

**Aanpassing regeling anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht**

aan: de raad van de gemeente Hillegom  
datum:

ons kenmerk: Z-23-326412  
datum collegevergadering: 12 september 2023  
portefeuillehouder: Dhr. A. de Jong  
behandelend ambtenaar: P. Wijnen  
emailadres: p.wijnen@hltsamen.nl  
telefoon: 14 0252  
embargo:

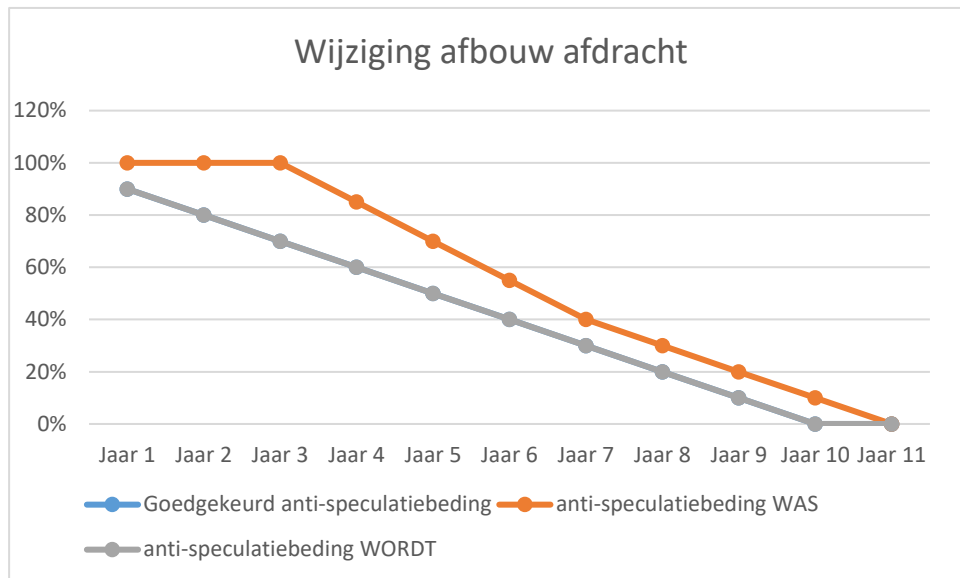
In juli 2020 is het "Woonprogramma 2020-2024: Naar een duurzaam evenwicht" door de gemeenteraad vastgesteld. In dit woonprogramma zijn diverse maatregelen opgenomen voor het bereiken van de doelstellingen van het woonbeleid. Het toepassen van een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding voor nieuwbouw koopwoningen zijn twee van de maatregelen die hieruit volgen. Met deze instrumenten stuurt de gemeente op het bereikbaar en betaalbaar houden van nieuwbouw koopwoningen. Het college heeft hiervoor in november 2021 de beleidsuitgangspunten voor de zelfbewoningsplicht en de anti-speculatiebeding voor nieuwbouw koopwoningen vastgesteld.

**Aanpassing anti-speculatiebeding**

Recent is geconstateerd dat de woning fiscaal gezien niet onder de eigenwoningregeling valt door het anti-speculatiebeding zoals opgenomen in de beleidsuitgangspunten. Dat betekent dat de woning bij de belastingaangifte daardoor in box 3 i.p.v. box 1 zou moeten vallen. Dit heeft voor de kopers meestal een negatief fiscaal effect en dit wordt als onwenselijk gezien. De eerste projecten met dit anti-speculatiebeding zijn pas recent geleverd aan kopers. Door de regeling nu aan te passen zal dit negatieve fiscale effect zich niet daadwerkelijk hoeven voor te doen.

Om aan de voorwaarden van de goedkeuring in de eigenwoningregeling te voldoen moeten de percentages voor de winstafdracht verlaagd worden. Ook moet de termijn van het anti-speculatiebeding worden verkort van 10 naar 9 jaar. Beiden samen zorgen ervoor dat het anti-speculatiebeding en dus de woning wel aan de voorwaarden voldoet zoals gesteld in de eigenwoningregeling. Het negatieve fiscale effect is zo opgeheven. In onderstaande figuur is te zien dat het nieuwe anti-speculatiebeding (grijs) gelijkloopt met de voorwaarden in de eigenwoningregeling. Het oude beding (oranje) lag daarboven.

Hillegom	Goedgekeurd anti-speculatiebeding	anti-speculatiebeding WAS	anti-speculatiebeding WORDT
<b>Jaar 1</b>	90%	100%	90%
<b>Jaar 2</b>	80%	100%	80%
<b>Jaar 3</b>	70%	100%	70%
<b>Jaar 4</b>	60%	85%	60%
<b>Jaar 5</b>	50%	70%	50%
<b>Jaar 6</b>	40%	55%	40%
<b>Jaar 7</b>	30%	40%	30%
<b>Jaar 8</b>	20%	30%	20%
<b>Jaar 9</b>	10%	20%	10%
<b>Jaar 10</b>	0%	10%	0%
<b>Jaar 11</b>	0%	0%	0%



#### Overige kenmerken

- Termijn zelfbewoningsplicht: De termijn dat een eigenaar in de woning moet wonen (de zelfbewoningsplicht) blijft 10 jaar.
- Toepassingsgrens regeling: Het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht werden toegepast voor woningen tot het vaste bedrag van €450.000, daarboven niet. Een vast bedrag geeft het risico dat het achterhaald blijkt te zijn doordat het te hoog of te laag is. Een met de markt meekoppelende maximale prijsgrens voorkomt dit, daarom is gekozen om een koppeling te leggen met de grens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Deze is dit jaar €405.000 en beweegt mee met de markt. Wel is de koppeling zo gemaakt dat die het oude vaste bedrag van €450.000 benadert. Door de maximale toepassingsgrens van de regeling op NHG-grens x 1,1 te leggen is de nieuwe grens nagenoeg gelijk aan het oude vaste bedrag, namelijk €445.500.

#### Al afgesloten overeenkomsten

De gemeente Hillegom heeft met meerdere ontwikkelaars afspraken gemaakt over het toepassen van de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding. Ook bij deze overeenkomsten wordt het anti-speculatiebeding aangepast vanwege het fiscale effect. In de meeste gevallen gebeurt dit door een addendum af te sluiten met de ontwikkelende partij, dit is bijvoorbeeld bij het project Leidsestraat 122 en SIZO-terrein het geval. Bij enkele projecten heeft de levering aan kopers al plaatsgevonden. De kopers worden benaderd om de nieuwe regeling ook hen aan te bieden. Daarbij is de insteek dat dit met terugwerkende kracht gebeurt, hiervoor wordt nader juridisch advies ingewonnen.

Bijlagen: