

Status	Definitief
Openbaar	Ja
Aanwezig	Dhr. A. de Jong, wethouder;Dhr. A. van Erk, burgemeester;Dhr. J.A. van Rijn, wethouder;Mevr. C.J. Hoekstra, wethouder;Dhr. M. Dijkshoorn, wethouder
Afwezig	
Zaak / doc nr	Z-23-331925 - 690959
Onderwerp	Vaststellen openbare besluitenlijst BenW Hillegom van 5 september 2023
Portefeuillehouder	
Afdeling	TM Bestuur en Management Ondersteuning
Het College van burgemeester en wethouders besluit	de openbare besluitenlijst BenW Hillegom van 5 september 2023 vast te stellen.
Samenvatting	
Besluit	Akkoord (Ongewijzigd besloten)
Zaak / doc nr	Z-23-328498 - 682780
Onderwerp	Ontwerpbestemmingsplan Graaf Janlaan, fase 2, Hillegom
Portefeuillehouder	Mevr. K. Hoekstra, wethouder
Afdeling	TM Planvorming
Het College van burgemeester en wethouders besluit	<ol style="list-style-type: none">1. De procedure van het ontwerpbestemmingsplan Graaf Janlaan fase 2 (met IMRO-code NL.IMRO.0534.bpgraafjanInfase2-on01) te starten door het ontwerpbestemmingsplan voor 6 weken ter inzage te leggen voor het indienen van zienswijzen.2. De raadsbrief inzake het ontwerpbestemmingsplan Graaf Janlaan fase 2 vast te stellen.
Samenvatting	<p>Woonstichting Stek wil 120 sociale huurappartementen slopen ten behoeve van 161 nieuwe appartementen, waarvan tenminste 125 in de sociale huursector. Het gaat om het gebied, gelegen tussen de Willem de Zwijgerlaan, Willem de Rijkelaan, Frederik Hendriklaan en Juliana van Stolberglaan, bekend als de locatie Graaf Janlaan.</p> <p>Voor deze herstructurering is gezocht naar een plan dat past in de omgeving en aansluit bij de Hillegomse omgevingsvisie, waarbij duurzaamheid en leefbaarheid een belangrijk onderdeel zijn. Stek is sinds 2018 in overleg met de gemeente over een plan dat voldoet aan deze criteria.</p> <p>Het plan bestaat uit twee fasen, waarbij het blok tussen de Frederik Hendriklaan en de Graaf Janlaan fase 1 vormt en de nieuwbouw passend is in het geldende bestemmingsplan. Het blok tussen de Graaf Janlaan en de Willem de Zwijgerlaan is fase 2. Voor fase 2 wordt afgeweken van het bestemmingsplan, met name vanwege de maximaal toegestane bouwhoogte van 13,5 meter die nodig is voor de gewenste verdichting. Na de sloop van de huidige 60 woningen, worden er middels voorliggend bestemmingsplan 80 woningen mogelijk gemaakt.</p> <p>Op 30 augustus 2022 heeft het college besloten om het voorontwerpbestemmingsplan Graaf Janlaan fase 2 vast te stellen en vrij te geven voor inspraak en vooroverleg en is de gemeenteraad door een raadsbrief geïnformeerd.</p> <p>Er zijn 4 vooroverlegreacties ingediend en 1 inspraakreactie welke niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>Het college besluit de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan 'Graaf Janlaan fase 2' met IMRO-code NL.IMRO.0534.bpgraafjanInfase2-on01 te starten door het ontwerpbestemmingsplan voor 6 weken ter inzage te leggen voor het indienen van zienswijzen en de raadsbrief hierover vast te stellen.</p>
Besluit	Akkoord (Ongewijzigd besloten)
Zaak / doc nr	Z-23-326412 - 679432
Onderwerp	Bijstelling anti-speculatiebeding
Portefeuillehouder	Dhr. A. de Jong, wethouder

1. De regeling zelfbewoning en anti-speculatiebeding gemeente Hillegom 2023 vast te stellen.
2. De raadsbrief inzake de regeling zelfbewoning en anti-speculatiebeding gemeente Hillegom 2023 vast te stellen.

Samenvatting

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. Recent is geconstateerd dat door het anti-speculatiebeding zoals opgenomen in de beleidsuitgangspunten de woning fiscaal gezien niet onder de eigenwoningregeling valt en daardoor in box 3 i.p.v. box 1 van de belastingaangifte zou moeten vallen. Dit heeft voor de kopers meestal een negatief fiscaal effect. Het verlagen van de percentages voor de winstafracht in het anti-speculatiebeding en het verkorten van de termijn van 10 naar 9 jaar zorgt ervoor dat de woning wel aan de voorwaarden voldoet zoals gesteld in de eigenwoningregeling. Het negatieve fiscale effect is zo opgeheven. De termijn dat een eigenaar in de woning moet wonen (de zelfbewoningsplicht) blijft 10 jaar. Het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht werden toegepast voor woningen tot €450.000, daarboven niet. Deze grens wordt aangepast en voortaan gekoppeld aan de grens van Nationale Hypotheek Garantie (NHG) keer 1,1. Zo wordt de regeling jaarlijks automatisch geactualiseerd. In de kern zijn dit de drie punten in de vernieuwde regeling:

- Het anti-speculatiebeding geldt 9 jaar en de winstafrachtpercentages zijn verlaagd.
- De zelfbewoningsplicht voor eigenaren blijft 10 jaar.
- De prijsgrens van nieuwbouw koopwoningen tot waar beide onderdelen worden toegepast wordt NHG-grens x 1,1 (in 2023: €445.500).

Werkzaamheden worden uitgevoerd om de fiscale aanpassing met terugwerkende kracht toe te laten passen. Het college besluit om de regeling zelfbewoning en anti-speculatiebeding gemeente Hillegom 2023 en de raadsbrief hierover vast te stellen.

Besluit

Akkoord (Ongewijzigd besloten)