

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Instandhoudingstermijn sociale koopwoningen

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 18-07-2023
Notanummer	: 2023-689
Datum	: 18-07-2023
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 20230718 B_W brief inzake instandhoudingstermijn sociale koopwoningen.docx, Bijlage 1 Notitie bank Sociale koopwoning - gemeente Deventer.docx, Bijlage 2 Bericht van NHG.docx, Bijlage 3 Toelichting op het behouden van sociale en middeldure koopwoningen voor de doelgroep.pdf

Parafering

12-07-2023: Wethouder12-07-2023: Senior projectmanager

Agendering

* 12-07-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

19-07-2023

B & W d.d.: 18-07-2023

Besluit

1. Gebruik te maken van artikel 6 (hardheidsclausule) van de Verordening doelgroepen Deventer om artikel 4.1 (de instandhoudingstermijn van 10 jaar om sociale koopwoningen voor de doelgroep beschikbaar te houden) niet van toepassing te verklaren voor de bouw van 56 sociale koopwoningen in Steenbrugge
2. In te stemmen met de opgestelde brief, waarin beslispoint 1 is opgenomen

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de bijlagen

Inleiding

In mei 2023 heeft de raad ingestemd met het gedeeltelijk aanpassen van de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Deventer 2019. (Verder genoemd Doelgroepenverordening). De aanpassing houdt in dat de maximale VON prijzen voor de sociale koopwoningen en de daar bij behorende inkomenscategorieën zijn aangepast.

De bepaling in de doelgroepenverordening dat de instandhoudingstermijn voor de sociale koopwoningen 10 jaar moet zijn, leidt in de markt tot problemen bij de kopers van deze woningen.

In Steenbrugge worden 46 sociale koopwoningen gerealiseerd. Bij de voorbereiding voor de verkoop van de woningen is bij de banken, die zowel de inkomenstoets van de kopers als de financiering van de kopers regelen, de instandhoudingstermijn van 10 jaar een probleem. Hoewel de bepaling geen onderdeel hoeft te zijn van de koop-aannemingsovereenkomst tussen verkoper en koper is de bepaling wel onderdeel van het bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan is voor deze categorie

woningen de doelgroepenverordening van toepassing. Dat betekent dat koper bij verkoop zich moet houden aan deze bepaling.

Wat is het probleem voor de koper van deze woningen:

* Het is onduidelijk voor de koper en geldverstrekker wat de kaders zijn, hoe deze worden nageleefd en wat er gebeurt bij wijziging van de marktomstandigheden. Bij regulering van de inkomensdoelgroep kan het voorkomen dat bij veranderende marktomstandigheden het niet altijd mogelijk is de woning te verkopen. Dit is van meerdere factoren afhankelijk, denk bijvoorbeeld aan de stijging van de rente in de afgelopen periode. Bij regulering van de verkoopprijs loopt de koper kans op overcreditering en fiscale risico's.

* Als een woning wordt verkocht onder de getaxeerde marktwaarde krijgt de verkoper van de woning te maken met de belastingdienst. Voor verkoper is er dus een fiscaal risico wanneer wordt afgeweken van de marktwaarde door regulering verkoopprijs.

* Om de woning te laten kwalificeren als een eigen woning, is het van belang dat de koper de waardeverandering van de woning grotendeels aangaat (bron: Inkomstenbelasting, eigenwoningregeling). Dat betekent dat de koper op elk moment een belang van minimaal 50% moet hebben bij elke mogelijke denkbare prijs. Door regulering van de verkoopprijs bij doorverkoop is de eigenwoningregeling niet van toepassing. Hierdoor heeft de koper geen recht op hypotheekrenteaftrek.

* NHG geeft aan dat ze een dergelijke constructie niet financieren. Het lijkt in strijd met hun eis dat winst en verlies over de waardeontwikkeling evenwichtig verdeeld moeten worden. Een waardedaling mag best ten koste gaan van de consument maar dan moet een waardestijging ook volledig ten gunste van de klant komen. Een andere eis is dat waardevermeerdering als gevolg van eigen investeringen volledig ten goede aan de klant moet komen. Dat lijkt hier niet het geval.

* Maar het roept ook de vraag op wie de doelgroep is over een aantal jaren? Wat is dan het inkomen van de groep en wat is dan de prijs van de woning?

* Wat wordt gedaan met de investeringen die koper in de loop van jaren heeft gedaan?

* Hoewel deze instandhoudingstermijn voor de sociale koop in meerdere doelgroepenverordening in diverse gemeenten is opgenomen, wordt deze bepaling niet opgenomen in de koop-aannemingsovereenkomsten. Als financiers inclusief NHG deze bepaling niet zien bij de aanvraag van financiering is er voor koper geen probleem om financiering te krijgen. Koper krijgt wel problemen als de woning de eerste 10 jaar moet worden verkocht.

Wat is wel mogelijk:

* De inkomenstoets wordt gedaan om tot selectie van kopers te komen. Hoewel de huidige kopers al eigen vermogen moeten hebben om in aanmerking te komen.

