

Geachte [REDACTED]

U ontvangt deze brief naar aanleiding van onze correspondentie over de verkoop van een aantal woningen in het plangebied Westerwal onder de titel KoopStart dan wel KoopGarant. Hierover waren in de afgesloten anterieure overeenkomst nog geen afspraken gemaakt. Dit addendum voorziet daar in.

1. Overwegingen:

- a. Dat gemeente Oudewater en Westerwal Wonen BV op 4 februari 2022 een anterieure overeenkomst hebben ondertekend voor de ontwikkeling en realisatie van de locatie Westerwal.
- b. Dat onderdeel van het afsprakenkader is het aanbieden van 17 starterswoningen van gemiddeld VON € 200.000,- prijspeil 2019 te indexeren volgens CBS-bouwkosten indexering voor nieuwbouwwoningen.
- c. Dat de oorspronkelijke VON prijs van gemiddeld € 200.000,- prijspeil 2019 en de indexering t.g.v. onvoorzien stevige bouwrijfstijgingen tot een aanzienlijke prijsstijging leiden.
- d. Dat Westerwal Wonen BV graag in de geest van de overeenkomst betaalbare woningen wil aanbieden voor gemiddeld €200.000,-.
- e. Dat Westerwal Wonen BV graag binnen de wettelijke mogelijkheden wil bijdragen aan het laten terecht komen van de woningen bij de beoogde doelgroep van starters in Oudewater.
- f. Dat partijen met financieringsproducten van de Stichting OpMaat hier een passende oplossing voor hebben gevonden.

2. Afspraken 10 starterswoningen in de Olieslagerij:

- a. Westerwal Wonen BV zal de 10 starterswoningen in de Olieslagerij verkopen volgens de KoopStart-regeling van de Stichting OpMaat voor een gemiddelde koopsom van € 200.000,- VON.
- b. De totale prijs zal daarbij niet uitkomen boven €2 miljoen.
- c. De verkoop van deze 10 starterswoningen start begin juli 2022.
- d. Bij de toewijzing zullen de woningen zo mogelijk met voorrang worden toegewezen aan inwoners van Oudewater of personen met een economische of sociale binding met Oudewater.
- e. In de KoopStart koopovereenkomst met de kopers, zullen de (oorspronkelijke) gemeentelijke eisen inzake zelfbewoningverplichting met boetebeding en een kettingbeding opgenomen worden.
- f. Verkoper neemt voor deze 10 starterswoningen in de Olieslagerij een eerste recht van (terug) koop op in de leveringsakte jegens de kopers.
Dit eerste recht van (terug) koop kan op eerste verzoek van de gemeente doorgelegd worden aan de gemeente Oudewater. Gemeente kan daarmee bij doorverkoop van de woning besluiten om deze woning te kopen, wanneer gemeente dit wenselijk acht.
Het voordeel is dat er geen verplichting voor de gemeente aan vast zit. Er hoeven op voorhand geen financiële middelen voor te worden vrijgemaakt door de gemeente noch drukt het op de balans van de gemeente.
Gemeente houdt echter met het recht van koop wel grip op de starterswoning(en) om daarmee, indien gewenst, de woningen voor een langere termijn beschikbaar te houden voor de beoogde doelgroep.
- g. De afspraken zoals gemaakt op pagina 2 en 3 in de anterieure overeenkomst over de verkoopvoorwaarden van deze 10 starterswoningen, worden vervangen door de voorwaarden in de KoopStart-regeling van de Stichting OpMaat, aangevuld met bovenstaande afspraken.

3. Afspraken 7 starterswoningen op het Machinefabriek terrein (naast de parkeerloods):

- a. Voor de vervolgfase (Fase 3) op het Machinefabriek terrein zullen Partijen onderzoeken of de resterende 7 starterswoningen (naast de parkeerloods) verkocht kunnen worden aan de gemeente, waarna de gemeente Oudewater deze 7 starterswoningen via de KoopGarant regeling zelf aan kopers wilt verkopen.
- b. De afspraken zoals gemaakt op pagina 2 en 3 in de anterieure overeenkomst over de verkoopvoorwaarden van deze 7 starterswoningen, blijven hierbij onverlet van kracht.
- c. Mocht het niet mogelijk of niet haalbaar blijken om deze woningen door de gemeente aan te kopen en via KoopGarant door te verkopen, dan kunnen de resterende 7 starterswoningen op het Machinefabriek eveneens verkocht worden volgens de KoopStart-regeling van de Stichting OpMaat en het bovenstaande aanvullende afspraken welke zijn gemaakt voor de verkoop van de 10 starterswoningen in de Olieslagerij.

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders gemeente Oudewater,
Namens deze,




(Mail aan Westerwal Wonen, gestuurd op 26 juni 2022.)