

Van: [redacted]@opmaat.nl>

Verzonden: donderdag 9 november 2023 16:35

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: Laatste (?) aanvullende vragen | RE: Groen licht | RE: collegebesluit wel/geen BV 31 oktober geagendeerd

[redacted]

Ik rood mijn antwoorden.

Zoals we eerder wel hebben uitgelegd, hebben wij een standaard aanbod voor dienstverlening bij de terugkoop. Zie ook: <https://www.opmaat.nl/zakelijk/services-opmaat/terugkoopbegeleiding> De doorverkoop is een ander verhaal, dat kunnen wij niet van hieruit doen omdat verkoop van bestaande woningen altijd lokaal moet gebeuren. Vóórdat je daarvoor de makelaar aan het werk zet, is er wel enige coördinatie nodig: Voor welke prijs/met welke korting ga je doorverkopen? Welke doelgroep- c.q. selectiecriteria ga je dan hanteren. Die coördinatie moet van de gemeente komen. En de makelaar moet ook een aanspeekpunt vanuit de gemeente/opdrachtgever hebben. Als dat soort dingen niet zijn geborgd, zouden wij daar eventueel een rol in kunnen spelen. Daarvoor hebben we geen pakket klaarliggen, we zouden daarvoor dan in overleg een aanbod kunnen doen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]



033

06

[redacted] [opmaat.nl](https://www.opmaat.nl)

Plesmanstraat

3833

www.opmaat.nl

LA

[redacted] 2
Leusden

Met unieke koopoplossingen faciliteren wij projectontwikkelaars, woningcorporaties en gemeenten om betaalbare starterswoningen te ontwikkelen

Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 9 november 2023 11:18

Aan: [redacted]

Onderwerp: Laatste (?) aanvullende vragen | RE: Groen licht | RE: collegebesluit wel/geen BV 31 oktober geagendeerd

Dag [redacted]

Ten behoeve van het organiseren van de interne processen binnen de gemeente heb ik de service die jullie kunnen bieden bij het doorverkoopproces opgenomen. Met daarbij een positieve grondhouding vanuit mij om OpMaat in te schakelen. In de gemeentelijke organisatie ontstond echter een jaar geleden het idee om "zoveel mogelijk werk in Oudewater te houden". Of dat nog steeds zo is of dat ze ook de voordelen van een professionele organisatie als die van jullie inzien, wacht ik even af.

Stel dat wij het in eigen hand houden, dan heb ik nog een paar vragen die jij vast kunt beantwoorden:

- Kan de taxatie van de woningen bij doorverkoop door één taxateur worden gedaan?
Bij de terugkoop verloopt de aanwijzing van de taxateur zoals beschreven in de bijgaande brochure, pag. 6. Bij de doorverkoop wijs je zelf een taxateur zijn. Je kunt voor de doorverkoop doorgaans ook gebruik maken van het taxatierapport dat is gemaakt voor de terugkoop. Wel kun je dan te maken krijgen met de geldigheidstermijn van 6 maanden. Overschrijdt je deze voor de doorverkoop, dan moet je opnieuw laten taxeren
- Kan dat dan de makelaar zijn die we tot nu toe zelf hebben betrokken in het proces of moet dat een onafhankelijke persoon zijn?
Zie over de voorwaarden aan de taxateur dezelfde plek in de brochure. Deze voorwaarden gelden ook voor de taxateur bij doorverkoop. Het kan dus niet de makelaar zijn
- Want er is geen mogelijkheid tot onderhandelen tussen aan- en verkoop(makelaar) over de prijs lijkt me: er wordt getaxeerd en wij als gemeente/eigenaar besluiten dan wat de prijs wordt.
Klopt. Op basis van de getaxeerde marktwaarde stel je t.b.v. de doorverkoop het kortingspercentage, de korting en de koopprijs vast.
- Voor zover ik in de koopovereenkomst kan terugvinden staat er geen termijn genoemd waaraan de verkoper/bewoner moet voldoen bij het aangeven van verhuizing. Hoe werkt dat in de praktijk, worden daar in onderling overleg afspraken over gemaakt of bestaat er iets van een wettelijke basis wellicht?
In de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen staat (artikel 8.2 lid 7) dat de teruglevering plaatsvinden binnen 3 maanden. Op een nader overeen te komen termijn. Met wel als voorwaarde dat de bewoner vlot overall aan meewerkt. Die 3 maanden is sowieso behoorlijk krap om alle benodigde stappen te zetten, maar in praktijk stellen bewoners meestal prijs op een langere termijn. Degenen die die de teruglevering ook echt graag in 3 maanden willen, zijn vooral degenen die naar een huurwoning gaan.
- En hebben jullie ervaring met bezwaarprocedures (van verkopers)?
Ik neem aan dat je bedoelt van degene die de woning aan je terugverkoopt. Er is een geschillenregeling m.b.t. de taxatie. Zie de brochure, pag. 6/7. Deze procedure wordt in een beperkt deel van de terugkopen gestart. Dat ligt ergens rond de 5%.
- En met situaties waarbij er geen nieuwe koper gevonden wordt?
Nee, niet echt. Dat wil zeggen, rond 2012/2013, toen de koopwoningmarkt erg slecht was, kwam het wel voor dat een corporatie er niet in slaagde om een teruggekochte woning vlot door te verkopen, ook niet wanneer verkocht werd met KoopGarant.

