

Datum : 17 maart 2025
Kenmerk : Kohnstamm
Behandeld door : XXX
Doorkiesnummer :
Bijlagen : 1
Uw brief van :
Uw kenmerk :
In uw antwoord graag datum en kenmerk vermelden

Mevrouw/De heer @@ @@
@@ @@
1234 XX @@

Onderwerp: Aanpassen voorwaarden anti-speculatiebeding

Beste kopers,

U heeft met de gemeente Waterland een koopovereenkomst getekend om een woning met parkeerplaats aan te kopen aan de Pierebaan in Monnickendam. In deze koopovereenkomst wordt verwezen naar een concept-leveringsakte waarin diverse bepalingen en voorwaarden zijn opgenomen waaronder deze koop geschiedt. Eén van deze bepalingen is het anti-speculatiebeding. In de concept-leveringsakte is hierover het volgende opgenomen:

C. Anti-speculatiebeding (artikel @ van de koopovereenkomst)

1. *In geval koper, alsmede de rechtsopvolger(s) van koper, het verkochte doorverkoopt binnen een periode van vijftien (15) jaar na @de datum waarop verkoper het verkochte aan koper levert@, hierna: 'de Periode', is koper verplicht tot afdracht van een deel van de door koper te ontvangen verkoopprijs, hierna: 'de Winstafdracht', aan de gemeente, berekend op basis van de navolgende staffel:*
 - *Verkoop in het eerste, tweede en derde jaar na @de datum van passeren van de levering@: éénhonderd procent (100%) winstafdracht;*
 - *Verkoop in het vierde, vijfde en zesde jaar na @de datum van passeren van de levering@: tachtig procent (80%) winstafdracht;*
 - *Verkoop in het zevende, achtste en negende jaar na @de datum van passeren van de levering@: zestig procent (60%) winstafdracht;*
 - *Verkoop in het tiende, elfde en twaalfde jaar na @de datum van passeren van de levering@: veertig procent (40%) winstafdracht;*
 - *Verkoop in het dertiende, veertiende en vijftiende jaar na @de datum passeren van de levering@: twintig procent (20%) winstafdracht.*
8. *Het anti-speculatiebeding geldt gedurende een periode van vijftien (15) jaren gerekend vanaf @de datum waarop verkoper het verkochte aan koper levert@, ook als het verkochte onder algemene titel wordt verkregen of onder bijzondere titel wordt doorgeleverd en/of verkregen.*

Fiscale gevolgen huidig anti-speculatiebeding

Van één van uw hypotheekadviseurs ontvingen wij de opmerking dat het anti-speculatiebeding zoals hierboven opgenomen ertoe leidt dat u geen economisch eigenaar wordt van uw woning. Dit betekent dat u niet zou voldoen aan de eigenwoningregeling zoals opgenomen in de wet op

de inkomstenbelasting. Zowel de woning als uw eventuele hypotheekrecht zouden daarmee in Box 3 terechtkomen, in plaats van Box 1.

Deze voor u fiscaal nadelige gevolgen zijn een onbedoeld en onwenselijk effect van onze voorwaarden, die van tevoren niet inzichtelijk waren en waar geen rekening mee is gehouden bij de vaststelling. Na advies te hebben ingewonnen van onze fiscalist en interne raadpleging, hebben wij daarom besloten om de voorwaarden van het anti-speculatiebeding als volgt aan te passen:

C. Anti-speculatiebeding (artikel @ van de koopovereenkomst)

1. *In geval koper, alsmede de rechtsopvolger(s) van koper, het verkochte doorverkoopt binnen een periode van tien (10) jaar na @de datum waarop verkoper het verkochte aan koper levert@, hierna: 'de Periode', is koper verplicht tot afdracht van een deel van de door koper te ontvangen verkoopprijs, hierna: 'de Winstafdracht', aan de gemeente, berekend op basis van de navolgende staffel:*
 - *Verkoop in het eerste jaar na @de datum van passeren van de levering@: negentig procent (90%) winstafdracht;*
 - *Verkoop in het tweede jaar na @de datum van passeren van de levering@: tachtig procent (80%) winstafdracht;*
 - *Verkoop in het derde jaar na @de datum van passeren van de levering@: zeventig procent (70%) winstafdracht*
 - *Verkoop in het vierde jaar na @de datum van passeren van de levering@: zestig procent (60%) winstafdracht;*
 - *Verkoop in het vijfde jaar na @de datum van passeren van de levering@: vijftig procent (50%) winstafdracht;*
 - *Verkoop in het zesde jaar na @de datum van passeren van de levering@: veertig procent (40%) winstafdracht;*
 - *Verkoop in het zevende jaar na @de datum van passeren van de levering@: dertig procent (30%) winstafdracht;*
 - *Verkoop in het achtste jaar na @de datum van passeren van de levering@: twintig procent (20%) winstafdracht;*
 - *Verkoop in het negende jaar na @de datum van passeren van de levering@: tien procent (10%) winstafdracht;*
 - *Verkoop in het tiende jaar na @de datum van passeren van de levering@: nul procent (0%) winstafdracht.*
8. *Het anti-speculatiebeding geldt gedurende een periode van tien (10) jaren gerekend vanaf @de datum waarop verkoper het verkochte aan koper levert@, ook als het verkochte onder algemene titel wordt verkregen of onder bijzondere titel wordt doorgeleverd en/of verkregen.*

Gevolgen

De aanpassing van het anti-speculatiebeding van 15 naar 10 jaar heeft voor u de volgende gevolgen:

- De termijn waarbinnen u (een gedeelte van) de winst bij verkoop van uw woning aan de gemeente dient af te dragen is ingekort. Dit is financieel voordeliger voor u.
- De aangepaste versie van het anti-speculatiebeding zorgt ervoor dat deze past binnen de voorwaarden van de eigenwoningregeling, waardoor de woning en het eventuele

hypotheekrecht daarop valt binnen Box 1. Hierdoor komt u in aanmerking voor hypotheekrenteaftrek.

Ik verzoek u vriendelijk deze brief aan uw hypotheekverstrekker (en eventueel uw financieel/fiscaal adviseur) te overhandigen.

Bestemming

Naast de vragen over het anti-speculatiebeding, ontvingen wij ook een aantal vragen over de bestemming van het gebouw in het omgevingsplan (hiervoor bestemmingsplan). Op dit moment rust een maatschappelijke bestemming op de grond waarop het appartementencomplex is gebouwd. Dit komt omdat er vroeger een schoolgebouw op deze locatie stond.

Voor het bouwen van het appartementencomplex is een vergunning afgegeven waarin de gemeente Waterland toestemming verleent om af te wijken van de maatschappelijke bestemming. Deze vergunning is terug te vinden in de **Bijlage**. Deze vergunning is onherroepelijk en voor onbepaalde tijd afgegeven.

Als de gemeente Waterland het omgevingsplan gaat aanpassen, wordt de bestemmingswijziging van maatschappelijk naar wonen hierin meegenomen. Tot die tijd is het ook toegestaan om te wonen op deze locatie, vanwege de vergunning die is afgegeven.

Als er nog vragen zijn over de wijziging in het anti-speculatiebeding of over de bestemming, dan verneem ik die graag. Voor nu vertrouw ik erop u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groeten,
burgemeester en wethouder,

drs. E.G.H. Dijk MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur

drs. M.C. van der Weele
burgemeester