

Besloten gedeelte mbt Bolwerk

Alle vragen hebben betrekking op de aan- en verkoop van de 10 starterswoningen

**1. Wordt de algemene reserve beïnvloed door de aankoop en zo ja, in welke mate?**

Nee. De algemene reserve wordt niet beïnvloed door de aankoop van de tien woningen indien uw raad vasthoudt aan het kader dat de betreffende woningen verkocht moeten worden voor €150.000,- per woning. Kosten voor de begeleiding van aan- en verkoop zijn geprognoseerd in de plankosten. Bij een hogere verkoopprijs neemt de algemene reserve toe.

**2. Wordt het weerstandsvermogen beïnvloed door de aankoop en zo ja, in welke mate?**

Zie vraag 1. Een stijging van de algemene reserve leidt tot een hoger weerstandsvermogen.

**3. In het raadsvoorstel wordt de indruk gewekt, dat kosten van aankoop via de GREX lopen. Klopt dit en wat zijn in dit kader de juridische mogelijkheden?**

In de koop-realisatie overeenkomst zijn afspraken gemaakt over koop- en verkoopprijzen. Aangekochte of aan te kopen woningen die door de gemeente zelf worden (door)verkocht mogen wettelijk gezien, anders dan grond alleen, niet als een kostenpost in een GREX worden opgenomen. Met de afgesproken deal tussen gemeente en ontwikkelaar kan de GREX, zonder de aan te kopen woningen door de gemeente, worden opgesteld. Abusievelijk is dit in het raadsvoorstel niet correct verwoord.

**4. Is bekend wat de stichtingskosten van de woningen zijn en zo ja, zijn die hoger dan de koopsom?**

De stichtingskosten voor een appartement in het segment 'goedkope koop' bedragen, inclusief de parkeerplaats, €234.000,-. Beduidend hoger dan de door de gemeente bedongen koopprijs.

**5. Hoe denkt het College "meeropbrengsten" te kunnen genereren?**

Bij elke verkoop totdat tenminste de bouwkosten zijn goedge maakt nemen wij een aandeel in toegenomen verkoopwaarde.

**6. Op dit moment liggen de contracten met de ontwikkelaar voor. Heeft het College al een (concept)besluit genomen over de voorwaarden waaronder de woningen op de markt zullen worden gezet en zo ja, is er een conceptovereenkomst beschikbaar?**

Nee, maar duidelijk is dat we binnen wettelijke kaders begeven.

**7. Hoe wordt straks de WOZ-waarde van de woningen vastgesteld? Op basis van de verkoopwaarde of op basis van de marktwaarde (daar kan vele tienduizenden euro's verschil in zitten)?**

Gemeenten in Nederland gebruiken hiervoor een vergelijkingsmethode, ook wel bekend onder

de naam modelmatige waardebeoordeling. Zowel de verkoopcijfers als de kenmerken van een woning spelen daarbij een belangrijke rol. De WOZ-waarde is de marktwaarde rekening houdend met enkele waarderingsvoorschriften. En zal daarmee richting verkoopwaarde gaan.