



Oudewater



De Onafhankelijken

Politieke partij voor Oudewater

Als CDA-Oudewater en De Onafhankelijken bespreken we graag de RIB KoopGarant in het komende forum. We willen samen met het forum en het college stil staan bij de conclusies en leermomenten van de evaluatie. Daarnaast willen we het college bevragen over de politieke verantwoordelijkheid en haar handelen in deze casus. Als doel van de bespreking hopen we te kunnen bepalen of en op welke manier het college om is gegaan en omgaat met de genoemde raadsopdracht.

In de RIB wordt de suggestie gedaan nog eens te kijken naar wat we doen bij toekomstige mutaties. Ook daarover gaan we graag het gesprek aan. We hopen te ontdekken of een juridisch zelfstandige entiteit (BV, vennootschap of stichting) nog steeds de wens is van de raad en welke doelen we hebben voor het gebruik van deze regeling.

Daarbij hebben we vooruitlopend op de bespreken al de volgende vragen.

1. Wat wordt er op dit moment gedaan als één van de woningen wordt teruggekocht aan de gemeente? We ontvangen graag een beschrijving van het proces zoals die nu is vastgelegd.

De afgelopen jaren is er meermaals over KoopGarant gesproken in de gemeenteraad. Bij de verschillende momenten zijn er ook verschillende documenten verstrekt. 1 van deze documenten is de notitie KoopGarant uit 2022, te vinden onder de vergadering uit 2022:

<https://gemeenteraad.oudewater.nl/Vergaderingen/Forum-Ruimte/2022/29-juni/20:00/Notitie-Koopgarant-Oudewater-8-juni-2022.pdf>

In deze bijlage staat beschreven hoe het proces ingericht is. Dit proces is later vertaald naar een 'eigen' werkwijze, deze vindt u terug als 'figuur 1'.

Omdat de terugkoop van woningen slechts sporadisch wordt uitgevoerd binnen de gemeente vraagt dit relatief veel capaciteit. De gemeente is daarom in gesprek met stichting OpMaat over inkoop van terugkoopbegeleiding. Zodra dit gesprek is afgerond wordt er informatie op de website geplaatst voor huidige woningeigenaren.

2. Wie bepaald wat de volgende verkoopprijs is en aan wie de woning wordt verkocht?

In de eerdere verkoopbrochure zijn de volgende voorwaarden gehanteerd:

- Je bent sociaaleconomisch gebonden (woon of werk je in Oudewater);
- Je laat geen koopwoning achter;
- Je bent niet ouder dan 35 jaar;
- Het maximuminkomen bedraagt niet meer dan €45.000,- bruto per jaar.

Deze voorwaarden blijven gelden. Het maximum inkomen wordt jaarlijks geïndexeerd en teruggekoppeld aan de gemeenteraad in de jaarbrief wonen, met ingang van de jaarbrief wonen over het jaar 2025. De verkoopprijs wordt gebaseerd op de hypotheekmogelijkheden van het maximuminkomen. Vervolgens wordt gekeken of de koperskorting van 40% (percentage gehanteerd bij eerste verkoop) hier nog steeds bij past.

3. Wat is er gedaan met de originele inschrijflijst/volgorde?

Dit is gearchiveerd. Destijds waren er 64 inschrijvingen op 10 woningen KoopGarant-woningen.

4. Welk effect zou een aankoop en/of verkoop van een woning hebben op de begroting van de gemeente?

Er is geen bestemmingsreserve KoopGarant. De financiële afhandeling van de woning loopt via de balans. Het uitgangspunt bij aan- en verkooptransacties is dat er sprake is van een zogenaamde A-B-C-levering: aankoop en verkoop vindt aansluitend op elkaar plaats. In normale gevallen is de impact op de begroting beperkt. Ook in gevallen waarbij het niet lukt om via A-B-C te werken vindt de financiële afhandeling plaats via de balans.

In het geval er sprake is van een lagere woning(taxatie)waarde dan de terugkoopprijs van de aangeboden woning (m.a.w. wanneer we de woning voor een lagere prijs verkopen dan we hebben moeten aankopen), dan is het prijsverschil voor rekening van de gemeente. Dit prijsverschil wordt eveneens vanuit de balans gedekt. Het voor- of nadeel landt in de jaarrekening en heeft geen effect op de begroting.

5. Wat wordt er gedaan met mogelijk winst/verlies op de tweede verkoop van de woning?

Bij het bepalen van de nieuwe prijs (en de te hanteren korting) dient rekening gehouden te worden met de financieringsmogelijkheid van de doelgroep (i.r.t. de grenzen die in het woonbeleid zijn geformuleerd en de landelijke wetgeving). Het uitgangspunt daarbij is de 40% korting zoals die is gehanteerd bij de eerste verkoop. Mocht het nodig zijn om het kortingspercentage hoger te laten zijn om de doelgroep te kunnen bedienen, dan is wettelijk vastgelegd dat de maximale korting 50% mag bedragen.

Het besluit over de hoogte van het kortingspercentage wordt jaarlijks genomen door het college, met ingang van de jaarbrief wonen over het jaar 2025. Zoals in de beantwoording bij de vorige vraag aangegeven landt het resterende voor- of nadeel in de jaarrekening.

6. Is er overleg met de woningraad over de bestaande KoopGarant Woningen van de Woningraad?

Tot op heden is er geen overleg geweest met de Woningraad over de woningen die in de MGE-regeling zitten (de MGE-regeling is een vergelijkbare erfpacht regeling als KoopGarant).



Gemeente **Oudewater**

