Gemeente Oudewater

Raadsvoorstel

Opsteller
Lohr, Ronald

Vergadering van

Kenmerk
Z/22/047940 / D/22/063824

Portefeuillehouder
Marieke Teunissen

Portefeuille
Ruimtelijke ordening en Volkshuisvesting, inclusief implementatie Omgevingswet

Onderwerp
KoopGarant gemeente Oudewater

Inleiding
In de op 2 maart 2021 gesloten ontwikkelingsovereenkomst tussen gemeente Oudewater en G.Z. Beheer en Ontwikkeling zijn beide partijen overeen gekomen dat gemeente tien appartementen van G.Z. Beheer en Ontwikkeling koopt om deze appartementen goedkoop te kunnen aanbieden aan geïnteresseerden uit Oudewater. Daarmee is invulling gegeven aan het raadsbesluit D/21/008078. Met de koop is het mogelijk geworden om invulling te geven aan de wens en ambitie om woningen langjarig beschikbaar te houden in het 'goedkope' koopsegment voor Oudewatenaren.

De wijze waarop aan- en verkoop door de gemeente plaats kan vinden is de afgelopen periode uitgewerkt. Uw raad is hier tussentijds, in het forum van 21 september 2021, over geïnformeerd waarbij de raad aangaf de vorm “KoopGarant” verder verkend te willen hebben. Daarbij is verder gekeken dan alleen het project Oranje Bolwerck en is ook het project Westerwal nader beschouwd. Dit is gebeurd in samenwerking met stichting OpMaat waarbij de provincie Utrecht regelmatig is geïnformeerd. Provincie Utrecht geeft aan dit initiatief van de gemeente Oudewater zeer te prijzen en als voorbeeld te zien hoe bijgedragen kan worden aan de ambitie om koopwoningen voor starters op de woningmarkt bereikbaar te maken.

Het college van B&W heeft ten behoeve hiervan besloten over de toepassing van KoopGarant en daaraan gekoppelde voorgenomen oprichting van een B.V.

De kern van KoopGarant is dat de gemeente besluit zelf de woningen aan te kopen en door te verkopen aan toekomstige bewoners. Met behulp van KoopGarant kan er voor gekozen worden om de woningen aan te bieden tegen een van de marktprijs afwijkende prijsstelling, zodanig dat ook (koop)starters en huishoudens met lagere inkomens kans maken op een woning. De gemeente garandeert daarbij een terugkoop aan de bewoners zodat gemeente ook bij een tweede en derde en eventueel latere (ver)koop invloed blijft houden op de prijsstelling.

Bij KoopGarant verkoopt de verkopende partij (de erfpacht van) een woning met korting op de marktwaarde. In ruil voor de korting en de terugkoopgarantie vraagt de verkoper een deel van de toegenomen waarde van het huis. De omvang van de korting is door de verstrekker zelf vast te stellen. Het recht van erfpacht wordt eeuwigdurend afgekocht. De erfpachtconstructie zorgt er voor dat de gemeente betrokken blijft als eigenaar en de woning (grond + opstal) dus niet zomaar verkocht kan worden.

De verkoper van de woning geeft de koper bij verkoop de garantie dat deze de woning terugkoopt (terugkoopverplichting). Zowel de koper als de verkoper van de woning delen in de (positieve of negatieve) waardeontwikkeling bij toekomstige verkoop. De marktwaarde bij verkoop en terugkoop wordt bepaald via een gevalideerde taxatie door een onafhankelijke taxateur.

Een zelfbewoningsplicht zorgt er voor dat de woning niet wordt (onder)verhuurd. Op die manier blijft behoud in het betaalbare koopsegment geborgd, mits de korting daartoe toereikend is.

KoopGarant is een door de NHG goedgekeurde koopconstructie (zie: www.nhg.nl).

