



Notulen

Onderwerp: Overleg tussen gemeente, Stichting Primeurfonds en eigenaren GE woningen

Datum: 23 september 2013

Aanwezig: Dhr. H. Botman (Stichting Primeurfonds, bestuurder)

VvE de Bergmolen

VvE Reprint

Bewoners Bergmolen

Bewoners Reprint woningen: Anna Polaktuin

Theodora Haverkamptuin

Roosje Vostuin

Rosa Manustuin

Dhr. J.W. de Boer (gemeente Heerhugowaard, wethouder)

Mw. I. Vosse (gemeente Heerhugowaard, technisch voorzitter)

Dhr. A. Balm (gemeente Heerhugowaard, hoofd afdeling SRO)

Dhr. K. Kruithof (gemeente Heerhugowaard, beleidsmedewerker)

Mw. M. Meelissen (gemeente Heerhugowaard, notuliste)

Raadsleden (toehoorders)

Afwezig:

Notulist(e) Mw. M. Meelissen

Nr.	Onderwerp:	Actie
1.	<p>Opening Mw. Vosse, opent het overleg en heet de aanwezigen welkom. Vervolgens stelt zij de personen voor die namens de gemeente en Stichting Primeurfonds aanwezig zijn en wordt het doel van deze bijeenkomst uitgelegd. Het is de bedoeling om deze avond de gevoelens van de eigenaren de GE woningen te horen m.b.t. het principebesluit van het college waarbij de 2 geschetste scenario's (1. voortzetten beleid en 2. stopzetten beleid) tegen elkaar worden afgezet om een juiste afweging te kunnen maken. Hierna wordt de agenda doorgenomen. De meeste antwoorden op de van te voren ingediende vragen komen in de presentatie terug. Vervolgens wordt het woord gegeven aan wethouder De Boer.</p>	
2.	<p>Waar staan we nu? Wethouder De Boer geeft een toelichting. Sinds 2012 wordt gesproken over het overnemen van de activiteiten van de stichting Primeurfonds. Na de behandeling van het rapport van de rekenkamercommissie is de besluitvorming rondom deze zaak weer opgepakt. Tijdens de behandeling van het collegevoorstel in de commissie Stadsontwikkeling is afgesproken dat nog een overleg zal plaatsvinden tussen de gemeente, Stichting Primeurfonds en eigenaren van het complex Bergmolen en Reprint om kennis te nemen van de inhoud van het collegevoorstel en de mogelijke gevolgen na besluitvorming van het principebesluit van het college in de gemeenteraad. Wellicht kan de mening van de aanwezigen hedenavond van invloed zijn op de besluitvorming door de gemeenteraad. Hierna wordt het woord gegeven aan dhr. Balm die via een presentatie laat zien hoe het systeem van gereguleerd eigendom in elkaar zit en hoe het Primeurfonds werkt. Aan de orde komen achtereenvolgens:</p>	

Nr.	Onderwerp:	Actie
	<ul style="list-style-type: none"> • oprichting Primeurfonds voor woningen Bergmolen en Reprint • hoe werkt het Primeurfonds? • rolverdeling partijen • wat gebeurt er bij verkoop? • renovatie BluePrint • wat is er veranderd: <ul style="list-style-type: none"> ➢ samenstelling bestuur Stichting ➢ hypotheek en de bank (erfpacht) ➢ de betrokkenheid van de gemeente door de subsidie van € 500.000 en het garant staan voor de lening van € 700.000,00 • en nu? <ul style="list-style-type: none"> ➢ Gemeente neemt stichting over (publiek erfpacht) ➢ De gemeente lost de lening af bij verkoop van een woning ➢ De gemeente beëindigt de activiteiten van het Primeurfonds. Uiteindelijk worden de woningen in de vrije verkoop verkocht tegen de marktwaarde • Starterslening (in de afgelopen begrotingsraad (juni 2003) is een amendement aangenomen om een starterslening in het leven te roepen) 	

3. Open gesprek met alle belanghebbenden

Tijdens een open gesprek met alle belanghebbenden komen onderstaande punten aan de orde waarover men enkele vragen heeft.

