

Beantwoording verhelderende/technische vragen

Vragen gesteld:

Via e-mail d.d.: 19-09-2023

Vragensteller: Jos Gruijters

Partij: De Werkgroep

Portefeuillehouder: R.A.G. van den Berkmortel

Onderwerp: Woonprogramma Heindertweg

Vanuit onze achterban hoorde de fractie dat de grond onder de te ontwikkelen woningen aan de Heindertweg niet aan de kopers wordt verkocht, maar in (erf)pacht ter beschikking wordt gesteld.

Vraag 1:

Is dit signaal juist?

Vraag 2:

Zo ja, wie is (en blijft) eigenaar van de betreffende grond? Vraagt deze eigenaar een (jaarlijkse) erfpachtcanon? Zo ja, tot welk bedrag en voor welke periode is deze vast?

Vraag 3:

Wordt bij de vaststelling van de verkoopprijzen rekening gehouden met deze erfpachtconstructie?

Vraag 4:

Als het antwoord op de eerste twee vragen bevestigend is, zijn deze woningen dan nog wel aan te merken als passend binnen de grenzen van 'betaalbare woningen'?

Antwoord:

Antwoord vraag 1:

Het klopt dat de grond via een eeuwigdurende erfpachtconstructie is uitgegeven van de parochie aan de ontwikkelaar. Er kan zonder medewerking van de parochie dus inderdaad geen sprake zijn van volledige verkoop aan de uiteindelijke eindgebruikers; de woning wordt als object verkocht, met vruchtgebruik van de grond.

Antwoord vraag 2:

Voor zover nu bekend blijft de parochie eigenaar van de grond. De ontwikkelaar stapt er straks tussenuit. De parochie rekent een jaarlijks erfpachtcanon door aan de VVE, waarvan alle eigenaren straks deel uitmaken. Per woning komt dit neer op net geen 139 euro in de maand. De erfpacht is eeuwigdurend.

Antwoord 3:

Het was ons ten tijde van het voorbereiden van de oorspronkelijke anterieure overeenkomst en de aanpassing op deze anterieure overeenkomst niet bekend dat er bij de ontwikkelaar geen sprake was van volledig grondeigendom of dat de grond na verkoop van de woningen in eigendom van de parochie zou blijven. Signalen dat er sprake zou zijn van erfpacht hebben ons ook recent pas bereikt, waardoor er in die zin geen sprake is van 'rekening houden' met deze erfpachtconstructie.

Echter, de anterieure overeenkomst koppelt de woningprijzen aan de Regionale Begrippenlijst Wonen (Woningmarktregio MRE). Daarin is gedefinieerd dat een koopwoning inclusief grond aan de koper moet worden geleverd. Daarmee is dus geborgd dat een koper de beschikking moet krijgen over grond en woning wanneer het VON-bedrag wordt betaald, en verplichte extra kosten daarvan onderdeel moeten uitmaken. Is dat niet het geval, dan moet met een andere koopconstructie zijn geborgd dat de woning ten minste 20 jaar in dezelfde prijs categorie valt, zoals o.a. bij constructies als KoopGarant het geval is.

Antwoord vraag 4:

Ja, zolang de ontwikkelaar bij het bepalen van de verkoopconstructie deze bovenstaande randvoorwaarde in acht neemt. Het feit dat sprake is van een erfpachtconstructie betekent namelijk niet dat de woningen per definitie niet meer aan te merken zijn als betaalbaar, als bedoeld in onze Woonvisie. Zo heeft erfpacht aanvankelijk zelfs een prijsverlagend effect op de VON-prijs en het betaalbaar krijgen van woningen.

Adviesbureau OverMorgen heeft in 2021 een interessante rapportage opgesteld voor de gemeente Zwolle over erfpachtconstructies en het betaalbaar maken van koopwoningen:

<https://zwolle.bestuurlijkeinformatie.nl/Document/View/72927511-c29e-46ad-90cc-4ba207dda76f>

Datum beantwoording: 26 september 2023