Gemeente **Oudewater**

Betaalbare koopwoningen Oudewater

forum, 4 april 2023

KoopGarant – aanleiding presentatie

- Oplevering woningen rondom de bouwvak 2023
- Taxatie m.b.t. KoopGarant mag maximaal zes maanden voor oplevering zijn – taxaties zijn nu bekend
- Daarmee ook langjarige financiële consequenties voor gemeente inzichtelijk
- Waarmee de contouren voor het afbakenen van de doelgroep scherper zijn geworden
- In combinatie met marktveranderingen, met name de (hypotheek)rente: andere/nieuwe inzichten

  let op: het is een model met variabelen
- Per 1 april 2023 aangepaste randvoorwaarden KoopGarant
- Er is een Kamerbrief gestuurd door minister over aanstaande Huisvestingswet – initiatieven Rijk

Aanleiding en doel: maatschappelijk gebonden eigendom

- 10 woningen aan te kopen in project Oranje Bolwerck
- Deze langjarig beschikbaar houden voor de doelgroep (later, concreet: starter koopwoningmarkt, niet ouder dan 35 jaar)
- Voor Oudewaternaren (binding)
- Geen (korte termijn) speculatiewinst
- Maatschappelijk gebonden eigendom (MGE)

- College heeft afspraak met ontwikkelaar gemaakt:
  - Gemeente koopt 10 woningen à €150.000,-;
  - Vrij om door-verkoopprijs te bepalen als gemeente

raadsbesluit 8 februari 2021

Betaalbare Koopwoningen met KoopGarant - de hoofdlijnen

- Koopgarant is gebaseerd op erfpacht, canon eeuwigdurend afgekocht
- Gemeente laat woningen taxeren (twee onafhankelijke taxateurs)
- Gemeente geeft een procentuele korting aan de koper (max 50%, veelal tussen 10-33%)
- Verkoop? Koper moet verplicht te koop aanbieden aan gemeente

  Termijn: samen te bespreken en opnemen in koopovereenkomst (3-5 maanden)
- Gemeente koopt verplicht terug
- Aandeel waardeontwikkeling staat in vaste verhouding tot bij verkoop verleende korting (1:1)
- ‘Echte’ starterswoning: geen luxe, weinig mogelijkheden tot verbetering

- Uitgangspunt: regel dit in een op te richten B.V.

  Raadsbesluit 7 juli 2022

KoopGarant: voor- en nadelen

Partij		Voordelen	Nadelen
Koper		- Goede woning, weinig kosten - Vermogensopbouw (aflossing) - Waardeontwikkeling markt	- Beperkte marktstijging - Negatieve vermogensopbouw bij slechte markt
Gemeente		- Woningen voor doelgroep - Regie op prijsstelling in toekomst - Evt. winstopbouw (in toekomst)	- Balansratio's (schuldquote en solvabiliteit) kunnen verslechteren → Beslag op algemene reserve - Kosten dienstverlening: inkopen / zelf doen

Betaalbare Koopwoningen: voorbeeld waardestijging

Voorbeeld opbouw prijs nieuwbouw		Voorbeeld terugkoopprijs + 15% (zonder woningverbetering)	
Marktwaarde	€278.000,-	**Marktwaarde bij terugkoop**	€ 320.000,-
Koperskorting 40%	€111.000,-	**Waardeontwikkeling**	€ 42.000,-
		(€320.000 - €278.000)	
		Deel waardestijging	
		60% voor de koper	€ 25.000,-
Uitgifteprijs	€167.000,-	(40% voor de gemeente)	
		Terugkoopprijs	
		(uitgifteprijs + waardestijging)	
		(€167.000,- + € 25.000)	€192.000,-
Afgeronde bedragen			

Bij waardestijging profiteert bewoner meer dan gemeente, bij waardedaling heeft bewoner een groter verlies. Idee hierbij: langjarig stijgen de prijzen, waarmee bewoner per saldo een voordeel heeft.

