



## PERSBERICHT

Alkmaar, 13 februari 2024

### **Alkmaar past voorwaarden aan voor nieuwbouw sociale-koopwoningen**

Het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar heeft besloten dat de termijn van vijf jaar voor de zelfbewoningsplicht en het verbod op doorverkoop bij nieuwbouw sociale-koopwoningen voortaan eerder start. Dit besluit gaat in vanaf 1 maart 2024.

#### **Termijn voor zelfbewoningsplicht en verkoopverbod voor sociale-koopwoningen**

##### Oude bepaling

De termijn van 5 jaar start op de datum waarop de koper zich als bewoner van de woning inschrijft in de Basis Registratie Personen (BRP)

##### Nieuwe bepaling

De termijn van 5 jaar start op de datum waarop de koop/aannemingsovereenkomst voor de nieuwbouwwoning is ondertekend door koper en verkoper

Het resultaat van het vervroegen van de termijn is dat de koper van een sociale-koopwoning voortaan korter te maken heeft met de bepalingen in het koopcontract over zelfbewoning en het verkoopverbod. De nieuwe ingangsdatum geldt vanaf 1 maart voor sociale-koopwoningen in nieuwe woningbouwprojecten maar ook met terugwerkende kracht voor projecten en woningen in de gemeente Alkmaar waarvoor ooit de oude regel is vastgelegd.

#### **Starters**

Door de termijn te vervroegen wil het college de situatie voor startende kopers verbeteren. Starters kunnen een drempel ervaren om een sociale-koopwoning te kopen door de huidige voorwaarden voor de zelfbewoningsplicht en het verbod op doorverkoop voor een periode van vijf jaar. Die periode startte nu wanneer de koper zich op het adres van de koopwoning inschreef als bewoner in de Basis Registratie Personen. Omdat de woning dan nog gebouwd moest worden, betekende dit dat de koper soms tot wel acht jaar lang niet kon doorstromen naar een andere woning. Behalve als het college een ontheffing verleende van het verkoopverbod. Dit kan een reden zijn voor startende kopers geen sociale-koopwoning te kopen in een nieuwbouwproject. Want vooral bij starters kan er in acht jaar tijd veel veranderen in de persoonlijke situatie.

#### **Vervroegen termijn**

Het college heeft aan de gemeenteraad gevraagd in te stemmen met een wijziging van de ingangsdatum van die 5 jaar. De raad heeft op 8 januari 2024 ingestemd om de termijn van vijf jaar voortaan te rekenen vanaf de datum waarop de koopakte voor de nieuwbouwwoning is ondertekend door koper en verkoper. Dan is de termijn feitelijk nooit langer dan vijf jaar na ondertekening van het koopcontract. Na de instemming van de raad heeft het college op 13 februari 2024 het besluit over de nieuwe ingangsdatum vastgelegd.

Ook is daarbij besloten dat voor alle bestaande overeenkomsten voortaan de nieuwe ingangsdatum geldt. Voor afspraken tussen de gemeente en ontwikkelaars over nieuwbouwprojecten, en voor kopers die een akte hebben waarin een oude versie van de bepaling staat, vervalt dus de oude tekst en geldt de nieuwe bepaling. Voor sommige woningeigenaren betekent dit dat de termijn van vijf jaar hierdoor nu verlopen is waardoor de woning verkocht mag worden zonder dat daarvoor een ontheffing nodig is van het college van burgemeester en wethouders.

#### **Termijn voor antispeculatiebeding**

Bij sommige sociale-koopwoningen gelden niet alleen de zelfbewoningsplicht en het verkoopverbod maar is ook het antispeculatiebeding van toepassing. Dit betekent dat de koper bij verkoop van de



woning (na een ontheffing van het verkoopverbod) een deel van de overwinst moet afdragen aan de gemeente. Die bepaling is opgenomen bij woningbouwprojecten waarvoor de gemeente de grond heeft uitgegeven. De ingangsdatum voor het antispeculatiebeding wijzigt op dezelfde manier als hierboven staat. Dit wordt dus ook vijf jaar vanaf de datum waarop de koop-aannemingsoverkomst is getekend door koper en verkoper.

**Voor meer informatie:**

Perstelefoon Gemeente Alkmaar (072) 548 95 55

Vakgroep Wonen via [fvanvessem@alkmaar.nl](mailto:fvanvessem@alkmaar.nl)