

Wijziging Nota Grondbeleid gemeente Waterland 2022

De raad van de gemeente Waterland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 8 april 2025;

overwegende dat de Nota Grondbeleid en de daarbij behorende bijlagen gewijzigd moet worden vastgesteld vanwege nieuwe prijsontwikkelingen en de heroverweging van bepaalde hierin opgenomen voorwaarden;

gelet op artikel 4:81, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht, artikel 27, tweede lid van de Financiële verordening gemeente Waterland 2023 en het bepaalde in de Nota Grondbeleid gemeente Waterland 2022,

BESLUIT:

1. De navolgende wijziging vast te stellen van de Nota Grondbeleid gemeente Waterland 2022.

A.

In artikel 4.2.1 worden de navolgende bedragen als volgt geïndexeerd:

- 10.276,20 wordt: 10.615,31;
- 5.138,10 wordt: 5.307,66;
- 5.138,10 wordt: 5.307,66;
- 2.569,05 wordt: 2.653,83.

In artikel 4.2.1. wordt het bedrag van 9.134,40 aangepast naar de geïndexeerde wettelijke maximale bijdrage van 10.252,-.

In artikel 5.3.3 worden de navolgende bedragen als volgt geïndexeerd:

- 91,34 wordt: 94,35;
- 74,22 wordt: 76,67.

In artikel 5.3.6 worden de navolgende bedragen als volgt geïndexeerd:

- vijfhonderd en vijftig euro (€ 627,99) wordt: zeshonderdachtenveertig euro en eenenzeventig cent (€ 648,71);
- vijf en vijftig euro (€ 62,80) wordt: vierenzestig euro en zevenentachtig cent (€ 64,87).

B.

Artikel 6.4.2.2. Anti-speculatiebeding wordt als volgt aangepast:

6.4.2.2 Anti-speculatiebeding

Het tegengaan van speculatieve verkoop kan daarnaast worden bereikt door het opnemen van een anti-speculatiebeding in de overeenkomst. Hierbij wordt in de akte opgenomen dat indien de koper binnen tien jaar, tot verkoop aan een derde overgaat, een percentage van de winst aan de gemeente dient te betalen.

Jaar van verkoop	Afdracht van de winst
Jaar 1	90%
Jaar 2	80%
Jaar 3	70%
Jaar 4	60%
Jaar 5	50%
Jaar 6	40%
Jaar 7	30%
Jaar 8	20%
Jaar 9	10%
Jaar 10	0%

Voor het bepalen van de winst geldt de volgende definitie: verkoopprijs min aankoopprijs.

Bij het bepalen van de winst wordt geen rekening gehouden met (meerwerk)opties en overige investeringen. Verbeteringen aan de woning zijn toegestaan voor eigen gebruik, maar worden niet bij de aankoop prijs opgeteld voor het bepalen van de winst. Bij het opleggen van het anti-speculatiebeding worden de uitzonderingen zoals genoemd in paragraaf 6.4.2.3 in de overeenkomst opgenomen.

Het uitgeven van gronden in erfpacht ter voorkoming van speculatieve verkoop heeft niet de voorkeur en wordt daarom in deze Nota Grondbeleid niet verder uitgewerkt.

C.

De inhoud van Bijlage 2 Grondprijzenbrief te vervangen door de Grondprijzenbrief 2025 als bedoeld in Bijlage I.

D.

De inhoud van Bijlage 6 Beleidsstuk 30-30-40 te vervangen door het Beleidsstuk 30-30-40 van 2025 als bedoeld in Bijlage II.

E.

De voetnoten met nummers 2 tot en met 10 worden geschrapt.

Artikel II

Deze wijziging treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Waterland,

gehouden op 8 mei 2025.