Betaalbare Koopwoningen: voorbeeld waardedaling

Voorbeeld opbouw prijs Nieuwbouw		Voorbeeld terugkoopprijs bij neergang woningmarkt (- 15%)	
Taxatiewaarde	€ 278.000,-	**Marktwaarde bij terugkoop**	€ 236.000,-
Koperskorting 40%	€ 111.000,-	**Waardeontwikkeling**	
		(€ 278.000 - € 236.000)	- € 42.000,-
Uitgifteprijs	€ 167.000,-	**Deel waardedaling**	
		(40% voor de gemeente)	
		60% voor de koper	€ 25.000,-
		Terugkoopprijs	
		(€ 167.000 - € 25.000)	€ 142.000,-

Afgeronde bedragen

Bij waardestijging profiteert bewoner meer dan gemeente, bij waardedaling heeft bewoner een groter verlies. Idee hierbij: langjarig stijgen de prijzen, waarmee bewoner per saldo een voordeel heeft.

Taxatie woningen | Korting

Taxateur 1				Taxateur 2	
3	BG	€ 269.500,00		3	€270.000,-
4	BG	€ 287.000,00		4	€285.000,-
17	1e	€ 269.500,00		17	€270.000,-
18	1e	€ 287.000,00		18	€285.000,-
19	1e	€ 286.400,00		19	€285.000,-
30	2e	€ 267.000,00		30	€267.500,-
31	2e	€ 269.000,00		31	€268.000,-
32	2e	€ 279.500,00		32	€280.000,-
33	2e	€ 287.000,00		33	€285.000,-
34	2e	€ 287.000,00		34	€285.000,-

- **Tussen €267.500,- en €287.000,-**
- **Leidt bij maximale korting van 50 % tot €133.750,- en €143.500,-**
- **En bij 40% korting tot €160.200,- en €171.000,-**

Natuurlijk Historisch Kleurrijk
De Magie van Oudewater

Doelgroepen | leencapaciteit NIBUD (begin maart 2023)

- startend MBO 4, (basis verpleegkundige): €1.950,- netto per maand
  maximale hypotheek → 137.800,-
- 1 x modaal = €40.000,- bruto per jaar = €2.100 netto maand (gemiddeld agent)
  maximale hypotheek → €166.000,-
- Na enkele jaren werken €45.000 per jaar bruto = €2.360 netto per maand:
  maximale hypotheek → € 186.780,-
- Let op: ook VVE-kosten (1e jaar €80,- per maand)

Taxatie €278.00,-
Korting 40% → €167.000,-
= €111.000,- korting

Natuurlijk Historisch Kleurrijk
De Magie van Oudewater

Doelgroepen | afwegingen

- (Tenminste) Modaal inkomen nodig voor verkrijgen hypotheek passend bij deze taxatie
- Is (goed) mogelijk voor twee persoonshuishouden,
  maar lastig voor eenpersoonshuishouden – bereik je dan je doelgroep?
- De woninggrootte is beperkt voor twee of meer personen: kans op relatief hoge mutatiegraad
- Het woonproduct bleek tijdens vorige woningmarktdip kwetsbaar

- Doelgroep die te veel verdient voor sociale huur maar te weinig voor ‘reguliere’ markt heeft het ook moeilijk – deze regeling kan hen helpen
- Hoe dan ook: Huishoudens krijgen tegen goede voorwaarden een kans die ze anders niet zouden hebben gehad