* De zelfbewoningsplicht wordt opgenomen.

* Een mogelijkheid is er dat verkoper een anti-speculatiebeding opneemt.

* Met een anti-speculatiebeding voorkom je dat de korting die is gegeven bij aankoop bij een waardestijging van de woning volledig ten gunste komt bij de 1e koper. Daarmee borg je niet dat de woning voor de doelgroep behouden blijft. De mogelijke inkomsten die hieruit voortvloeien komen ten gunste aan de verkoper die woning onder de marktwaarde heeft verkocht.

De reden dat de instandhoudingsplicht van 10 jaar nu naar boven komt is dat de banken en NHG de ontwikkelaar hier op geattendeerd hebben. Inmiddels is er door banken en NHG opgeschaald om dit landelijk verder te onderzoeken. De eerste projecten elders met deze bepaling worden voor financiering afgewezen. Daarbij worden dossiers overgedragen aan andere financiers met de reden waarom de ene

partij niet gaat financieren. De doelgroep, waar de doelgroepenverordening voor is bedoeld, wordt met de bepaling in de problemen gebracht. Niet alleen bij de financiering voor de aankoop, maar ook in de toekomst bij verkoop binnen 10 jaar.

Om kopers te vrijwaren van problemen (financieel, juridisch en fiscaal) nu en in de toekomst is het verzoek van Van Wijnen om een brief van het college te mogen ontvangen dat de regel in de doelgroepenverordening (art4a instandhoudingstermijn) niet van toepassing is voor de sociale koopwoningen (in totaal 46) voor de kopers van deze woningen in Steenbrugge. Volgens, in overeenstemming met art. 6 van de doelgroepenverordening is het college bevoegd af te wijken van de doelgroepenverordening. De brief wordt toegevoegd aan de koop-aannemingsovereenkomst, zodat kopers de financiering inclusief NHG wel kunnen krijgen en in de toekomst gevrijwaard zijn van problemen met de belastingdienst. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is er wettelijk gezien een instandhoudingstermijn van 1 jaar.

De brief met het niet van toepassing verklaren van art. 4a is een maatregel om de verkoop door te laten gaan en deze woningen volgend jaar te kunnen bouwen. Dit is een maatregel vooruitlopend op een nadere aanpassing van de doelgroepenverordening. Verder onderzoek hiernaar is noodzakelijk om te kijken of er andere mogelijkheden zijn om eigen woningen wel te behouden voor de doelgroep.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De kopers van de sociale koopwoningen te vrijwaren van financiële, juridische en fiscale problemen zowel bij de aankoop van de woning als in de toekomst bij verkoop van de woning binnen 10 jaar.

Kader

- * Doelgroepenverordening 2019 met aanpassingen mei 2023.
- * Eigenwoningwet
- * Inkomstenbelasting
- * Bepalingen NHG

Betrokken partijen en participatie

Ontwikkelaar, Wonen, banken, juristen

Argumenten voor en tegen

Voor:

- * Om de verkoop en realisatie van sociale koopwoningen door te laten gaan is voor kopers van de woningen essentieel om een brief bij de koop-aannemingsovereenkomst toe te kunnen voegen, waarin de instandhoudingstermijn voor de sociale koopwoningen vervalt. dit om bij aankoop van de woning de financiering rond te krijgen.
- * De ontwikkelaar doet de inkomstenstoets en neemt in de koop-aannemingsovereenkomst de zelfbewoningsplicht (5 jaar) en een anti-speculatiebeding (10 jaar) op. Dit om te waarborgen dat de woningen aan de doelgroep verkocht worden.
- * Er is grote behoefte om op korte termijn betaalbare woningen te realiseren.

- * De grootste hypotheekbank van Nederland heeft aangegeven dat, als de bepaling in stand blijft, zijn geen hypotheeklen verstrekt aan de kopers en de dossiers met deze reden overdragen aan andere financiers.
- * Vrijwaren van kopers (de doelgroep) voor toekomstige problemen bij verkoop van de woning, (overcreditering, belastingdienst).

Tegen:

- * Het gebruik maken van de hardheidsclausule heeft een precedentwerking voor andere nog te bouwen sociale koopwoningen. Deze bepaling van de instandhoudingstermijn wordt bij een aanvraag voor financiering niet aangegeven, omdat anders er mogelijk geen financiering wordt verstrekt.
- * Er moet worden onderzocht of de verordening aangepast moet worden op dit punt. Hiervoor zal tzt een voorstel aan het college worden voorgelegd.

Financiële consequenties en dekking

Voor de gemeente heeft dit geen financiële consequenties.

Openbaarmaking en communicatie

De nota en besluit worden openbaar gemaakt.

Aanpak en uitvoering

Na besluitvorming wordt brief verstuurd via de ontwikkelaar naar alle optanten. Deze noodmaatregel is een maatregel in afwachting naar nader onderzoek naar deze bepaling die bij aanpassing van de doelgroepenverordening aan de raad ter besluitvorming zal worden voorgelegd.