*De raad voornoemd,
mr. J.S.M. Scheffer MA*

*griffier
drs. M.C. van der Weele
voorzitter*

Bijlage I Bijlage 2 Grondprijzenbrief 2025

Grondprijzenbrief 2025

1. Inleiding

Deze grondprijzenbrief is een uitwerking van de Nota Grondbeleid gemeente Waterland 2022 (hierna te noemen: nota grondbeleid) en geeft een overzicht van de geldende grondprijzen en uitgiftemethoden zoals eerder door het college vastgesteld. De grondprijzenbrief geldt voor de uitgifte van gemeentegrond in huidige staat met of zonder opstal. De vaste grondprijzen worden jaarlijks geïndexeerd conform de methodiek zoals opgenomen in de grondprijzenbrief. Uitgangspunt is dat de gemeente de gronden marktconform uitgeeft. Het college heeft de bevoegdheid gemotiveerd af te wijken van de vastgestelde grondprijzen en bepalingsmethoden. Aanleiding kan onder meer zijn:

- eerder gemaakte afspraken;
- lopende onderhandelingen;
- bijzondere (markt)omstandigheden.

2. Grondprijzen verkoop of verhuur van grond/onroerende zaken

2.1 Grondcategorieën

Bij de verkoop en verhuur van grond/onroerende zaken worden de volgende grondcategorieën gehanteerd:

1. Snippergroen
2. Bouwgrond
3. Grond voor sportbeoefening (sportvelden, etc.)
4. Erfpachtgrond
5. Landbouwgrond
6. Volkstuinen
7. Grond voor groenadoptie
8. Strategische grond (bijvoorbeeld grond voor (toekomstige) nieuwbouw).

Grondcategorie	Verkoop in euro's	Verhuur/pacht in euro's	Erfpacht (canon in euro's)
1. Snippergroen (max. 100 m ²)	€ 129,74 per m ²	€ 12,97 per m ² per jaar	n.v.t.
2. Bouwgrond	€ 259,49 per m ²	n.v.t.	Per geval bepalen
3. Grond voor sportbeoefening	Taxatie	Conform Nota Sportaccommodaties	€ 1,18 per jaar
4. Erfpachtgrond	Taxatie	n.v.t.	Rekenmethode uit hoofdstuk 7.6.1. nota grondbeleid
5. Landbouwgrond	Taxatie	€ 576,- per hectare per jaar (pachtnorm 2024)	n.v.t.
6. Volkstuinen	n.v.t.	€ 1,25 per m ² per jaar	n.v.t.
7. Groenadoptie	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
8. Strategische grond	Taxatie	Taxatie	Te bepalen a.d.h.v. Hoofdstuk 7.6.1. nota grondbeleid

2.1.1 Snippergroen

Snippergroen is openbaar groen dat:

- direct grenst aan particulier eigendom;
- niet bijdraagt aan de functies van de openbare ruimte;
- geen deel uitmaakt van de gemeentelijke groenstructuur.

Openbaar groen betreft speelplaatsen, openbare tuinen, parken, openbare groenstroken en water,

De voorwaarden waaraan moet worden voldaan om deze gronden te kunnen verkopen of verhuren zijn opgenomen in de 'Voorwaarden bij verzoek koop/huur gemeentegrond', die als bijlage 4 bij de nota grondbeleid is opgenomen.

2.1.2 Bouwgrond

Bouwgrond is openbare grond die:

- direct grenst aan particulier eigendom;
- niet bijdraagt aan de functies van de openbare ruimte;
- geschikt is volgens het bestemmingsplan voor (woning)bouwwerken;

De voorwaarden waaraan moet worden voldaan om deze gronden te kunnen verkopen of verhuren zijn opgenomen in de 'Voorwaarden bij verzoek koop/huur gemeentegrond', die als bijlage 4 bij de nota grondbeleid is opgenomen.