De prijsbepaling van de woningen wordt gebaseerd op een combinatie van factoren: de aankoopprijs van de woningen, de ondergrondse parkeerplekken, extra voorzieningen voor elektrische vervoermiddelen die niet in de oorspronkelijke aankoopprijs verdisconteerd waren, de gemeentelijke kosten m.b.t. KoopGarant en de hoogte van het kortingspercentage dat gehanteerd gaat worden. De hoogte van deze korting bij KoopGarant bedraagt minimaal 10% en maximaal 33,3%. De taxatie van de waarde van de woning dient maximaal zes maanden voor start verkoop plaats te vinden. De taxatie vindt plaats door een onafhankelijke makelaar.

Tijdens de verdere uitwerking is gebleken dat besluitvorming t.a.v. KoopGarant en het in verkoop brengen van de eerste tien goedkope appartementen op Westerwal in de tijd niet op elkaar aansloten. Voor Westerwal blijft gelden dat deze appartementen voor €200.000,- worden aangeboden. Het college is met de projectontwikkelaar in gesprek om de overige goedkope appartementen wel onder de KoopGarant-regeling te kunnen aanbieden.

Het uitvoeren van een KoopGarant-regeling vraagt specifieke kennis die niet aanwezig is binnen de gemeentelijke organisatie, maar wel bij stichting OpMaat. Stichting OpMaat kan tevens de praktische uitvoering van de regeling ter hand nemen. De daartoe benodigde vergoeding is verdisconteerd in de langjarige financiële onderbouwing die bij dit voorstel is gevoegd.

De gemeenteraad wordt voorgesteld te besluiten over de invoering van de KoopGarant-regeling in de gemeente Oudewater en, daartoe, met de oprichting van een gemeentelijke B.V.

Binnen de KoopGarant-regeling dient erfpacht ten behoeve van het construct en is niet gekoppeld aan het grondbezit als zodanig.
Om te voorkomen dat de aan- en verkoop via de gemeentelijke balans gaat verlopen wordt voorgesteld een gemeentelijke B.V. op te richten. De B.V. kent t.b.v. de dagelijkse leiding en de afstemming met stichting OpMaat een directeur-bestuurder en t.b.v. de controle een raad van commissarissen. De B.V. legt jaarlijks verantwoording af aan de gemeenteraad over de voortgang van de KoopGarant regeling.

De raad besluit
1. In te stemmen met het toepassen van een KoopGarant-regeling bij het project Oranje Bolwerck;
2. De toepassing van de KoopGarant-regeling te onderzoeken voor toekomstige projecten;
3. Kennis te nemen van het voorgenomen besluit van het college om een gemeentelijke B.V. op te richten ten behoeve van de uitvoering van de KoopGarant-regeling;
4. Geen wensen of bedenkingen ter kennis van het college te brengen over haar voorgenomen besluit om een gemeentelijke B.V. op te richten ten behoeve van de uitvoering van de KoopGarant-regeling.
5. Geen wensen of bedenkingen ter kennis van het college te brengen over haar voorgenomen besluit om stichting OpMaat de dagelijkse handelingen te laten uitvoeren.

De bevoegdheid van de raad komt voort uit de volgende wet- en/of regelgeving
Artikel 160, tweede lid, juncto artikel 169, vierde lid, van de Gemeentewet.

Beoogd effect
Het langjarig beschikbaar houden van woningen in het segment ‘goedkope’ koopwoningen voor starters op de koopwoningmarkt in Oudewater.

Argumenten
1. In te stemmen met het toepassen van een KoopGarant-regeling bij het project Oranje Bolwerck;

1.1 Met KoopGarant is het mogelijk om invulling te geven aan de gemeentelijke wens en ambitie om woningen langjarig beschikbaar te houden in het 'goedkope' koopsegment voor Oudewatenaren. Het is daarbij mogelijk om ook bij toekomstige transacties de regeling toe te passen en 'betaalbaar' te houden voor de doelgroep. Hierin onderscheidt KoopGarant zich van constructies als "antispeculatie beding" of "koopstart".
1.2 Met het toepassen van een KoopGarant-regeling wordt aanvullend op de gemeentelijke woonvisie het beleid inzake goedkope koopwoningen voor starters op de koopwoningmarkt vastgelegd;

2. De toepassing van de KoopGarant-regeling te onderzoeken voor toekomstige projecten;
2.1 Bij het project Oranje Bolwerck zijn hierover aan de voorzijde afspraken gemaakt met de projectontwikkelaar. Vergelijkbare afspraken worden bij toekomstige projecten nagestreefd.

