

Raadsvragen VVD:

1. Wat wordt voor deze woningen de waarde van de ondergrond en hoe hoog de canon?

Het is nog niet bekend wat de waarde van de grond is en hoe hoog de canon zal zijn. De waarde van de ondergrond zal worden bepaald via een taxatie van de grondwaarde los van de woning. In het grondbeleid wat de raad vorig jaar heeft vastgesteld staat op welke wijze wij grond kunnen laten taxeren. De canon zal vervolgens een afgeleide zijn van de waarde van de grond. Het canonpercentage ligt meestal tussen de 2% en 5%, met dien verstande dat wij graag de canon willen afstemmen op de draagkracht van de bewoner. Dit omdat het doel van erfpacht is de woning betaalbaar te maken en te houden.

2. Het erfpachtrecht is een zakelijk verhandelbaar recht; dus met een waarde.

a. Begrijp ik het goed dat middels het recht van eerste koop door de gemeente van dit zakelijk recht de koppeling tussen woning en grond wordt verzekerd?

Het is op dit moment niet de intentie om een recht van eerste koop op te nemen in de akte ten gunste van de gemeente. Wel zullen in de erfpachtvoorwaarden en/of de akte van levering bepalingen worden opgenomen zodat doorverkoop voor de starter of oudere alleen mogelijk is binnen de doelgroep. De eigenaar van de woning (dan de verkoper) bepaalt aan wie (binnen de doelgroep) de woning wordt verkocht. Wij zullen vervolgens een nieuwe erfpachtovereenkomst sluiten met de nieuwe eigenaar (koper).

b. Wordt de waarde van dit zakelijk recht dan ook door taxatie vastgesteld? Of wordt de overeenkomst bij verkoop van de woningen ontbonden?

Bij doorverkoop van de woning wordt de waarde van de grond opnieuw door ons getaxeerd. Op basis van de nieuwe waardebepaling wordt de canon bepaald voor de koper van de woning (nieuwe eigenaar). Bij doorverkoop wordt dus een nieuwe erfpachtovereenkomst afgesloten met de koper van de woning. In zoverre wordt dus inderdaad de erfpachtovereenkomst 'ontbonden' met de eerste eigenaar van de woning (verkoper).