2.1.3 Grond voor sportbeoefening (sportvelden, etc.)

Voor grond die bestemd is voor sportbeoefening geldt dat deze in beginsel in erfpacht wordt uitgegeven. Als tegenprestatie geldt een canon van € 1,18 per jaar. Als de grond in aanmerking komt voor verhuur wordt de prijs vastgesteld aan de hand van de Nota Sportaccommodaties.

2.1.4 Grond voor erfpacht

Voor de definitie van erfpacht wordt verwezen naar hoofdstuk 7.6.1. van de nota grondbeleid. Als er gronden in erfpacht worden uitgegeven dient de grond getaxeerd te worden door een daartoe gecertificeerde taxateur die plaatselijk bekend is. Op basis van deze waarde wordt een marktconforme erfpachtcanon vastgesteld op basis van de volgende formule:

erfpachtcanon = residuele grondwaarde x rentepercentage]

2.1.5 Landbouwgrond

Er is sprake van pacht bij een overeenkomst waarbij de ene partij (de verpachter) zich verbindt aan de andere partij (de pachter), een onroerende zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken ter uitoefening van de landbouw en de pachter zich verbindt tot een tegenprestatie.

Conform de pachtnorm 1 juli 2024 geldt voor het pacht prijsgebied Waterland en Droogmakerijen voor nieuwe pachtovereenkomsten een maximale pacht prijs van € 576,- per hectare. Dit besluit wordt jaarlijks herzien.

2.1.6 Volkstuinen

Zie hoofdstuk 7.7 van de nota grondbeleid voor meer informatie met betrekking tot dit onderwerp.

2.1.7 Grond voor groenadoptie

Zie hoofdstuk 5.3.4 van de nota grondbeleid voor meer informatie met betrekking tot dit onderwerp.

2.1.8 Strategisch gelegen gronden

Bij een afgewogen aan- en verkoop alsmede huur en verhuur van grond of onroerende zaken, aangewezen als strategisch gelegen grond of onroerende zaken (vallend onder categorie 8), wordt minimaal één taxatierapport van de marktwaarde opgevraagd bij een gecertificeerde taxateur. Een uitzondering op het voorgaande is de verhuur van sportterreinen, sporthallen, gymzalen en andere sportcomplexen. Hiervoor geldt de Nota Sportaccommodaties van de gemeente Waterland.

3. Voorwaarden en kosten

De gemeente houdt zich het recht voor om in bepaalde gevallen af te wijken van de hierboven genoemde prijzen. De gemeente kan tevens besluiten een taxateur in te schakelen om de waarde te bepalen. Indien (een gedeelte van) de te verkopen of verhuren grond reeds door de koper oneigenlijk in gebruik is genomen, heeft het college de bevoegdheid de verkoop- en/of verhuurprijs te verhogen met maximaal 100%.

3.1 Kosten

Bij verkoop van grond wordt als uitgangspunt 'kosten koper' gehanteerd. Dit houdt in dat de overdrachtskosten (notariskosten, kosten kadaster en overdrachtsbelasting of BTW) voor rekeningen van de koper komen.

De kosten voor het in behandeling nemen van een verzoek tot aankoop van gemeenteground, zijn als volgt en worden bij de verkoopprijs opgeteld.

- het in behandeling nemen van het verzoek tot aankoop/verhuur grond (à € 94,35);
- de KLIC-melding (à € 76,68)

3.2 Minimale verkoop- en/of verhuurprijs

In verband met werkzaamheden die door de gemeente verricht dienen te worden bij verkoop van grond/onroerende zaken zal – ongeachte de grootte – bij:

- verkoop een minimale totale verkoopprijs van zeshonderdachtenveertig euro en eenenzeventig cent (€ 648,71) worden aangehouden;
- verhuur een minimale totale verhuurprijs van vierenzestig euro en zevenentachtig cent (€ 64,87) worden aangehouden.