3. Kennis te nemen van het voorgenomen besluit van het college om een gemeentelijke B.V. op te richten ten behoeve van de uitvoering van de KoopGarant-regeling;
3.1 Met het oprichten van een gemeentelijke B.V. wordt het mogelijk gemaakt om het gewenste beleid uit te voeren zonder daarmee de gemeentelijke balans en begroting structureel te belasten. Het voordeel van een B.V. t.o.v. een stichting is dat het vermogen van de B.V. op een later moment kan terugvloeien naar de aandeelhouder (i.c. de gemeente). Een stichting wendt bij opheffing haar vermogen aan zoveel mogelijk binnen doelstelling. Het vermogen gaat dan niet zomaar naar de gemeente. Tussen beide rechtsvormen is vanuit financieel oogpunt geen groot verschil.

De B.V. wordt een afzonderlijke entiteit waarbinnen de transacties rondom KoopGarant worden geadministreerd. Met deze constructie wordt voorkomen dat de aankoop van de tien woningen op de balans van de gemeente terecht komt. ‘Winsten’ die aan de B.V. ten goede komen bij aan- en verkoop van de woningen worden belast met vennootschapsbelasting. Dit geldt ook voor andere voordelen. Eventuele verliezen op aan- en verkoop zijn echter aftrekbaar.

Voor het project Oranje Bolwerck betekent dit dat de aan- en verkoop van de woningen leidt tot een winst voor de B.V. Als blijkt dat in de jaren erna structureel verlies wordt gemaakt, dan is de B.V. echter niet vpb-plichtig.

In het kader van een door de gemeente op te richten Besloten Vennootschap dienen de volgende zaken te worden beoordeeld.

<u>Oprichting van de B.V.</u>
- statutaire naam
- omschrijving van de doelstelling
- te plaatsen / storten kapitaal (minimaal €1,-)
- benoeming statutaire bestuurders en bevoegdheden van de bestuurder
- een raad van commissarissen (toezichthouden op het bestuur)

Voorstel voor invulling directeur-bestuurder: de gemeentesecretaris Oudewater.
Voorstel voor invulling raad van commissarissen: het college van b&w Oudewater.

Als onderdeel van KoopGarant geldt de situatie dat een eigenaar/bewoners op het moment van terugverkoop dit verplicht moet doen aan de gemeente (aan de B.V.). De B.V. verkoopt dan het appartement aan een volgende koper. Dit gebeurt dan bij voorkeur in een zogeheten ABC-levering zodat de B.V. slechts kortstondig weer volledig eigenaar is.

De jaarlijkse kosten die gemoeid zijn met een B.V., waaronder de jaarrekening, zijn verdisconteerd in de langjarige financiële onderbouwing.

4. Geen wensen of bedenkingen ter kennis van het college te brengen over haar voorgenomen besluit om een gemeentelijke B.V. op te richten ten behoeve van de uitvoering van de KoopGarant-regeling.

5. Geen wensen of bedenkingen ter kennis van het college te brengen over haar voorgenomen besluit om stichting OpMaat de dagelijkse handelingen te laten uitvoeren.
5.1 Het uitvoeren van de KoopGarant-regeling vraagt specifieke kennis waarmee stichting OpMaat in de afgelopen decennia veel ervaring heeft opgedaan en daarmee snel en efficient kan handelen;
5.2. Het ontbreekt de gemeente Oudewater aan capaciteit om de werkzaamheden zelf uit te voeren;
5.3 De vergoeding voor de inzet van stichting OpMaat is verdisconteerd in de langjarige financiele onderbouwing.