Stichting Primeurfonds

Waar haalt de Stichting Primeurfonds het geld vandaan om de helft van het verlies te dragen als zij de lening niet kan aflossen?

Het verlies van de stichting wordt in mindering gebracht op de waarde van het Bloot Eigendom (korting).

Hoe kan de overdracht worden geregeld als het bestuur niet compleet is?

Dit levert ook wel een probleem op, maar kan juridisch worden opgelost door het inschakelen van de rechtbank.

Gereguleerd eigendom

Hebben de eigenaren van de GE (Gereguleerd Eigendom) woningen slechts het recht om in de woning te wonen gekocht?

Het opstal is het bezit van de eigenaar die daarmee verantwoordelijk is voor de woning. De financiën zijn in tweeën gesplitst (Stichting Primeurfonds (als kortinggever) en hypothecaire lening van de eigenaar van de woning. Als de waarde van de woning stijgt of daalt, wordt de overwaarde of het verlies in tweeën gedeeld. Je bent volledig eigenaar van de woning.

Starterslening

Wat zijn de criteria om in aanmerking te komen voor een starterslening?

Krijgen de GE woningen voorrang bij het toewijzen van een starterslening?

Aan de invulling van de voorwaarden wordt nog gewerkt. Er moet een verordening worden opgesteld waarin omvang, voorwaarden en overige verplichtingen zijn vastgelegd. Met het volume van het geld kunnen ± 100 mensen worden bediend. Binnenkort vindt collegebehandeling plaats, waarna behandeling in de raadsvergadering van november. Verwacht wordt dat vrij snel daarna de regeling feitelijk van toepassing kan zijn. Informatie hierover volgt.

Binnen de criteria van een starterslening zijn geen zekerheden te verkrijgen t.b.v. de woningen binnen het GE systeem. Een starterslening kan voor bestaande

Nr.	Onderwerp:	Actie
-----	------------	-------

woningen en bij nieuwbouwwoningen worden verkregen. De vraag is in hoeverre er behoefte is aan een starterslening en of verkopen tegen de marktwaarde beter is. Voor wat betreft de criteria is er een bandbreedte in relatie tot de marktwaarde.

Een starterslening is niet voor iedereen een lichtpuntje, maar wel voor enkelen. Het is goed dat de erfpacht in gemeentelijke handen komt.

(Een starterslening geeft een beperkt aantal starters een mogelijkheid een aanvullende goedkope lening bij de gemeente af te sluiten, maar draagt niet bij aan het goedkoop houden van starterswoningen zoals dit wel het geval is bij het Gereguleerd Eigendom.)

Bloot Eigendom

Is bij scenario 2 geen sprake van Bloot Eigendom?

Stichting Primeurfonds is op dit moment de beheerder van het Bloot Eigendom (korting). Op het moment dat de gemeente de activiteiten van de stichting voortzet en kiest voor scenario 2, wordt de woning bij verkoop door de eigenaar verkocht in de vrije markt. Daardoor is de woning een vergelijkbare woning zoals alle andere woningen in de bestaande bouw geworden. Er is geen sprake meer van een Blooteigendom (en dus ook niet van het delen van winst of verlies).

Overname Primeurfonds door de gemeente

Wat is de werkwijze na overname door de gemeente en verandert er iets aan de contracten na overdracht?

De overdracht heeft voor de huidige eigenaren weinig gevolgen. De bestaande contracten blijven van toepassing. De werkwijze zal naar verwachting (grotendeels) overeenkomen met de huidige gang van zaken.

Wat is het exacte tijdstip waarop de Stichting Primeurfonds verdwijnt?

Dit is nog niet uitgewerkt. Het college heeft een principebesluit genomen. Binnenkort vindt behandeling plaats in commissie en gemeenteraad. Op 15 oktober wordt het uiteindelijke besluit genomen door de gemeenteraad. Per 1 januari 2014 beëindigt dhr. Botman zijn werkzaamheden binnen de Stichting Primeurfonds. Tot 1 januari 2014 is het adres in Breda, daarna het adres van de gemeente.

De huidige constructie heeft een duur van onbepaalde tijd. Blijft dit ook van kracht als de gemeente de Stichting Primeurfonds overneemt?

Ja, ook bij scenario 2 geldt een duur voor onbepaalde tijd.