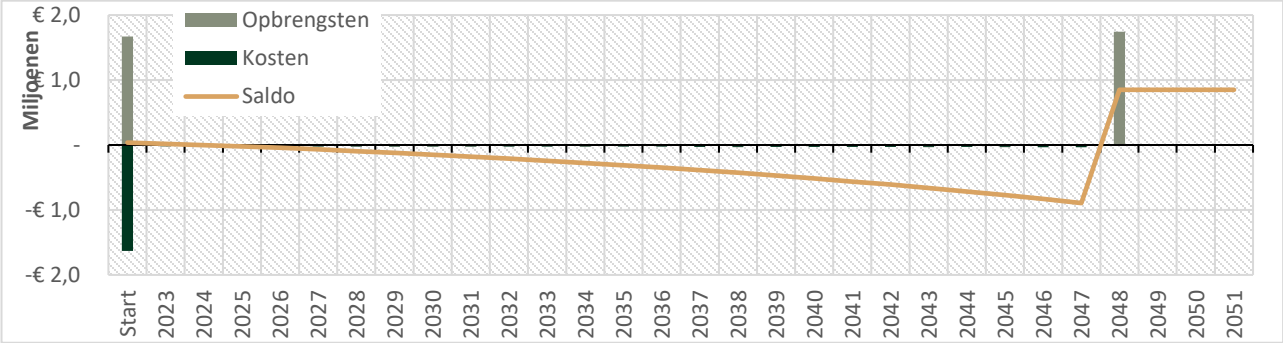
Uitgangspunten – kosten - KoopGarant

kosten		eenmalig	bij mutatie	jaarlijks
Opstartkosten	licentie, dossierbeheer	€25.000,-		
Startkosten project	OpMaat, makelaar, notaris, taxatie	€ 5.500,-		
Mutatiekosten	Per woning		€ 6.500,-	
Beheerlasten BV	jaarlijks			€10.750,-
Beheersvergoeding	jaarlijks			€ 650,-
Apparaatskosten	jaarlijks			€20.000,-
Rentelasten; gemiddeld *)				€44.000,-
Totaal jaarlijks				**€75.400,-**

*) Eerste jaren geen rentelasten, later loopt het op.
Naast rentelasten ook rentederving.

Lange termijn financiële consequenties – Oranje Bolwerck

Oranje Bolwerck



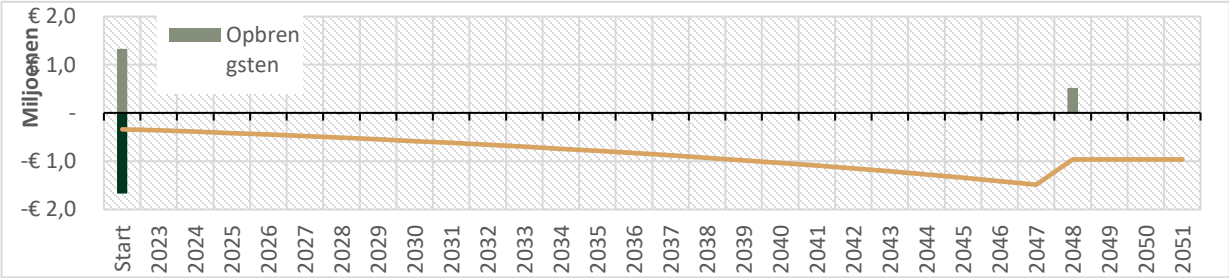
Project:	Oranje Bolwerck
Start project	2023
Looptijd project (jaar)	25
Eind project	2048
Aantal woningen	10
Getaxeerde waarde per woning	€ 278.470
Koperskorting per woning	40%
VON prijs incl. BTW per woning	€ 167.000
Totale investeringskosten	€ 1.630.415
Totale eindwaarde	€ 1.292.609

In het model is sprake van 1 verhuizing per vijf jaar per woning → over 25 jaar worden er vijftig huishoudens bediend.

Natuurlijk Historisch Kleurrijk
De Magie van Oudewater

Lange termijn financiële consequenties – Westerwal

Westerwal



Project:	Westerwal
Start project	2023
Looptijd project (jaar)	25
Eind project	2048
Aantal woningen	7
Getaxeerde waarde per woning	€ 237.000
Koperskorting per woning	20%
VON prijs incl. BTW per woning	€ 190.000
Totale investeringskosten	€ 1.672.536
Totale eindwaarde	-€ 833.834