3.3 Indexatie

De bedragen genoemd in dit grondprijzenbrief worden jaarlijks geïndexeerd. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de maandprijsindexcijfers volgens de consumentenprijsindex (CPI, 2015=100), reeks alle huishoudens, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Bijlage II Bijlage 6 Beleidsstuk 30-30-40

Inleiding

In de gemeente Waterland is er, net als landelijk gezien, een groot tekort aan woningen en dan met name betaalbare woningen voor huishoudens met lage en middeninkomens. In het coalitieakkoord 2022-2026 van de gemeente Waterland is opgenomen dat ernaar wordt gestreefd om 2.000 woningen toe te voegen. Het uitgangspunt hierbij is dat zoveel mogelijk betaalbaar en duurzaam wordt gebouwd.

In het kader van betaalbaar bouwen en om doorstroom te bevorderen geldt voor alle te bouwen woningen als norm: minimaal 30% sociale huurwoningen, minimaal 30% middeldure huur- en betaalbare koopwoningen (hierna tezamen aangeduid als: 'betaalbare woningen') en maximaal 40% vrije sectorwoningen.

In de volgende hoofdstukken worden de kaders van de verschillende typen woningen nader uitgewerkt, maar eerst zal worden ingegaan op de algemene regels die gelden bij het bouwen van nieuwe woningen.

Algemene kaders

Op basis van het beleid 30-30-40 en door sturing op het gehele bouwprogramma wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gesprek aangegaan met marktpartijen en woningcorporaties. Projecten waarbij vijf of minder woningen worden gerealiseerd zijn uitgesloten van de kaders 30-30-40, omdat het niet haalbaar wordt geacht in deze kleinere projecten te werken met deze percentages. Voor projecten met zes woningen of meer geldt dat minimaal 30% sociale huur en minimaal 30% betaalbare woningen moeten worden gerealiseerd.

Afwijken van 30-30-40 is alleen mogelijk als blijkt dat dit beleid ruimtelijk, maatschappelijk of financieel niet haalbaar of wenselijk is. In die gevallen moet het tekort aan gerealiseerde sociale huurwoningen worden gecompenseerd door het betalen van een bijdrage van € 30.154,- per woning. Hieronder wordt uitgebreider ingegaan op deze compensatieregeling. De regeling kan niet worden gebruikt om af te wijken van de regel om 30% betaalbare woningen te realiseren.

Compensatieregeling¹

Voor sociale huurwoningen kan er financieel gecompenseerd worden als deze niet kunnen worden gerealiseerd binnen het project. De bedoeling van het beleid is dat er alleen in uiterste gevallen gewerkt kan worden met de compensatieregeling. Om hiervoor in aanmerking te komen moeten goed onderbouwde redenen worden aangedragen. Hieronder verstaan wij in ieder geval:

1. Het aantoonbaar niet kunnen rondkrijgen van de businesscase;
2. Het niet in beheer kunnen geven van sociale huurwoningen bij een woningcorporatie (woningcorporaties willen niet altijd kleine hoeveelheden sociale huurwoningen in beheer nemen);
3. Het is aantoonbaar ongewenst om op de specifieke locatie sociale huurwoningen te realiseren vanwege de invulling van het project.

De compensatie wordt berekend aan de hand van de verschillen in grondprijzen tussen verkoop aan de vrije markt en de verkoopprijs van gronden bij het realiseren van een sociale huurwoning. Het verschil tussen deze bedragen is wat de gemeente als extra kosten zou maken voor het realiseren van een sociale huurwoning t.o.v. een reguliere woning. In de gemeente Waterland wordt €30.154,- per woning gehanteerd die te weinig wordt gerealiseerd. Jaarlijks zal worden gekeken of het genoemde bedrag nog steeds volstaat of dat het zal worden geïndexeerd of aangepast.

