

De VON-prijzen (Vrij Op Naam) in het nieuwbouwproject **De Bolstoren** in de gemeente Haarlemmermeer zijn vastgesteld op maximaal **€504.000**. Dit bedrag valt onder de werkingsgebieden van de opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht zoals opgenomen in de gemeentelijke Huisvestingsverordening. De Huisvestingsverordening met opkoopbescherming trad officieel in werking op 01 april 2023.

Deze opkoopbescherming bestaat uit een zelfbewoningsplicht voor de duur van vier jaar

We vonden correspondentie van de nationale ombudsman waaruit blijkt dat we in Haarlemmermeer bij woonhuizen en percelen bouwgrond al in 1995 het antispeculatiebeding kenden. Deze werd in 2001 verduidelijkt en de periode waarin die van kracht was werd teruggebracht tot een periode van vijf jaar vanaf de eigendomsoverdracht. Binnen deze periode mocht een woning niet zonder toestemming van de gemeente worden verkocht. Bij verkoop binnen deze termijn werd de verkoopprijs door de gemeente gecontroleerd. De oorspronkelijke aankoopprijs werd daarbij geïndexeerd en vermeerderd met aantoonbare meerkosten om de maximale verkoopprijs vast te stellen. Het is ons niet duidelijk wanneer deze regeling opgehouden is te bestaan.

In de nota Betaalbaar wonen in Haarlemmermeer, instrumenten en acties (2021.0002546) van 23 november 2023 komt het antispeculatiebeding terug want daarin is onder andere opgenomen:

10. Voor nieuwe betaalbare koopwoningen geldt een antispeculatiebeding en een zelfbewoningsplicht voor een periode van vijf jaar.

Voor dit antispeculatiebeding worden echter geen verdere spelregels genoemd.

Op vragen van onze fractie over de voorwaarden waaronder kopers van woonruimte in de Bolstoren hun huis binnen vijf jaar kunnen verkopen maakte u ons duidelijk dat er de eerste vijf jaar een bedrag van €50.000 verschuldigd is. Dit bedrag dient dan aan onze gemeente te worden betaald. Bij onvoorziene omstandigheden, zoals echtscheiding, overlijden of gedwongen verhuizing vanwege werk, kunnen kopers een verzoek indienen voor ontheffing van de zelfbewoningsplicht en het antispeculatiebeding. Van deze mogelijkheid wordt volgens u zelden gebruik gemaakt. Het is de fractie van Forza! inmiddels wel duidelijk dat deze boeteclausule er voor zorgt dat veel mensen die anders graag zouden kopen er nu van af zien.

De periode van vijf jaar beoordeelt u als 'te overzien'.

Dit leidt tot een paar aanvullende vragen.

- Bent u het met Forza! eens dat een antispeculatiebeding erop gericht moet zijn om speculatieve handel in onroerend goed te voorkomen, prijsopdrijving tegen te gaan en de beschikbaarheid van betaalbare woningen te waarborgen en niet om de kassa van de gemeente te vullen? Zo nee waarvoor dient zo'n beding dan wel?
- Het lukte de fractie van Forza! niet om een verordening of raadsbesluit te vinden waarin het antispeculatiebeding met bijbehorende boetebedragen geregeld wordt. In de Huisvestingsverordening worden deze niet genoemd. Graag ontvangen wij het bedoelde beleidsstuk.

- Als er geen sprake is van vastgesteld beleid is er dan geen sprake van willekeur? Zo nee welke consistent beleid voert u dan ten aanzien van het vaststellen van boetebedragen?
- Bij wie ligt het mandaat om te bepalen dat vijf jaar te overzien is.
- Op welke manier meent u dat er door simpelweg een bedrag van €50.000 af te romen van iemand die zijn woning binnen vijf jaar wil verkopen er sprake is van een balans tussen het tegengaan van speculatie en het beschermen van redelijke belangen van eigenaren? Graag uw gemotiveerde antwoord.
- Wordt de oorspronkelijke aankoop prijs geïndexeerd op basis van inflatie of een andere relevante prijsindex, zoals de consumentenprijsindex (CPI). Zodat de eigenaar geen verlies lijdt door waardevermindering van geld? Zo nee waarom niet?
- Wordt er rekening gehouden met waardestijging die het gevolg is van aantoonbare investeringen in de woning, zoals bijvoorbeeld een luxere keuken of badkamer, meerwerk, tuinaanleg, een schutting een oprit/terras of andere investeringen in de woning ten opzichte van de standaard geleverde voorzieningen? Zo nee waarom niet?
- Waarom is er gekozen voor een hoog vast bedrag en niet zoals bij andere gemeenten voor een afbouwregeling of een vast percentage van de winst?
- Als er geen beleid bestaat wanneer kan de gemeenteraad dit dan tegemoet zien?

Namens Forza!

Marlene Hogervorst