deze regeling.

6. Slotbepalingen

Inwerkingtreding

De regeling anti-speculatiebeding 2017 treedt in werking met ingang van 1 januari 2017, onder gelijktijdige intrekking van de Notitie toepassing anti-speculatiebeding van 22 december 2009.

Deze regeling geldt voor de aankoop van nieuwbouwwoningen vanaf 1 januari 2017 waarbij een anti-speculatiebeding is opgenomen in de akte van levering.

Overgangsregeling

Voor de gevallen vóór 1 januari 2017 waarbij een anti-speculatiebeding is opgenomen geldt het volgende:

Het anti-speculatiebeding zoals opgenomen in de akte van levering van koper is leidend. Dit betekent dat voor het bepalen van de winstafdracht aan de gemeente wordt gekeken naar datgene wat is opgenomen in de akte. Voor het bepalen van de term winst is aansluiting gezocht in de definities van deze regeling, namelijk:

- Winst = verkoopprijs min aankoopprijs.
- Verkoopprijs is de prijs die in de akte van levering staat bij verkoop.
- Aankoopprijs is de prijs die in de akte van levering staat bij aankoop.

Voor zover er in het anti-speculatiebeding niets is opgenomen over investeringen in en aan de woning, geldt dat bij het bepalen van de winst geen rekening wordt met de waarde van deze investeringen. Enige uitzondering hierop zijn casco woningen. Bij eerste verkoop wordt er 7,5% van de aankoopprijs opgeteld bij de aankoopprijs voor spijker- en nagelvaste inrichting.

Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als: regeling anti-speculatiebeding.

Aldus besloten in de collegevergadering van 28 maart 2017.

Martien Born

Gemeentesecretaris

Arnoud Rodenburg

Burgemeester