Vindt met de verkoop van de woning direct de transactie plaats?

Ja, direct.

In de huidige constructie richt men zich tot een taxateur. Hoe gaat dit in de vrije markt? Mag er dan zelf worden onderhandeld?

Ja, het wordt dan een kwestie van koper en verkoper. De verkoper krijgt alleen de GE prijs, maar hij moet wel onderhandelen over de marktwaarde (immers, hoe hoger de verkoopopbrengst, hoe lager het mogelijke verlies zal zijn). Een taxateur wordt ingeschakeld voor de marktwaarde, waarna de GE waarde wordt berekend.

Zijn er consequenties voor de toekomst van de huidige bewoners?

Bij scenario 2 zal het moeilijker zijn voor de huidige bewoners om de woning te verkopen.

Nr.	Onderwerp:	Actie
-----	------------	-------

Zijn er straks financiële nadelen voor de verkoper?

De procedure is nog niet uitgewerkt. Voor de overname een feit is, zal dit op papier staan en er zal uitleg zijn over het bepalen van de verkoopprijs en de kosten bij verkoop worden bijgevoegd.

Is de politiek bereid te investeren in verlies als het in de toekomst verkeerd gaat?

De gemeenteraad doet de uiteindelijke afweging. De gemeenteraad heeft dit destijds ook gedaan bij het besluit van het college om geen rol te willen spelen in de gevelproblematiek. De gemeenteraad heeft uiteindelijk besloten wel een actieve rol te willen spelen (subsidie en garantstelling).

Wordt de vrije verkoop gebruikt om de tekorten van de gemeente te financieren?

Ja, het gaat om financiële en politieke redenen.

Instandhouden gereguleerd eigendom (scenario 1 = publiek erfpacht)

Bij particuliere erfpacht is het moeilijk woningen te financieren. De koper kan problemen krijgen met verkrijgen van een hypotheek, aangezien de banken hebben aangegeven dat zij particuliere erfpacht niet (meer) willen financieren. Dit is bij gemeentelijke erfverpachting (scenario 1) anders, aangezien er publieke controle is op de voorwaarden en condities en op welke wijze deze tot stand komen.

In hoeverre is de gemeente in gesprek geweest met banken? Het verschil tussen de GE-waarde en de vrije marktwaarde moet worden ingelost

De banken hebben tot nu toe expliciet aangegeven dat zij particuliere erfpacht niet (meer) willen financieren. Een van de redenen hiervan is dat er geen duidelijke lijn is op welke wijze veranderingen in canon en overige voorwaarden tot stand komen. De particuliere erfverpachter bepaalt zelf de voorwaarden en condities van de overeenkomst zonder dat hier een toetsend orgaan boven staat. Dit is bij gemeentelijke erfverpachting anders: er is publieke controle op de voorwaarden en condities en hoe deze tot stand komen. Gelet op de huidige stand van zaken rondom de besluitvorming is nog geen formeel overleg gepleegd met banken over eventuele wijzigingen in de voorwaarden waaronder erfverpachting zal plaatsvinden.

De eigenaren zijn de dupe geworden van de houding van de banken en niet van de houding van de gemeente en de Stichting Primeurfonds.

Om financiële redenen is voor scenario 2 gekozen (overname Stichting Primeurfonds door de gemeente).

Verder geeft **de heer Botman** nog eens duidelijk aan welk standpunt de stichting heeft (voortzetting huidig beleid met gemeentelijke erfpacht (scenario 1)). Hij heeft hierover ook een brief aan de raad gericht.

Was er in 2011 niet al sprake van het niet financieren van particuliere erfpacht?

Ja, in 2011 was hier al sprake van. Alleen in de praktijk bleek dat tot begin 2012 financiering nog mogelijk was, zij het bij een zeer beperkt aantal banken.

Beëindiging gereguleerd eigendom bij overname stichting (= scenario 2)

Op welke wijze wordt de nieuwe waarde (in scenario 2) van de woning bepaald?

Door de markt, waarbij de afspraak is: 50% winst- en verliesdeling (helpt eigenaar woning en helft door de gemeente als opvolger van de stichting).

