

Terugbetalingsregeling NIEUW

Tekst nieuw artikel

Artikel 4.16 Terugbetaling meerwaarde na aanbouw aan de woning

1. De eigenaar van een woning, die krachtens de wet een financiële tegemoetkoming heeft ontvangen voor een aanbouw aan de woning, dient bij verkoop van de woning binnen een periode van 10 jaar na gereedmelding van de aanbouw, deze verkoop te melden. Deze verplichting geldt ook voor de eigenaar die de woning door vererving heeft verkregen.
2. Het college kan na de melding aan de eigenaar opleggen om de ontvangen financiële tegemoetkoming terug te betalen tot het bedrag van de meerwaarde van de woning die door de aanbouw is ontstaan.
3. De meerwaarde is een percentage van de verkoopprijs van de woning, dat wordt afgeleid van twee taxaties door een onafhankelijk taxateur. Deze taxaties drukken de waarde van de woning uit zoals deze is direct voor en direct na het realiseren van de aanbouw. Het percentage wordt bepaald door het verschil tussen beide taxaties.
4. Op het terug te betalen bedrag wordt het reeds betaalde eigen aandeel, als bedoeld in artikel 1.5 in mindering gebracht.
5. Indien de eigenaar dan wel diens erfgenamen de verplichting, als genoemd in het eerste lid, niet nakomen, kan de financiële tegemoetkoming in zijn geheel worden teruggevorderd.

Tekst nieuwe toelichting

Artikel 4.16 Terugbetaling meerwaarde na aanbouw aan de woning

Dit artikel is een variant op het anti-speculatiebeding dat al sinds de invoering van de Wet voorzieningen gehandicapten in de modelverordening van de VNG stond. Het heeft dan ook geen rechtstreekse relatie met het compensatiebeginsel. Achterliggende gedachte bij het beding is dat bij verkoop van een woning geen particuliere verrijking mag plaatsvinden op kosten van de gemeenschap. De eigenaar -en eventueel de erfgenaam- moet daarom bij verkoop de financiële tegemoetkoming voor de aanbouw terugbetalen, indien en voorzover de waarde van de woning door deze aanbouw is gestegen (zie voor het vaststellen van de meerwaarde de toelichting bij lid 3).

Lid 1

In het geval de woning is aangepast ten behoeve van een huurder, wordt de meldingsplicht opgelegd aan de verhuurder. Deze kan immers, bij verkoop van de woning, ook profijt hebben van de waardeverhoging van de woning als gevolg van de aanbouw. De werking van het beding is 10 jaar na de datum van gereedmelding van de woningaanpassing. Als binnen deze termijn de verkoop plaatsvindt, moet hiervan melding worden gedaan aan de gemeente. De datum van de verkoop is bepalend, niet de datum van levering.

Lid 2

Het bedrag dat terugbetaald moet worden, wordt begrensd door de hoogte van de financiële tegemoetkoming. Dit betekent dat de ontvangen tegemoetkoming het

maximum aangeeft van de terugbetalingsverplichting ook al is de meerwaarde hoger (zie voor het vaststellen van de meerwaarde de toelichting bij lid 3).

Lid 3

De meerwaarde wordt vastgesteld met behulp van een onafhankelijk taxateur. Dit wordt gedaan in drie stappen:

Stap 1

De taxateur stelt voorafgaand aan het realiseren van de aanbouw de waarde van de woning vast (taxatie A). Tegelijkertijd wordt op basis van tekeningen -in relatie met het programma van eisen van de indicatieadviseur- vastgesteld wat de waarde van de woning zal zijn direct na het realiseren van de aanbouw (taxatie B).

Stap 2

Bij een waardestijging wordt het verschil uitgedrukt in een percentage ten opzichte van de oorspronkelijke waarde .

Voorbeeld: Taxatie A: € 200.000/ taxatie B € 220.000. Het percentage is dan 10% (€ 20.000)

Stap 3

Bij verkoop van de woning wordt berekend wat de uitkomst is van dit percentage op de verkoopprijs. Dit is dan de meerwaarde.

Voorbeeld: Als de verkoopprijs € 250.000 is, dan is deze prijs voor 10% van € 250.000 te relateren aan de aanbouw. De meerwaarde bedraagt dan € 25.000,-

Van meerwaarde kan ook sprake zijn als de verkoopprijs minder is dan de oorspronkelijke waarde van de woning, dus de waarde vóór de aanbouw. Dit doet zich voor bij een ongunstige woningmarkt. Ook dan heeft de eigenaar profijt van de aanbouw omdat zonder de aanbouw de verkoopprijs nog lager zou zijn.

Voorbeeld: Als de verkoopprijs (in bovengenoemde situatie) € 190.000 is, dan is deze prijs voor 10% van € 190.000 te relateren aan de aanbouw. De meerwaarde bedraagt dan € 19.000,-.

De hiervoor beschreven methodiek en het vastgestelde percentage worden aan de woningeigenaar meegedeeld bij de beschikking waarin de tegemoetkoming voor woningaanpassing wordt toegekend.