Een paar vragen dus nog, maar hierna hoop ik dit soort zaken niet aan je toe hoeven voorleggen. Sterker nog, ik denk dat het wij is om het verkoopproces door jullie te laten begeleiden, maar het zijn anderen die beslissen.

Hartelijke groet,

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

De gemeenten Oudewater en Woerden werken samen.
De organisatie van Woerden werkt voor beide zelfstandige gemeenten.
Bezoek www.oudewater.nl of www.woerden.nl of bel 14 0348.



Gemeente **Oudewater**



gemeente
WOERDEN

Van: [redacted]@opmaat.nl>

Verzonden: woensdag 1 november 2023 16:04

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: Groen licht | RE: collegebesluit wel/geen BV 31 oktober geagendeerd

Hoi [redacted]

We hebben het eerder gehad over een rol van ons bij het terugkoopproces. Mijn collega's zijn daarin gespecialiseerd. Zie ook: <https://www.opmaat.nl/zakelijk/services-opmaat/terugkoopbegeleiding>
Misschien ook een idee om dat mee te nemen voor het vervolg. Het kan ook zijn dat je dat door de makelaar laat doen. (hebben we dat besproken)? Wij doen niet de doorverkoop. Dus als wij de terugkoop zouden doen, dan is dat in combinatie met doorverkoop door de makelaar.
Maar hoe je het ook gaat inrichten: het is in ieder geval nodig dat de bewoners steeds een duidelijk aanspreekpunt bij de gemeente hebben, die ook de eventuele uit te besteden processen aanstuurt.

En verder lijkt het me een prima idee om een keer af te spreken en terug te kijken!

Met vriendelijke groet,

[redacted]



OpMaat | Betaalbaar wonen
voor iedereen

033

06

[redacted]@opmaat.nl

Plesmanstraat

3833

www.opmaat.nl

LA

[redacted]
2
Leusden

Met unieke koopoplossingen faciliteren wij projectontwikkelaars, woningcorporaties en gemeenten om betaalbare starterswoningen te ontwikkelen

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 1 november 2023 15:10

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: Groen licht | RE: collegebesluit wel/geen BV 31 oktober geagendeerd

Hoi [redacted]

Dank je wel voor je mail en de brief die je inmiddels hebt gestuurd.

Het was, al met al, nogal een dingetje. Maar met duidelijkheid én een afronding in zicht is er weer nieuwe energie vrijgekomen. De volgende stap is het inrichten van het interne werkproces. Daar staat morgen een overleg voor gepland.

Mag ik jou vragen om, als we een concept daarvan hebben, nog een keer mee te kijken om te checken of we OpMaat niet vergeten?

En zullen we over een tijdje een keer koffiedrinken samen om terug te kijken op dit proces?

Hartelijke groet,

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

De gemeenten Oudewater en Woerden werken samen.
De organisatie van Woerden werkt voor beide zelfstandige gemeenten.
Bezoek www.oudewater.nl of www.woerden.nl of bel 14 0348.



Gemeente **Oudewater**



gemeente
WOERDEN

Van: [Redacted] <[\[Redacted\]@opmaat.nl](mailto:[Redacted]@opmaat.nl)>

Verzonden: woensdag 1 november 2023 10:40

Aan: [Redacted]

CC: [Redacted]

[Redacted] <info@notarisoudewater.nl> <info@notarisoudewater.nl>

Onderwerp: RE: Groen licht | RE: collegebesluit wel/geen BV 31 oktober geagendeerd

Beste [Redacted]

Gefeliciteerd met deze zoveelste mijlpaal!

Voor de afronding wat ons betreft:

Eind augustus ontving ik een ontwerp voor de akte waarin nog beide varianten voor de levering werden genoemd.

Bij die versie maakte ik nog de volgende opmerking:

In de uiteindelijke (ondertekende) versie van de koopovereenkomst is onder L Extra bepalingen 'Artikel X Bewoningsplicht/antispeculatiebeding' geciteerd, waarbij aan het kopje is toegevoegd dat dit artikel niet geldt bij KoopGarant. Deze toevoeging ontbreekt in de ontwerp-akte (pag 12).

Mag ik nog een definitieve versie van de ontwerpakte ontvangen?

Met vriendelijke groet,

[Redacted]



Gemeente **Oudewater**



gemeente
WOERDEN

Van: [redacted]

Verzonden: vrijdag 27 oktober 2023 16:59

Aan: [redacted] 'info@notarisoudewater.nl'

<info@notarisoudewater.nl>;

CC: [redacted]

Onderwerp: collegebesluit wel/geen BV 31 oktober geagendeerd

Hallo [redacted] Arjan, [redacted] en [redacted]

Komende dinsdag besluit het college of ze invulling kan geven aan de motie van raad om een BV (of andere entiteit) op te richten t.b.v. de KoopGarant-regeling.

Besluit het college om geen BV op te richten dan gaat er een zogenaamde raadsinformatiebrief (RIB) naar de raad waarin onderbouwd staat wat de afwegingen zijn geweest. Wordt dit inderdaad besloten, dan kan de levering van de woningen direct plaatsvinden en hoeft er niet gewacht te worden op een raadsbijeenkomst.

Normaliter hoor ik het een dagje later, dus 1 november, en kan jullie dan de uitkomst laten weten.

Hartelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

De gemeenten Oudewater en Woerden werken samen.

De organisatie van Woerden werkt voor beide zelfstandige gemeenten.

Bezoek www.oudewater.nl of www.woerden.nl of bel 14 0348.



Gemeente **Oudewater**



gemeente
WOERDEN