



Agendanr.: 13
Voorstelnr.: RB2016021
Onderwerp: Financieringsproblematiek Rondom Gereguleerd Eigendom (Bergmolen)
Programma: wonen

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 1 maart 2016

Probleemstelling

In november vorig jaar hebben de banken besloten opnieuw geen financiering te geven aan kopers van woning aan de Bergmolen. De woningen binnen dit complex kunnen daarmee opnieuw niet verkocht worden aan woningzoekende die een goedkope koopwoning willen. Door het opnieuw stagneren van de verkoopmogelijkheden ontstaat een hoge mate van urgentie bij de huidige eigenaren over het antwoord op de vraag hoe het verkoopproces definitief vlot getrokken gaat worden.

Inleiding / bestuurlijke achtergrond

Begin 2014 besloten de banken woningen op particuliere erfpachtbasis niet langer te financieren. Om financiering van het in Heerhugowaard aanwezige gereguleerd eigendom (Bergmolen) weer mogelijk te maken, hebben wij alle activiteiten van de stichting Primeurfonds vorig jaar overgenomen. Deze overname resulteerde in een aantal geslaagde overeenkomsten met bij passende financiering. In november 2015 kwam hier plotseling weer een eind aan. De woningen kunnen niet verkocht worden binnen de bestaande condities.

Ons beleid is er op gericht om ook woningen voor de kleinere beurs op de markt te houden. De woningen in de Bergmolen sluiten aan bij dit beleid maar het erfpachtsysteem om dit te reguleren sluit niet (meer) aan op de voorwaarden van de banken. Intensieve bemiddeling binnen diverse echelons van het bankwezen heeft hier geen verandering in aangebracht. Door de stagnerende financiering is ons beleid niet effectief meer (op dit complex). Hoe gaan we hier mee om?.

Oplossingsrichtingen

Centrale vraag bij het zoeken naar oplossing is: willen we het systeem in stand houden of niet?

Juridische en financiële gevolgen

A. Opheffen van de erfpachtconstructie

Voor de huidige eigenaren telt maar één aspect: hoe kan ik zo spoedig mogelijk mijn huis verkopen? Als dit het uitgangspunt is, is de voor de hand liggende oplossing het los laten van het gereguleerd eigendom.

Gevolgen:

- Door verkoop tegen marktwaarde komt de gegeven korting vrij.
- De vrij vallende middelen worden opnieuw besteed binnen het beleidsveld wonen. Het is alleen niet zo dat een bedrag ineens te besteden is. Er komt pas geld binnen als er een woning wordt verkocht. Als ook nog met de beschikbaar komende middelen uit het complex Bergmolen eerst de door de gemeente gemaakte kosten voor de gevelrenovatie van Blue Print terug gebracht moeten worden, dan zal een eventueel positief resultaat erg lang op zich laten wachten.
- Er is een kans dat de fiscus zich meldt met betrekking tot het betalen van vennootschapbelasting over de binnenkomende middelen

- Door verkoop tegen marktwaarde worden de woningen voor een vrij aanzienlijk hoger bedrag verkocht dan nu waardoor er een verschuiving optreedt in doelgroep. Het effect is dat door deze verschuiving een groter beroep op het sociale huursegment zal worden gedaan.

B. Creëren werkbare oplossing door aanpassen van de huidige erfpachtconstructie

In dit scenario blijven we het uitgestippelde beleidskader volgen. Het systeem gereguleerd eigendom blijft in stand door de erfpachtvoorwaarden aan te passen aan de voorwaarden die de banken stellen.

Gevolgen:

- De woningen blijven beschikbaar voor de huidige doelgroep (onderkant van de woningmarkt) en zorgen daardoor voor minder druk op het sociale huursegment.
- De gemeente wordt partij door opname van een terugkoopverplichting. We kunnen hierbij de condities benoemen waaronder terugkoop plaats vindt (termijn waarbinnen aangekocht wordt/prijsvorming etc.)
- Er is een (klein) risico dat we eigenaar worden van een woning. Echter, deze situatie zal zich alleen in een hypothetisch geval voordoen gezien het goedkope segment in een gezonde regionale woningmarkt.

Communicatie:

Na besluitvorming zullen het bestuur van de VvE en de individuele eigenaren op de hoogte worden gebracht van het besluit.

Samenvatting

De problemen rondom de financiering van woningen binnen het gereguleerd eigendom zijn op te lossen door:

- het los laten van het gestelde beleidskader de woningen beschikbaar te houden voor de lagere inkomens,
OF
- Over te gaan tot aanpassing van de voorwaarden zodat de regeling weer aanvaardbaar is voor de bancaire sector.

Voorstel / besluit:

De raad wordt gevraagd zich uit te spreken over de wijze waarop de stagnerende verkoop weer vlot getrokken gaat worden.

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
------------	-----------------

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,



de burgemeester,



Advies commissie Stadsontwikkeling d.d. 8 maart 2016

RB2016021 Financieringsproblematiek Rondom Gereguleerd Eigendom (Bergmolen) :

Bespreekstuk

Nr.: RB2016021

Voor	Allen (PvdA niet aanwezig)
Tegen	---

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 1 maart 2016;

gelet op het advies van de commissie Stadsontwikkeling d.d. 8 maart 2016;

gelet op: kaderstellende bevoegdheid van de raad;

b e s l u i t

de stagnerende verkoop weer vlot te trekken door:

- Over te gaan tot aanpassing van de voorwaarden zodat de regeling weer aanvaardbaar is voor de bancaire sector.

Heerhugowaard, 22 maart 2016

De Raad voornoemd,

de griffier,



de voorzitter,

