Onderwerp	KoopGarant regeling
Datum	20 april
Toelichting	Vragen bij raadsvoorstel agendapunt 14
Door	Fractie Progressief Oudewater

De stukken doornemend voor de Koopgarant regeling hebben we de volgende vragen aan het college.

1. *Waarom moet dit besluit vandaag genomen worden? Welke deadline moet gehaald worden en wat bepaalt deze deadline?*

   De woningen van Oranje Bolwerck worden voor de bouwvak 2023 opgeleverd. Om het verkoopproces tijdig af te ronden en daarmee de investering van de gemeente zonder renteverlies door te kunnen verkopen is besluitvorming nodig.
   Voor Westerwal geldt dat de start verkoop voor de volgende fase van het project op verzoek van gemeente en in het licht van de besluitvorming in de raad al bijna twee maanden is uitgesteld door de projectontwikkelaar. Verder oponthoud is schadelijk voor het bouwproces, de financiering van het project en de woningzoekende in Oudewater.

2. *Wat koopt de gemeente precies? In het bijzonder, vierkante meters, ruimte indeling, aantal slaapkamers, wc separaat ja/ nee, afwerkingsniveau, parkeerplaats ja/ nee. VVE kosten? Er zijn taxaties gemaakt, kunnen deze openbaar worden gemaakt? Hoe verhoudt dit zich op basis van gelijke aannames tot huur?*

   Het betreft een “turn key-constructie”. De gemeente koopt woningen tussen 45m2 en 50m2 met twee kamers, een keuken en sanitair, een goede basis afwerkingsniveau waar de koper in kan trekken en naar eigen inzicht verder kan inrichten. Elke woning krijgt een eigen parkeerplaats in de parkeerkelder.
   De VVE-kosten zijn voor het eerste jaar bepaald op €80,- per maand.
   De taxaties zijn verricht door twee onafhankelijke taxateurs en deze zijn openbaar. De prijzen zijn terug te vinden in de bij het raadsvoorstel meegestuurde presentatie. De officiële rapporten per woning zijn deels ontvangen door de gemeente en deels nog ‘onderhanden werk’ bij de taxateurs. De prijsstelling verandert echter niet meer.
   Deze woningen krijgen volgens de criteria van de Huurpijscheck vanwege de geboden kwaliteiten een prijs van €884,- per maand zonder dat de parkeerplek is meegerekend. Inclusief de parkeerplek wordt de huur circa €900,- - €1.000,- (middenhuursegment)

3. *Op basis van welke informatie is de aanname gemaakt dat de mutatiefrequentie gemiddeld 2 huishoudens per jaar bedraagt (50 huishoudens bediend in 25 jaar)? Welke risico’s in de financiering ontstaan door een onevenredige verdeling van dit gemiddelde door de jaren heen? Met name de eerste mutatiegolf kan in onze inschatting een piekbelasting zijn.*

   De gehanteerde aanname is dat in Nederland een huishouden gemiddeld eens per zeven jaar verhuist. Aangezien dit starterswoningen betreft is het voorstelbaar dat de mutatiegraad iets hoger ligt dan het landelijk gemiddelde.
   Als er in een specifiek jaar veel mutaties plaatsvinden dan worden er in dat jaar meer dan gemiddeld ingeschatte kosten gemaakt door de gemeente. Over de hele looptijd zou zich dat moeten uitmiddelen.

4. *Waarom worden de overschotten gestort in de algemene reserves en niet in een geoormerkte voorziening/ fonds?*

Op basis van de verslaggevingsregels (BBV) is een voorziening niet toegestaan. De reden dat niet voor een bestemmingsreserve gekozen wordt, is dat een bestemmingsreserve niet negatief mag zijn. Door de relatief hoge kosten zou een eventuele bestemmingsreserve binnen twee jaar uitgeput zijn. Daarnaast maakt het gebruik van een bestemmingsreserve in algemene zin geen verschil voor het structureel begrotingssaldo (wat voor de provincie als toezichthouder relevant is). Door geen bestemmingsreserve te gebruiken blijft de begroting en jaarrekening transparanter.

5. *Uit welke voorzieningen wordt de verplichte terugkoopregeling gefinancierd?*

   De te nemen kosten worden genomen uit de begroting van het jaar waarin de terugkoop plaatsvindt. Door met een A-B-C-regeling te werken waarbij bewoner (A) aangeeft te willen verkopen, de gemeente (B) een nieuwe gegadigde zoekt en aan een nieuwe koper verkoopt (C) en dit in één handeling door de notaris te laten verrichten is er geen specifieke voorziening nodig.

