

## 6.4 Sociale woningbouw

De vraag naar sociale huurwoningen binnen de gemeente Waterland is groot, waardoor de wachttijd voor een sociale huurwoning onaanvaardbaar hoog is geworden. De gemeente zet daarom de komende jaren in op uitbreiding van het aantal sociale huur- en koopwoningen.

### 6.4.1 Doelgroepen

De gemeente Waterland stelt een separate doelgroepenverordening op waarin vooralsnog wordt geregeld voor welke doelgroepen de te bouwen sociale koopwoningen bedoeld zijn. De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. Ook regelt de verordening dat de sociale koopwoningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen.

### 6.4.2 Behoud van sociale woningen

De sociale huursector wordt voor ongeveer 30% bewoond door huishoudens die niet tot de doelgroep behoren. Daar staat tegenover dat ongeveer een derde van de doelgroep buiten de sociale sector woont, met name in koopwoningen. Om meer grip uit te oefenen op het aandeel sociaal binnen de vastgestelde woningbouwprogrammering staat de gemeente Waterland een aantal instrumenten ter beschikking. Door deze instrumenten zo nodig gecombineerd in te zetten wordt beoogd sociale woningen binnen het segment te behouden en speculatieve verkoop tegen te gaan.

#### 6.4.2.1 Het eerste recht van koop voor de gemeente

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 de woningen terug te kopen, dan zal zij 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.

#### 6.4.2.2 Antispeculatiebeding

Het tegengaan van speculatieve verkoop kan daarnaast worden bereikt door het opnemen van een antispeculatiebeding in de overeenkomst. Hierbij wordt in de akte opgenomen dat indien de koper binnen vijf 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
Eerste	100%
Tweede	80%
Derde	60%
Vierde	40%
Vijfde	20%

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

Bij het bepalen van de winst wordt geen rekening gehouden met 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 antispeculatiebeding 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.

#### **6.4.2.3 Bijzondere voorwaarden antispeculatiebeding**

Wanneer een antispeculatiebeding wordt opgenomen in een overeenkomst, dan worden de volgende uitzonderingen tevens opgenomen in de overeenkomst.

Ontheffing van de opgelegde zelfbewoningsplicht en/of het anti-speculatiebeding is mogelijk indien:

- a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek plaatsvindt;
- b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek) plaatsvindt;
- c. schriftelijke ontheffing door het college wordt gegeven in het geval van:
  - verandering van werkring van koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
  - overlijden van koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner waarmee de woning tezamen is aangekocht;
  - ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of verbreken geregistreerd partnerschap;
  - verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of een van zijn gezinsleden;
  - bewoning/verhuur van/aan een familielid in eerste of tweede graad van koper of zijn/haar partner;

Aan de in lid c bedoelde ontheffing kan het college voorwaarden verbinden.

#### **6.4.2.4 Sociale huurwoningen**

Sociale huurwoningen zijn in eigendom bij een woningcorporatie. De corporatie kan op een zeker moment beslissen om woningen te gaan verkopen. Om de sociale huurwoningen ook bij verkoop in het sociale segment te behouden, heeft de gemeente Waterland hierover met de woningcorporaties afspraken gemaakt in hun prestatieovereenkomst. Corporaties verkopen voornamelijk in complexen waar al veel verkocht is, juist om zich bij de energietransitie te focussen op de rest van de voorraad. Op wijk- of buurtniveau kan verkoop ook een geschikt instrument zijn om de leefbaarheid te verbeteren. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de beschikbaarheid van sociale koopwoningen, waarmee doorstroming wordt bevorderd. Sociale huurwoningen worden bij voorrang verkocht aan zittende bewoners of starters die een huurwoning achterlaten.

## 6.5 Zelfbewoningsplicht

Om te voorkomen dat nieuwbouwwoningen (zowel sociale- en sociaal pluswoningen als vrije sectorwoningen) worden opgekocht met een speculatief oogmerk, voert de gemeente Waterland een zelfbewoningsplicht in. De koper wordt verplicht gedurende een bepaalde periode na oplevering de woning zelf te bewonen. Deze zelfbewoningsplicht zal worden opgenomen in anterieure overeenkomsten en geldt voor een periode van 5 jaar, waardoor de initiatiefnemer gehouden is om bij verkoop van de woning te bepalen dat de koper ook daadwerkelijk voor die duur zelf dient te bewonen. Bij het opleggen van de zelfbewoningsplicht dienen de onderstaande uitzonderingen opgenomen te worden in de overeenkomst:

- Eigenaren mogen verhuren aan een eerstegraads familielid, zoals partner en kinderen;
- Verhuur aan derden is mogelijk bij een tijdelijk verblijf in het buitenland van minimaal 3 maanden en maximaal 2 jaar;
- Voor bijzondere gevallen kan worden afgeweken als het verhuurverbod het doel en de strekking daarvan onvoorziene en onredelijk benadelende gevolgen met zich mee brengt.

Voor sociale pluswoningen en vrije sector woningen geldt nog een vierde uitzondering, namelijk:

- Eigenaren mogen de woning verhuren als de totale huurprijs niet boven de grens voor middeldure huur uitkomt. De maximale huurprijs van een middeldure huurwoning is € 1.040,73 per maand (prijspeil 2022).