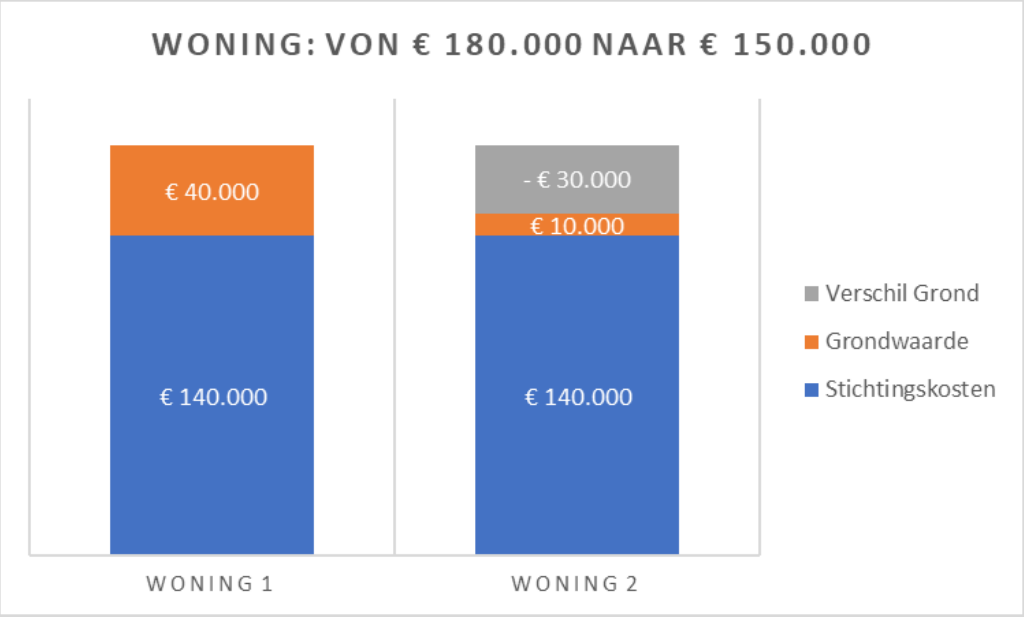
25 jaar - 35 huishoudens

Natuurlijk Historisch Kleurrijk
De Magie van Oudewater

Relatie grondprijs en ambities: vestzak - broekzak?

- Afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar kennen een relatie: tussen de grondprijs en de voorwaarden (ambities) die gemeente heeft.
- De grondprijs is de opbrengst voor de gemeente bij grondverkoop aan een ontwikkelaar.
- De stichtingskosten van de woningen blijven dezelfde voor de ontwikkelaar, ongeacht de grondprijs.
- Als de grondprijs te hoog is i.r.t. de stichtingskosten (teveel financiële risico's vraagt van ontwikkelaar) dan wordt er niet ontwikkeld.

Dus de maatschappelijke ambities (bij Oranje Bolwerck: de voordelig aangekochte woningen) zijn verdisconteerd in de grondprijs.



In dit fictieve voorbeeld: €30.000,- minder grondopbrengst voor gemeente, in relatie tot afspraken over gemeentelijke wensen.

Aandachtspunten KoopGarant

1. Criteria (lokale gebondenheid, leeftijd etc.) door gemeente te bepalen: is nog kwetsbaar
2. Bij hoogte verkoopprijs, ook rekening houden met VVE-kosten
3. Inzet gemeentelijke capaciteit (ook bij uitbesteding): Afspraken in Dienstverleningsovereenkomst
4. Eigen organisatie (begrip, kennis, financiën, capaciteit)
5. A-B-C-constructie werkt bij:

   - wachtlijst - meerdere maanden opzegtermijn - terugkooptermijn vastleggen

Planning

September	Verkopen afgerond
Juli-september	Woningen worden opgeleverd
30 juni	Voorbereidingen afgerond
1 juni	Loting door notaris
9-27 mei	Inschrijvingsperiode gegadigden
30 april	Verkoopproces is ingericht, verkoopbrochure is gereed
18 april	Collegebesluit
4 april	forum Ruimte
23 maart	Langjarige financiële doorrekening ‘definitief’ gemaakt

Historisch Oudewater