Bijlage

Concept werking Utrechts Erfpacht model borging betaalbare koopwoningen

Hieronder staat een illustratie van de verwachte basale werking van een mogelijk Utrechts model voor erfpacht om langjarig betaalbare koop mogelijk te maken. Het uiteindelijke model wat ter besluitvorming zal worden voorgelegd, kan uiteraard afwijken van onderstaande.

Hoe werkt het?

De marktwaarde van een betaalbare koopwoning is gesteld op € 405.000 (prijspeil 2025).

De doelgroep op huishoudens met een inkomen tussen de € 49.662 - € 89.821 (prijspeil 2025).



De woning wordt gesplitst in opstal en grond:

- aan de opstal wordt een waarde toegekend van 65% = € 263.250
- aan de grond een waarde van 35% = € 141.750

De grond wordt ingekocht door de gemeente of een entiteit van de gemeente en uitgegeven in erfpacht.

De koper:

- dient een hypotheek af te sluiten voor de opstal a € 263.250
- gaat een canon betalen over de grond die past bij zijn/haar/hun inkomen.

Canonkwijtschelding

De canonkwijtschelding voor de koper wordt bepaald door:

- van de mogelijke financiële woonlast van de koper behorend bij diens inkomen, de bruto hypotheeklast af te trekken en wat daarna nog overblijft bepaalt de canon.

Hoe lager het inkomen:

- des te hoger is de canonkwijtschelding en dus een lagere canonlast.
- en een lagere totaal last voor hypotheek + canon dan voor de hogere inkomens.

Jaarlijkse toets

Ieder jaar wordt – net als bij aankoop – het inkomen en vermogen van de koper getoetst om de canon kwijtschelding te bepalen. Daarnaast vindt ook controle op de zelfbewoning en omvang van het huishouden plaats.

Borging bij doorverkoop

Bij een doorverkoop wordt de nieuwe koper getoetst aan de gestelde voorwaarden in het erfpachtcontract. Het (geïndexeerde) inkomen en de canon met kwijtschelding bepalen dan wederom de prijs van de woning. De woning mag alleen verkocht worden aan de geïndexeerde inkomens doelgroep. Een koper dient bij doorverkoop een huisvestingsvergunning aan te vragen zolang de woning qua prijs binnen de betaalbaarheidsgrens blijft vallen. Het behouden binnen de door het Rijk jaarlijks vastgestelde betaalbaarheidsgrens wordt wel beoogd maar kan in verband met fiscale wetgeving niet worden afgedwongen. Wel kan in de erfpachtvoorwaarden een borging hiervoor worden opgenomen.

Terugkooprecht

In de erfpachtvoorwaarden wordt een terugkooprecht door de gemeente(lijke entiteit) opgenomen waardoor indien nodig ook gestuurd kan worden bij een doorverkoop.