De gelden die worden ontvangen via de compensatieregeling worden gelabeld als 'compensatiegelden woningbouwprojecten' en worden gereserveerd via een eigen bestemmingsreserve. Deze gelden kan de gemeente gebruiken om te zorgen voor meer sociale huurwoningen in een project of voor een project waarin de gemeente zelf grond uitgeeft en meer sociale woningen wenst te realiseren. De gelden zullen nooit rechtstreeks worden uitgekeerd aan ontwikkelaars, maar kunnen bijvoorbeeld worden gebruikt voor het realiseren van de (aansluiting op) de openbare ruimte of door koop- en verkoop van gronden. De looptijd van de bestemmingsreserve is gelijk aan de looptijd van dit beleidsstuk en het aanhouden van de bestemmingsreserve wordt iedere keer bij aanpassing van dit beleidsstuk heroverwogen. De maximale hoogte van de bestemmingsreserve bedraagt 2 miljoen euro.

1) De compensatieregeling met alle financiële voorwaarden wordt uiteindelijk opgenomen in de Nota Gebiedsoverstijgende Kosten. Omdat deze nota naar verwachting eind 2023 gereed is en het nieuwe woonbeleid al eerder in werking treedt, zijn de regels met betrekking tot de compensatieregeling tijdelijk in dit beleidsstuk opgenomen.

Schematisch ziet de werkwijze met het nieuwe beleid er als volgt uit:

Stroomschema woningbouw percentages 30-30-40

Stroomschema woningbouw percentages 30-30-40		
1. Betreft het een project met meer dan 5 woningen?		
Ja	Nee	
De regels van het woonbeleid 30-30-40 zijn <u>wel</u> van toepassing. Ga verder naar onderdeel 2		De regels van het woonbeleid 30-30-40 zijn <u>niet</u> van toepassing.
2. Is het haalbaar om 30% sociale huur te realiseren op deze locatie?		
Ja	Nee	
Er zal worden ontwikkeld in de verhouding 30-30-40. Ga verder naar onderdeel 3		Als blijkt dat het niet mogelijk is om 30% sociale huur te realiseren kan dit worden opgelost door storting van compensatiegelden. Echter is dit een uiterst middel wat alleen ingezet wordt als het echt niet anders kan. Zie de compensatieregeling
3. Bestaat er (bijvoorbeeld door compensatie) een mogelijkheid om meer dan 30% sociale huur te realiseren in het project?		
Ja	Nee	
De gemeente kan mogelijk een bijdrage leveren uit de bestemmingsreserve om te komen tot meer dan 30% sociale huurwoningen. Treed in overleg met de gemeente voor de mogelijkheden		Het project zal worden gerealiseerd in de verhouding 30-30-40 conform het uitgangspunt van het beleid.

Kaders sociale huurwoningen

Onderstaande kaders zijn uitgangspunten voor elk project met sociale huurwoningen:

- Het maximumhuurbedrag is de liberalisatiegrens en is afhankelijk van het WWS-puntenaantal.** Het woningwaarderingsstelsel (WWS), ook wel bekend als het puntensysteem, is een systeem om de maximale huurprijs vast te stellen voor een sociale huurwoning. Hoe meer punten een woning waard is, hoe hoger de huur mag zijn. De huur van een sociale huurwoning mag nooit hoger zijn dan de landelijk vastgestelde liberalisatiegrens. In 2025 is deze € 900,07.
- De woonruimteverdeling verloopt via Woningnet en Woonmatch en worden 'passend toegewezen' volgens de Woningwet.**
- De doelgroep voor sociale huurwoningen wordt bepaald door EU-wetgeving en rijksregels.** In 2025 bestaat de doelgroep uit mensen met een maximaal bruto jaarinkomen van:
 - € 49.669,- voor eenpersoonshuishoudens; en
 - € 54.847,- voor meerpersoonshuishoudens.
- Sociale huurwoningen worden geëxploiteerd door een woningcorporatie.** Deze zien toe op de juiste toewijzing van de woningen aan de juiste doelgroep. Ook gelden voor de woningcorporaties speciale overheidsregels en prestatieafspraken.
- Uitponden en liberaliseren van sociale huurwoningen vindt plaats volgens de bestaande prestatieafspraken met woningcorporaties.** Onder uitponden wordt verstaan het verkopen van een sociale huurwoning op het moment dat de huurder vertrekt en de woning leegkomt. Onder liberaliseren wordt verstaan het verhogen van de huurprijs zodat deze boven de liberalisatiegrens uitkomt. In de prestatieafspraken is opgenomen hoeveel sociale huurwoningen per jaar per corporatie maximaal mogen worden uitgepand.

