

## Overwinstregeling Langedijk 2019

### 1. Inleiding

De gemeente Langedijk wil variatie bieden in het woningaanbod van de gemeente, met zowel goedkopere als duurder koopwoningen. Om speculatie met, en prijsopdrijving van goedkope koopwoningen te voorkomen maakt de gemeente gebruik van een overwinstregeling.

### 2. Wat is een overwinstregeling?

Een overwinstregeling 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 overwinstregeling

De gemeente Langedijk heeft besloten om de overwinstregeling toe te passen op nieuwbouwwoningen in categorie 1, zoals gedefinieerd in de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020. Toepassing van de regeling vindt plaats door een aanwijzingsbesluit gericht op het project.

#### *kooprijsgrens*

De bovengrens voor categorie 1 woningen is gelijk aan de 'kooprijsgrens' uit de Wet bevordering eigenwoningbezit (artikel 15, lid 1 onder a). D.d. 01-01-2019 is de kooprijsgrens € 195.100,-.

#### *termijn*

De overwinstregeling 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 minus aankooprij (na indexering) = winst. Zie verdere uitleg onder punt 4.

#### *verrekeningsbedrag*

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%. Wanneer het verrekeningsbedrag lager is dan € 100,- dan scheldt de gemeente de verrekening kwijt. Het verrekeningsbedrag komt ten goede aan de daarvoor ingestelde bestemmingsreserve. De reserve kan worden ingezet om bijvoorbeeld nieuwe starterswoningen mogelijk te maken.

#### *Meldingsplicht in verband met de overwinstregeling.*

De eigenaar die zijn eigendom wenst te verkopen is verplicht de gemeente de aanstaande verkoop schriftelijk te melden. De melding is voorzien van een kopie van de koopovereenkomst en overige documenten nodig voor de beoordeling van de markt-conformiteit van de beoogde verkoop. Notariële overdracht kan niet eerder plaatsvinden dan nadat de overwinstregeling is toegepast en afgerond. Deze verplichtingen worden opgenomen in de (grond)verkoop-overeenkomst, en geborgd met een boetebeding van € 500,- per dag dat niet aan deze verplichting wordt voldaan, met een maximum van € 50.000,-.

#### *Taxatierapport*

Bij verkoop van de woning binnen 10 jaar verwacht de gemeente een marktconforme prijs waarop de verrekeningsclausule van toepassing is. Bij twijfel aan de hoogte van de verkoopprijs behoudt de gemeente het recht om aan te geven dat een marktconforme taxatie uitgevoerd moet worden. Deze taxatie zal door een erkend taxateur uitgevoerd worden die met instemming van verkoper en gemeente is geselecteerd. De kosten voor deze taxatie zijn voor de verkopende partij.

#### *verplichting zelfbewoning*

De overwinstregeling gaat gepaard met een zelfbewoningsplicht. De verplichting tot zelfbewoning geldt voor de eerste bewoner ook voor de termijn van de overwinstregeling (10 jaar na notariële overdracht). Deze verplichting wordt opgenomen in de (grond)verkoop-overeenkomst, en geborgd met een boetebeding van € 500,- per dag dat niet aan deze verplichting wordt voldaan, met een maximum van € 50.000,-.

### 4. Berekening van de overwinst

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 aankooprij

· Verkoopprijs is de sociale kooprijsgrens (Wet bevordering eigenwoningbezit) van het jaar waarin de koopovereenkomst is gesloten of de VON prijs als deze lager is als de sociale kooprijsgrens.

· Aankoopprijs is de verkoopprijs zoals hierboven beschreven, geïndexeerd met het Consumenten prijsindexcijfer Alle Huishoudens van het CBS. Voor casco woningen wordt er 10% opgeteld bij de aankoopprijs voor spijker- en nagelvaste inrichting.

#### *Casco woningen*

Voor het berekenen van de winst bij verkoop van woningen die casco werden opgeleverd, wordt 10% opgeteld bij de aankoopprijs van de woning. Deze 10% is een compensatie voor het door de eigenaar moeten aanbrengen van noodzakelijke huishoudelijke installaties.

De gemeente hanteert een vast percentage van de aankoopprijs van de woning om te voorkomen dat uit overheidsgelden dure particuliere investeringen in de woning worden vergoed, die een prijsopstuwung veroorzaken.

*Voorbeeld: Bij een casco woning met een aankoopprijs van € 150.000 wordt € 15.000 (= 10%) opgeteld. De aankoopprijs van de woning wordt € 165.000, om de winst te kunnen bepalen.*

#### *Overige investeringen*

Bij het bepalen van de winst wordt geen rekening gehouden met overige investeringen. Het gedachtegoed van de overwinstregeling is immers om prijsopdrijving van de woning tegen te gaan. Verbeteringen aan de woning zijn toegestaan voor eigen gebruik, maar worden niet bij de aankoopprijs opgeteld voor het bepalen van de winst.

### **5. Machtiging notaris – betaling via notarisrekening**

De bij de eigendomsovergang ingeschakelde notaris wordt bij deze door de koper onherroepelijk gemachtigd om de gemeente te informeren over de (voorgenomen) eigendomsovergang en om bij de gemeente opgave te vragen van het eventueel af te dragen bedrag; deze machtiging omvat de bevoegdheid van bedoelde notaris de gemeente alle relevante informatie te verschaffen welke de gemeente nodig heeft ter vaststelling van het eventueel af te dragen bedrag, een en ander voor zover de geheimhoudingsplicht van de notaris zich daartegen niet verzet.

De bij de eigendomsovergang ingeschakelde notaris wordt bij deze door de koper onherroepelijk gemachtigd om het volgens schriftelijke opgave van de gemeente aan de gemeente af te dragen bedrag op te nemen op de notaris afrekening van de koper en rechtstreeks te betalen op rekening van de gemeente. Indien de koper en de gemeente van mening verschillen over de vraag of afdracht verplicht is of over de hoogte van het af te dragen bedrag, is de notaris door de koper onherroepelijk gemachtigd het volgens schriftelijke opgave van de gemeente af te dragen bedrag onder zich te houden, totdat definitief vaststaat of er een afdrachtverplichting is en welk bedrag dat is.

### **6. Hardheidsclausule**

Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in deze overwinstregeling. Deze ontheffing wordt steeds verleend in geval van:

1. verandering van werkring van de koper of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
2. overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of samenwonende partner;
3. bij andere omstandigheden van medische of economische aard die met zich brengen dat redelijkerwijs ontheffing verleend moet worden, staat ontheffing ter beoordeling van burgemeester en wethouders.

### **7. Inwerkingtreding en citeertitel**

1. Deze beleidsregels treden in werking daags na bekendmaking van het besluit.
2. Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als Overwinstregeling Langedijk 2019.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 15 oktober 2019  
Het college van burgemeester en wethouders van Langedijk  
L.A.M. (Leontien) Kompier  
burgemeester,  
E. (Erik) Annaert  
Gemeentesecretaris/directeur