Kanttekeningen
De voorgestelde KoopGarant-regeling is in eerste instantie geformuleerd voor het project Oranje Bolwerck maar biedt tevens een basis voor toekomstige transacties. Gezien de variërende omvang van de locaties, eigendomssituaties en grondposities dient er per locatie afgewogen te worden wat de beste strategie is voor zowel gemeente als toekomstige

bewoner. Daarbij zal ook per locatie bekeken moeten worden welke prijsstelling geëigend is.

Financiën
De voorgestelde financieringsvorm heeft vanuit het project Oranje Bolwerck -indirect en via de op te richten B.V.- een positieve impact op de gemeentelijke begroting. Met de projectontwikkelaar is afgesproken de tien appartementen te betalen op het moment van oplevering. Voor die tijd heeft de gemeente de appartementen aan de B.V. verkocht. De B.V. verkoopt de woningen aan de kopers. De B.V. betaalt vervolgens de gemeente die op haar beurt de projectontwikkelaar betaalt. Mocht het zo zijn, wat niet te verwachten valt, dat de situatie zich voordoet dat er een periode moet worden overbrugd tussen het moment van oplevering door de ontwikkelaar en het moment dat de appartementen daadwerkelijk verkocht worden door de B.V. aan de koper, dan kan de gemeente een beroep doen op het krediet van €1.500.000,- dat door de raad hiertoe beschikbaar is gesteld.

Met het verschil tussen de aankoopprijs van de appartementen door de gemeente en verkoopprijs aan de B.V. kunnen de plankosten worden gedekt. Voor de B.V. geldt dat zij rekening moet houden met de wettelijke bepalingen rondom KoopGarant en er een verschil zal zijn tussen de aankoopprijs en de verkoopprijs aan de bewoner. Het verschil komt terecht in de B.V. en kan in stappen ingezet worden bij toekomstige transacties.
De constructie met een aparte B.V. zorgt er voor dat de gemeentelijke balans niet belast wordt.
In onderstaande tabel staan de financiële consequenties bij een (ver)koopcyclus van vijf, drie en zeven jaar bij een exploitatieperiode van 25 jaar. De onderste regel laat het eindresultaat zien na 15 in plaats van 25 jaar.

	Eindwaarde Oranje Bolwerck	Verschil eindwaarde met basis
Basis (5 jr / 25 jr)	€ 560.476	€ -
Hoge mutatiegraad (3jr)	€ 256.420	€ -304.056
Lage mutatiegraad (7 jr)	€ 687.547	€ 127.071
Korte exploitatieperiode (15 jr)	€ 716.860	€ 156.384

De stichtings- en jaarlijkse kosten voor de B.V. en de inzet van stichting OpMaat zijn in deze berekening verdisconteerd.
Na afloop van de exploitatieperiode kunnen de middelen opnieuw worden ingezet t.b.v. woon-doeleinden of terugvloeien naar de gemeentekas.

Uitvoering
Na positieve besluitvorming op dit voorstel wordt:

- De gemeentelijke B.V. opgericht
- Het contract met stichting OpMaat vastgelegd
- Een onafhankelijke makelaar gevraagd een prijsbepaling te doen
- Lokaal een advertentie geplaatst om lokale woningzoekenden te wijzen op de verkoop van de appartementen
- Een notaris gevraagd de toewijzing (loting) van de woningen te verzorgen.

Communicatie
Met de portefeuillehouder wordt een interview in de IJsselbode georganiseerd.
Aanvullend wordt er een persbericht verstuurd.

Samenhang met eerdere besluitvorming
Raadsbesluit ontwikkelovereenkomst Oranje Bolwerck (D/21/008078 + Z/21/004976)

Gemeente Oudewater

De Woonvisie (20A.00098)
De Huisvestingsverordening (D/22/059810)

Bijlagen
Bijlage 1 Notie KoopGarant Oranje Bolwerck d.d. 5 juni 2022 (D/22/064888)
Bijlage 2 Langjarige financiële doorrekening KoopGarant bij Oranje Bolwerck (D/22/064889)
Het raadsbesluit Koopgarant gemeente Oudewater (D/22/063829)