Kaders betaalbare woningen

Het streven is om van alle nieuw te bouwen woningen, minimaal 30% betaalbare woningen te realiseren. Onder betaalbare woningen vallen middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Er is binnen de 30% geen onderverdeling gemaakt tussen huur en koop. Hoe een ontwikkelaar deze 30% wil invullen staat dus vrij, zo lang aan onderstaande kaders wordt voldaan.

Kaders middeldure huur

Onderstaande kaders zijn uitgangspunten voor elk project met middeldure huurwoningen:

1. **Het maximumhuurbedrag is afhankelijk van het WWS-puntenaantal.** Hoe meer punten een woning waard is, hoe hoger de huur mag zijn. In 2025 is de maximale huurprijs voor middeldure huurwoningen € 1.184,82,- per maand. Dit komt overeen met de huurprijs voor huurwoningen van 186 punten. Een middeldure huurwoning mag meer dan 186 punten hebben, maar de huur mag nooit hoger zijn dan de huur die bij dit puntenaantal hoort. De minimale huurprijs voor een middeldure huurwoning is de liberalisatiegrens + € 0,01. In 2023 is de ondergrens € 900,08.
2. **De doelgroep voor middeldure huurwoningen is huishoudens met een bruto jaarinkomen van:**
 - a. minimaal de bovengrens voor een sociale huurwoning. In 2025 €49.669,- voor eenpersoons-huishoudens en €54.847,- voor meerpersoonshuishoudens.
 - b. maximaal 1,75 maal het modaal inkomen (zie hieronder onder punt 4.3). In 2025 bedraagt een modaal bruto jaarinkomen €46.500,-. 1,75 maal een modaal inkomen bedraagt €81.375,-
3. **De nieuw op te leveren woningen worden bij voorrang verhuurd aan huishoudens die een sociale huurwoning achterlaten.** Bij het verhuren van een middeldure huurwoning, zowel een nieuw op te leveren woning als bij nieuwe verhuur na opzegging door de bestaande huurder, wordt de woning aangeboden aan iemand uit de onder punt 2 genoemde doelgroep. Personen die door middel van het overleggen van een huurcontract kunnen laten zien dat zij een sociale huurwoning achterlaten krijgen hierbij voorrang. Op deze manier wordt de doorstroom bevorderd.
4. **De huren zijn inflatievolgend op basis van het Consumentenprijsindexcijfer of op basis van de rijksregels die per 1 januari 2024 gelden.** Huurprijzen worden in ieder geval jaarlijks geïndexeerd en de huurprijs mag nooit hoger zijn dan de onder punt 1 gestelde grens.
5. **Middeldure huurwoningen moeten gedurende 15 jaar ter beschikking worden gesteld aan de onder punt 2 genoemde doelgroep.** Een (nieuwe) huurder wordt op de onder punt 3 genoemde manier aangewezen. Bij verkoop van een middeldure huurwoning binnen de termijn van 15 jaar dient te worden voldaan aan de bedragen en kaders zoals deze zijn opgenomen in de kaders voor betaalbare koop van dit woonbeleid. Tevens dient de grondeigenaar uiterlijk binnen vier weken na het tekenen van de koopovereenkomst een melding van de verkoop te maken aan het college van burgemeester en wethouders.