Nr.	Onderwerp:	Actie
-----	------------	-------

Wat gebeurt er met het verschil wat de nieuwe eigenaar gaat financieren en de verkoper niet krijgt?

Hieruit wordt in eerste instantie de lening voor de renovatie afgelost. Het systeem geldt voor zowel de Bergmolen als de RePrint woningen.

Berekening WOZ-waarde

Zijn de cijfers al openbaar?

Deze cijfers zijn niet openbaar. Dit rapport is opgesteld voor intern gebruik.

Waarom is niet gekozen voor scenario 1?

Dit is een politieke en financiële afweging geweest. Het is duidelijk dat woningen met korting eerder zullen worden verkocht.

Wat is het 'nut' van deze vergadering?

Het college heeft een besluit genomen (scenario 2). Bij scenario 2 worden de opbrengsten ondergebracht bij de algemene middelen. Via een zogenoemde voorhangprocedure worden de gevoelens van de gemeenteraad getoetst. De gemeenteraad kan het college de opdracht meegeven het beleid rond het gereguleerd eigendom niet te wijzigen. In de vergadering van vanavond worden de gevoelens van de eigenaren van de GE woningen gehoord. Deze gevoelens worden meegenomen in de uiteindelijke afweging door de gemeenteraad.

Koopgarantregeling / Toevoeging derde scenario

Waarom is er niet gekozen voor een oplossing waarbij is gekeken naar een GE- of koopgarantconstructie?

Er zijn twee scenario's geschetst. Wegens politieke en financiële redenen is voor scenario 2 gekozen met als systematiek dat de vrijkomende korting eerst zal worden gebruikt voor het voldoen aan de openstaande verplichtingen (o.a. rente en aflossing lening) en pas daarna voor andere doeleinden. De opbrengsten worden ondergebracht bij de algemene middelen. De gemeenteraad heeft het budgetrecht.

Het is goed om ook andere opties tegen het licht te houden om de woningen goedkoop te houden. De Stichting Primeurfonds is een verplichting aangegaan van € 700.000,00 die moet worden afgelost. Gereguleerd Eigendom is een constructie waarmee banken een probleem hebben. Zij geven de voorkeur aan de koopgarantregeling.

De stichting heeft geen voldoende middelen om de woningen terug te kopen. Het risico wordt afgedekt door een gemeentelijke garantie.

Verder worden veel koopgarantprojecten afgelazen, gezien de grote risico's voor corporaties als gevolg van het moeten terugkopen van de woningen.

Is het mogelijk een derde scenario toe te voegen? Een scenario waarin sprake is dat de woningbouwvereniging deels eigenaar wordt. Woonwaard zou bijv. woningen van bewoners kunnen kopen. Het worden dan koopgarantwoningen.

Woningbouwcorporaties hebben op dit moment een andere positie. Zij moeten zich tegenwoordig volgens huidig rijksbeleid beperken tot hun kerntaken

Nr.	Onderwerp:	Actie
	(verhuren van sociale huurwoningen).	
4.	<p>Samenvatting gesprek Uit het overleg kan worden geconcludeerd dat de eigenaren van de GE woningen bij de keuze voor scenario 2 de huidige marktwaarde als een groot probleem zien. Het lukt niet de woningen tegen marktwaarde te verkopen doordat starters geen bijpassende hypotheek kunnen krijgen. Zij zien de oplossing veel meer in het handhaven van een systeem van verkopen met korting, waarbij woningen voor starters bereikbaar blijven (scenario 1).</p>	
5.	<p>Hoe verder? (stappenplan proces) <u>Vervolgtraject</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 oktober: commissievergadering Stadsontwikkeling, waarbij dit verslag aan de orde komt. Het verslag is te vinden op de website van de gemeenteraad (raad.heerhugowaard.nl). • 15 oktober: gemeenteraad neemt gevoelens mee in haar overweging en geeft een terugkoppeling aan het college. 	
6.	<p>Sluiting Mw. Vosse bedankt een ieder voor zijn / haar inbreng en wenst allen wel thuis.</p>	

Voetnoot:

Op maandag 30 september is overleg geweest met Woningcorporatie Woonwaard. In dit overleg is door Woonwaard bevestigd dat Koopgarant niet (meer) tot de mogelijkheden behoort.