

Overzicht van de vooraf schriftelijk ingediende vragen van bewoners t.b.v. info-avond op 23-9-2013 met eigenaren GE-woningen, Stichting Primeurfonds en gemeente

In rood de antwoorden van de gemeente

Namens bestuur VvE reprint

1. Wat zijn de voor- en nadelen voor de BEWONERS van het concept besluit zoals in de stukken beschreven.
Uit deze stukken hebben wij niet op kunnen maken dat de voor en nadelen voor de bewoners zijn meegenomen in de besluitvorming.

De huidige reglementen en bijbehorende contractuur veranderen niet.
In principe is er geen verschil voor de huidige eigenaren, behalve dat bij scenario 1 (gemeentelijke erfverpachting) door blijvende verkoop met korting, een bredere kopersgroep aangetrokken kan worden. Verkoop van de woning zal dus makkelijker zijn.

2. Wat heeft er toe geleid dat in het conceptplan voor optie 2 is gekozen, Als je optie 1 en 2 vergelijkt, heeft optie 1 minder nadelen.

Politieke vraag

3. Er wordt in de stukken gesproken over een starterslening. Wanneer denkt de gemeente dat de eerste starterslening verstrekt gaat worden?

Er moet een verordening worden opgesteld waarin vastgelegd gaat worden de omvang, voorwaarden en overige verplichtingen. Deze zal vermoedelijk in de raadsvergadering van november worden behandeld. Verwacht wordt dat vrij snel daarna de regeling feitelijk van toepassing kan zijn.

4. Wat worden de verkoop procedures wanneer de gemeente de stichting overneemt, en heeft de gemeente nog plannen om de verkoop van deze specifieke woningen te stimuleren?

Zodra duidelijk is welke beleidsmatige keuze het gemeentebestuur (raad en college) maakt, zal gewerkt worden aan de uitvoering (wie doet wat en hoe). De plaats in de organisatie en op welke manier het opgepakt wordt, moet duidelijk zijn voor de datum van de overdracht (goedkeuring GS).

Bij ongewijzigd beleid (scenario 1) blijven de woningen bij verkoop binnen het GE systeem. Er wordt dus verkocht met korting waardoor een breder publiek in aanmerking kan komen voor een woning

Bij scenario 2 wordt de woning tegen marktwaarde verkocht en gaat dus uit het systeem. Daarmee is het een vergelijkbare woning zoals alle andere woningen. Net als voor andere woningen zou een starter gebruik kunnen maken van de starterslening (de vraag of er een starterslening).

5. Mocht er ondanks het conceptbesluit toch voor optie 1 worden gekozen, wordt er dan rekening gehouden met het feit dat de GE-constructie problemen kan opleveren met het verkrijgen van een hypotheek?

De banken hebben tot nu toe aangegeven dat zij particuliere erfpacht niet 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 dezen tot stand komen.

Namens bestuur VvE de Bergmolen

1. Welke gevolgen zijn er voor de huidige bewoners wanneer de stichting wordt overgenomen door de gemeente?

De huidige reglementen en bijbehorende contractuur veranderen niet. In principe is er geen verschil voor de huidige eigenaren, behalve dat door verkoop met korting een bredere kopersgroep aangetrokken kan worden. Verkoop van de woning zal dus makkelijker zijn

2. Welke gevolgen zijn er voor nieuwe / toekomstige bewoners wanneer de stichting wordt overgenomen door de gemeente?

Dit zal afhankelijk zijn van het scenario wat uiteindelijk gewenst wordt. In scenario 1 wordt het huidige beleid voortgezet en zal sprake zijn van verkoop binnen het GE systeem.

Wordt gekozen voor scenario 2 waarbij alle woningen bij verkoop tegen marktwaarde worden verkocht, dan zijn de bepalingen van het GE systeem niet meer van toepassing op de nieuwe eigenaar. In dat geval geldt voor de nieuwe eigenaar eenzelfde regiem als voor willekeurig welke eigenaar van een andere woning. Er is geen winst en verliesregeling meer. Dit betekent dat een nieuwe eigenaar of de volle winst krijgt of het volle verlies draagt bij verkoop.

Voor alle duidelijkheid: er blijft wel sprake van een verenging van eigenaren en de daarbij horende financiële aspecten.

Maaïke van der Veldt en Vincent Dik, bewoners van de Bergmolen

1. Is er onderzocht of er een markt is voor onze woningen als deze verkocht worden op de vrije markt? Ik stel deze vraag omdat ik mij daar zorgen over maak. Ik kan me voorstellen dat mensen met een toereikend budget dan liever een ander huis kopen (zonder groen-gele buitenwand).

Net als bij andere architectonische vormen is kleurstelling afhankelijk van persoonlijke smaak. Het is niet mogelijk om op grond hiervan vast te stellen of een woning meer of minder waarde heeft. Wat wel een feit is dat daar waar de energieprijzen de komende jaren fors stijgen, deze woningen een lage warmtevraag kennen. Verder ligt het complex dicht bij het Stadshart en op relatief beperkte afstand van het station. Dit zijn voor veel mensen ook belangrijke afwegingen in dit gebied te willen wonen. Los hiervan is de woningmarkt bepalend of er sprake is van een kopers - dan wel een vragersmarkt.