Kaders betaalbare koop:

Onderstaande kaders zijn uitgangspunten voor elk project met betaalbare koopwoningen:

1. **De maximale (ver)koopprijs bedraagt het maximaal te lenen hypotheekbedrag voor een bruto jaarinkomen van maximaal 1,75x modaal + het maximale bedrag van de starterslening.** In 2025 komt dit neer op een maximale (ver)koopprijs van € 405.000,-
2. **De maximale (ver)koopprijs wordt in ieder geval jaarlijks op basis van de onder punt 1 genoemde formule opnieuw vastgesteld door het college.**
3. **De doelgroep voor betaalbare koopwoningen is huishoudens met een bruto jaarinkomen van maximaal 1,75 maal het modaal inkomen.** In 2025 bedraagt een modaal bruto jaarinkomen €46.500,-. 1,75 maal een modaal inkomen bedraagt €81.375,-
4. **Op de betaalbare koopwoningen rust voor een periode van 10 jaar een anti-speculatiebeding en voor een periode van 15 jaar een zelfbewoningsplicht² en de woningen moeten gedurende 15 jaar ter beschikking worden gesteld aan de onder punt 3 genoemde doelgroep.** Het staat de eigenaar-bewoner te allen tijde vrij om de woning te verkopen, ook binnen de termijn van 15 jaar. Aan de koper wordt middels een kettingbeding de verplichting opgelegd om de woning zelf te bewonen en dus niet te verhuren. Een (nieuwe) eigenaar-bewoner wordt op de onder punt 6 genoemde manier aangewezen. De grondeigenaar dient uiterlijk binnen vier weken na het tekenen van de koopovereenkomst een melding van de verkoop te maken aan het college van burgemeester en wethouders.
5. **De woningen moeten kwalitatief passend zijn bij de prijs en niet alleen voldoen aan de basiseisen.** De precieze kwaliteitseisen voor betaalbare koopwoningen worden bij nieuwe projecten bepaald in een gesprek tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Deze zullen afhankelijk zijn van het type woning en de ligging.
6. **De nieuw op te leveren woningen worden bij voorrang verkocht aan huishoudens die een sociale huurwoning achterlaten of starter zijn op de koopmarkt.** Bij het verkopen van een betaalbare koopwoning, zowel een nieuw op te leveren woning als bij verkoop door de bestaande eigenaar-bewoner (zo lang de periode van 15 jaar nog niet verstreken is), wordt de woning aangeboden

2) Het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht zijn uitgewerkt in de Nota Grondbeleid.

aan iemand uit de onder punt 3 genoemde doelgroep. Daarbij wordt de woning aangeboden op basis van deze volgorde:

- a. Eerst aan personen die door middel van het overleggen van een huurcontract kunnen laten zien dat zij een sociale huurwoning achterlaten;
- b. Vervolgens aan personen die nog niet eerder eigenaar zijn geweest van een koopwoning;
- c. Tenslotte aan alle andere personen die binnen de onder punt 3 genoemde doelgroep vallen.

Op deze manier wordt de doorstroom bevorderd en krijgen starters ook een kans op de woningmarkt.

Aanpassen van het beleid

De op hoofdlijn vastgestelde kaders over de verdeling 30-30-40 en de manier van toewijzen en het behouden van de woningen voor de genoemde doelgroepen worden vastgesteld door de gemeenteraad en kunnen ook alleen door raadsbesluit worden aangepast.

De genoemde bedragen zijn erg afhankelijk van marktontwikkeling en kunnen daarom vaak vragen om aanpassing. Daarom wordt het aanpassen van de bedragen voor minimale- en maximale huur, het bedrag uit de compensatieregeling en de verkoopprijzen een collegebevoegdheid. De gemeenteraad zal van wijzigingen van bedragen door het college altijd op de hoogte worden gesteld middels een informatiedocument.

Hardheidsclausule

Het college van burgemeester en wethouders kan de regels genoemd in hoofdstuk 2 tot en met 4 buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing gelet op het belang leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.