6. *Mocht het aantal huizen in de toekomst die binnen een KoopGarant regeling vallen toenemen door nieuwe toevoegingen is het dan alsnog mogelijk de constructie om te zetten naar een BV? Welke impact kan dit hebben op de financiën van de gemeente of het financiële risicoprofiel van de gemeente?*

   Indien het aantal KoopGarant-woningen substantieel toeneemt in de toekomst dan is het voorstelbaar dat er een BV wordt opgericht. Er zou daartoe een nieuwe kosten-baten afweging gemaakt moeten worden.

7. *De beheerorganisatie wordt nu ondergebracht in de gemeentelijke administratie. Wat zijn hiervan de risico's? Ook gelet op de huidige ervaren druk en capaciteitsvraagstukken bij de gemeentelijke administratie.*

   Er zijn geen directe risico's. Wel dient de KoopGarant-regeling met bijbehorende werkzaamheden en capaciteit geborgd te worden in de gemeentelijke organisatie en kan daarmee een risico gaan vormen indien de capaciteit er niet is. In de DVO/UVO met gemeente Woerden zal hiervoor een extra bedrag opgenomen moeten worden. Dit is onderdeel van de ingeschatte jaarlijkse kosten van € 40.000.

8. *Aangenomen wordt dat er meer belangstelling is dan beschikbaar. Op basis van welke informatie wordt deze aanname gemaakt?*

   Er zijn op dit moment, zonder actieve communicatie, al 130 mensen die zich gemeld hebben en aangegeven hebben geïnteresseerd te zijn.

9. *Welke scenario analyses zijn gemaakt voor dit programma en zijn deze deelbaar? Is bijvoorbeeld rekening gehouden en zeker niet uitputtend met:*
   a. *verhoogde mutatiefrequentie, hoeveel hoger bij quitte of verlies?*
   b. *toename hypotheekrente*
   c. *verlagen hypotheekrente aftrek?*
   d. *impact verplichte terugkoop bij een zeer slecht onderhouden woning?*
   e. *onvoldoende animo?*
   f. *meer concurrerend aanbod in de gemeente?*

   Het betreft een model met meerdere variabelen, o.a. over mutatiegraad, inflatie, rentestand

(en daarmee hoogte van de hypotheek), de verkoopprijs, het kortingspercentage, de te verwachten jaarlijkse kosten. Deze variabelen kunnen in hoogte en aantal aangepast worden. Er zijn op weg naar de gepresenteerde gegevens meerdere scenario's verkend.

Indien een woning heel slecht onderhouden wordt, dan zal de onafhankelijke taxateur dat constateren en is het verlies voor de bewoner groter dan voor de gemeente. Aangezien het een eigen woningbezit betreft én de woningen onderdeel uit maken van een VVE achten we de kans op verwaarlozing niet groot.

Gezien de prijsstelling van de woning die, vanwege de korting die bij de regeling hoort, altijd lager is dan de marktwaarde verwacht het college niet dat er zich een situatie van te weinig animo aandient. Stel dat dit toch het geval is, misschien ook vanwege meer concurrerend aanbod in de gemeente, dan is de gemeente vrij om de woning op de vrije markt aan te bieden en te stoppen met de regeling.

10. *De financiering komt op een gemeentebalans die al onder druk staat met een voorziening bijvoorbeeld voor een zwembad. Wat betekent dit voor toekomstige financiële huishouding van de gemeente?*

    In het verleden heeft uw raad budget vrijgemaakt om de aankoop van de woningen te financieren. Betaling aan de projectontwikkelaar geschiedt na oplevering van de woningen. Het idee is dat de woningen direct worden doorverkocht na oplevering. In die zin komt de financiering in de toekomst als zodanig niet op de gemeentebalans. De jaarlijks te maken kosten drukken wel op de begroting en zullen concurreren met andere maatschappelijke behoeften.

11. *Met dit plan gaat elke inwoner van Oudewater 4 euro en oplopend met inflatie uitgeven om 10 geluk hebbende starters te huisvesten, of andersom 10 geluk hebbende starters krijgen jaarlijks 4000 euro van de gemeente om goedkoop te wonen. Is dat goed besteed geld? Kan met dit geld in andere scenario's niet meer woningzoekende geholpen worden? Bijvoorbeeld door dit geld in te leggen in de ontwikkeling van Kerkwetering of Statenland. Zijn andere scenario's naast dit plan gelegd?*

    Elke stimuleringsregeling van de overheid kost direct (door bijvoorbeeld korting te geven) of indirect (door een daartoe benodigde organisatie in te richten) geld, maar kan in omvang verschillen. Zo ook KoopGarant. Of dit goed besteed geld is, is aan uw gemeenteraad. Indien het geld in een andere bouwlocatie wordt gestoken dan treedt aldaar hetzelfde mechanisme op, nl. dat gemeenschapsgeld ten goede komt aan een beperkt aantal belanghebbenden.