2. Waarom is er in het voorliggende plan een voorkeur voor de optie vrije markt? Waarom niet de startersprijzen behouden? Naar mijn idee zal daar een grotere markt voor zijn.

Politieke vraag

3. Is er nog een wachtlijst?

Er is een lijst met potentiële kandidaten, echter door de houding van de banken en de beperkingen van de hoogte van nieuwe hypotheeklen, zijn er feitelijk geen "harde" kandidaten. Ook een advertentiecampagne levert in ongewijzigde omstandigheden vrijwel geen

geslaagde transactie op. Slechts in individuele gevallen is er soms sprake van een geslaagde transactie.

Fam. Franssen, Bergmolen 22

1. Ik wil graag van u weten dat, indien de gemeente Heerhugowaard de stichting Primeurfonds overneemt, in hoeverre er zekerheid is dat de banken dan WEL weer hypotheek gaan verstrekken. Heeft de gemeente al contact gehad met de banken? Zo ja, zijn er al afspraken gemaakt en staat er iets zwart op wit?

De banken hebben tot nu toe expliciet aangegeven dat zij particuliere erfpacht niet 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 dezen 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.

Eric Bakker
Rosa Manustuin 9
1705JP Heerhugowaard
Tel: 06-30371275

1. Is er al een definitief besluit genomen dat de gemeente daadwerkelijk primeurfonds overneemt?

Het college heeft nu een principebesluit genomen. Aan de raad is gevraagd om haar zienswijze en/of bedenkingen op de voorgenomen overname te geven. Als de raad zienswijzen of bedenkingen heeft, zal dit tegelijk met het besluit van het college worden voorgelegd aan Gedeputeerde Staten met de vraag of goedkeuring verlenen aan de overname.

2. Bij overname van de stichting door gemeente blijft de verkoopconstructie ongewijzigd? Blijft de 50% winstdeling van kracht?

De huidige aangegane verplichtingen over en weer, kunnen niet eenzijdig worden gewijzigd. Het delen van winst en verlies blijft in overeenstemming met de geldende ministeriële regeling van kracht.

3. Wat zijn de veranderingen voor de huidige eigenaren bij overname van primeurfonds?

De huidige overeenkomsten worden natuurlijk niet gewijzigd (kan niet eenzijdig worden opgelegd). Voor de huidige eigenaren verandert er in dat opzicht niets. Er wordt nog nagedacht over de wijze van uitvoering. Zodra hier meer duidelijkheid over ontstaat, zal dit bekend worden gemaakt.

4. Huidige constructie van gereguleerd eigendom is voor onbepaalde tijd, blijft dit ook het geval bij overname?

Dit is afhankelijk van het te kiezen scenario. Als er gekozen wordt voor vasthouden aan het huidige beleid, blijft het gereguleerd eigendom van toepassing. Wel geldt voor de woningen in het project Re Print dat deze woningen bij verkoop uit het systeem zullen gaan door verkoop tegen marktwaarde (aflossing lening tbv renovatie).

5. Klopt het dat bij zowel scenario 1 als 2 het geen verschil maakt voor de huidige eigenaren, echter enkel voor de gemeente en toekomstige koper?

In principe is er geen verschil voor de huidige eigenaren, behalve dat door verkoop met korting een bredere kopersgroep aangetrokken kan worden. Verkoop van de woning zal dus makkelijker zijn.

6. Klopt het dat zowel bij scenario 1 als scenario 2 de woningen volgens marktwaarde te koop aangeboden worden en dat de koper niet meer profiteert van de korting dus de volledige marktprijs gaat betalen?

In scenario 1 blijft het GE systeem van kracht en worden de woningen blijvend aangeboden met korting.

In scenario 2 wordt het GE systeem opgeheven en zullen alle woningen, bij verkoop, tegen de marktwaarde aangeboden worden. De vraag of er verkocht wordt hangt natuurlijk af van de huidige eigenaar.

7. Zitten er financiële consequenties aan voor huidige bewoners bij overname, zowel nu als mogelijk in de toekomst?

De huidige contracten blijven van toepassing. Bij voortzetting van het beleid moet bezien worden (in overleg met de banken) welke wijzigingen opgenomen moeten worden in het reglement en contracten.

8. Het is van belang dat de woningen in goede staat blijven behouden. Door de VVE wordt zowel groot als klein onderhoud uitgevoerd. Houdt de gemeente hier toezicht op en in hoeverre is de gemeente hiervoor aansprakelijk?

Zoals gesteld, de huidige bepalingen blijven van kracht tot een eigenaar besluit om zijn of haar woning te verkopen. Bij overname van de activiteiten door de gemeente treedt de gemeente in de voetsporen van de stichting. Er zal dus sprake zijn van een vorm van toezicht.

De gemeente is, evenals de stichting, hiervoor niet aansprakelijk. Elke woningeigenaar is volledig verantwoordelijk voor het eigendom.