Bovenbedoelde taxatie B betreft de waarde van de woning mét aanbouw. Het gaat hier om de waarde van de 'kale aanbouw'. Andere aanpassingen in verband met de beperkingen (bijvoorbeeld een tillift) blijven buiten beschouwing. Eveneens worden kosten in verband met een luxere uitvoering van de aanbouw uitgesloten, omdat taxatie B zich strikt beperkt tot een aanbouw op basis van het programma van eisen (de financieel voordeligste uitvoering).

Onder het begrip aanbouw wordt ook een uitbouw of een bijgebouw gerekend.

Uitleg van deze begrippen:

Aanbouw:

te denken valt aan een aangebouwde keuken, bijkeuken, badkamer of slaapkamer. Deze ruimten zijn bereikbaar vanuit de woning via een deur.

Uitbouw:

Te denken valt aan een erker of een woonkamer/keuken die vergroot is door een doorbraak. De bestaande bouw en nieuwbouw staan in directe verbinding met elkaar en zijn te beschouwen als één ruimte.

Bijgebouw:

Te denken valt aan een berging, schuur of garage. Deze kunnen zowel los staan als vastzitten aan de woning.

Lid 4.

Het Eigen Aandeel dat de eigenaar aan het CAK heeft betaald in de jaren voorafgaand aan de verkoop, wordt in mindering gebracht op het bedrag als bedoeld in lid 2 en 3.

Lid 5

Dit is een handhavingsbepaling.

Terugbetalingsregeling OUD

Tekst oorspronkelijk (vervallen) artikel

Artikel 4.12 Terugbetaling meerwaarde na aanbouw aan de woning

1. De eigenaar van een woning, die krachtens de wet een financiële tegemoetkoming heeft ontvangen voor een aanbouw aan de woning, dient bij verkoop van de woning binnen een periode van 10 jaar na gereedmelding van de aanbouw, deze verkoop te melden.
Deze verplichting geldt ook voor de eigenaar die de woning door vererving heeft verkregen.
2. Het college kan na de melding aan de eigenaar opleggen om de financiële tegemoetkoming terug te betalen tot het bedrag van de meerwaarde die door de aanbouw is ontstaan.
3. De meerwaarde wordt bepaald op 60% van de financiële tegemoetkoming voor de kosten van de aanbouw aan de woning.
4. Op het terug te betalen bedrag wordt het reeds betaalde eigen aandeel, als bedoeld in artikel 1.5 in mindering gebracht.
5. Indien de eigenaar dan wel diens erfgenamen de verplichting, als genoemd in het eerste lid, niet nakomen, kan de financiële tegemoetkoming in zijn geheel worden teruggevorderd.

Tekst oorspronkelijke (vervallen) toelichting

Artikel 1.1 Terugbetaling meerwaarde na aanbouw aan de woning

Dit artikel is een variant op het anti-speculatiebeding dat al sinds de invoering van de Wet voorzieningen gehandicapten in de modelverordening van de VNG stond. Het heeft dan ook geen rechtstreekse relatie met het compensatiebeginsel. Achterliggende gedachte bij het beding is dat bij verkoop van een woning geen particuliere verrijking mag plaatsvinden op kosten van de gemeenschap. De eigenaar -en eventueel de erfgenaam- moet daarom bij verkoop een deel van de aanpassingskosten van de aanbouw terugbetalen.

Lid 1

In het geval de woning is aangepast ten behoeve van een huurder wordt het anti-speculatiebeding ook aan de verhuurder opgelegd. Deze kan immers, bij verkoop van de woning, ook profijt hebben van de waardestijging van de woning als gevolg van de aanbouw. De werking van het beding is 10 jaar na de datum van gereedmelding van de

woningaanpassing. Als binnen deze termijn de verkoop plaatsvindt, moet hiervan melding worden gedaan aan de gemeente. De datum van de verkoop is bepalend, niet de datum van levering.

Leden 2 en 3

De waardestijging wordt gesteld op 60% van de financiële tegemoetkoming voor de kosten van de 'kale aanbouw'. Dit bedrag wordt geacht de waardestijging te zijn als gevolg van de woningvergroting. Het bedrag wordt aan de eigenaar meegedeeld bij de beschikking waarin de woningaanpassing wordt toegekend. Als de bezwaartermijn is verstreken staat daarmee het bedrag waarmee de eigenaar gebaat is op voorhand vast. Hiermee wordt op een praktische wijze invulling gegeven aan de terugbetalingsregeling. Voorkomen wordt hiermee dat in alle gevallen een taxateur moet worden ingeschakeld. Als de aanneme van de waardestijging ten tijde van de verkoop klaarblijkelijk onjuist is, kan het college besluiten om deels af te zien van terugvordering. Het gaat om de kosten van de 'kale aanbouw'. De kosten die betrekking hebben op andere aanpassingen in verband met de beperkingen (bijvoorbeeld een tillift) blijven buiten beschouwing. Onder het begrip aanbouw wordt ook een bijbouw gerekend.

Lid 4

Het Eigen Aandeel dat de eigenaar heeft betaald in de jaren voorafgaand aan de verkoop wordt in mindering gebracht op het bedrag als bedoeld in lid 3.

Lid 5

Dit is een handhavingsbepaling.