



BEANTWOORDING RAADSVRAGEN

Nummer : 157-182
Onderwerp : Raadsvoorstel 157-178 wijziging Nota Grondbeleid
Portefeuillehouder : Ton van Nieuwkerk
Datum : 17 september 2024

Vragen van de fractie van JOUW Waterland aan het college van burgemeester en wethouders (ingezonden op 12 september 2024) en beantwoording daarvan door het college van burgemeester en wethouders in cursief.

In het raadsvoorstel 157-178 reflecteert de wethouder naar de afspraak uit 2022 en dan komen de ontwikkelingen ter sprake en leggen we een deel van de verantwoordelijkheden (toewijzing) neer bij de VVE. JOUW Waterland is van mening dat er betere en simpelere manieren zijn om sociale koopwoningen bij de goede doelgroepen te krijgen. Enkele jaren terug heeft WaterlandNatuurlijk, PvdA, VVD en voorstel gedaan voor ‘Sociale Erfpacht’.

Voordat ik mijn vraag stel even een summiere uitleg over sociale erfpacht:

- het zou het verschil duidelijk moeten maken tussen de sociale koopsom en de marktwaarde. Bijvoorbeeld bij een marktwaarde € 350.000,00 en een sociale koopsom van € 250.000,00 is de sociale erfpacht € 100.000,00;
- over de sociale erfpacht betaalt de koper geen lasten. Daarmee blijven de lasten betaalbaar voor de groep die gekenmerkt wordt als de sociale kopers/starters;
- de koper kan geen hogere hypotheek krijgen dan de koopsom van de woning. Dat is de sociale koopprijs;
- in de sociale erfpachtbepaling worden specifieke kenmerken opgenomen als zijnde verkoopbepalingen met als doel de woning binnen de sociale prijspeil te behouden, maar ook de bepalingen als dat niet gebeurt en hoe de markt hiermee om dient te gaan;
- als de huizenmarkt in waarde stijgt dan stijgt het eigendom van de koper mee, dus stel 4% prijsstijging is € 14.000,00 dan wordt de sociale koopprijs € 260.000,00 en de sociale erfpacht € 104.000,00;
- als de verkoper de woning verkoopt dan koopt de gemeente de woning voor € 260.000,00 en blijft de woning binnen het sociale prijspeil. Door de sociale erfpacht heeft de koper geen voordeel om te proberen om de woning op de vrije markt te verkopen, want alles wat hij meer krijgt dan die € 260.000,00 gaat naar de gemeente totdat die € 104.000,00 is ontvangen;
- als de opkoopregeling niet meer houdbaar is om welke reden dan ook, dan nog zorgt de sociale erfpacht ervoor dat een verkoper geen groot voordeel haalt uit de eigen verkoop, omdat hij, als de woning buiten het sociaal prijspeil wordt verkocht, hij de sociale erfpacht moet inlossen en dus pas een voordeel verkrijgt als de woning meer oplevert dan de marktwaarde.

Met deze opzet hebben we een grotere kans de woningen in het sociale prijspeil te houden. Op grond van de sociale erfpacht weten we ook welke transacties er zijn geweest, want de notaris moet de gemeente informeren.

Vraag 1

De huidige regeling lijkt heel bewerkelijk. Daarmee vertraag je niet alleen de doorverkoop maar verhoog je ook de kosten. Zou sociale erfpacht in combinatie met de functie van de VVE niet veel beter toezien op de doelstelling van de regeling en ook de financiële positie van de gemeente aanzienlijk verbeteren?

Antwoord 1

In het kader van de vaststelling van de Nota Grondbeleid is een aantal jaren geleden een discussie gevoerd over de invoering van sociale erfpacht. De Raad heeft destijds niet voor deze optie gekozen. In dit voorstel is gekozen om aan te haken bij het beleid waarover de Raad wel overeenstemming heeft bereikt.

In het genoemde voorstel weet de gemeente ook welke transacties er zijn geweest, omdat de verkopers binnen 4 weken na tekenen van de koopovereenkomst deze moeten melden bij de gemeente. Hier zal de notaris op toezien.

Door het opnemen van een anti-speculatiebeding voor de woningen waarbij het verloop hoog is, zal de gemeente naar verwachting opbrengsten binnen halen, wat goed is voor haar financiële positie.

Het opnemen van een doelgroep, zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding is naar verwachting juist minder bewerkelijk en neemt een stuk minder tijd in beslag dan de invoering van een geheel nieuw erfpachtstelsel, met uitwerking van alle juridische en financiële aspecten, mede omdat wordt aangesloten bij bestaande regels uit de huidige Nota Grondbeleid.