

Opsteller Ronald Löhr
Vergadering van 20 april 2023
Kenmerk D/23/099878
Portefeuillehouder Ivo ten Hagen
Portefeuille Ruimtelijke ordening en Volkshuisvesting, inclusief implementatie Omgevingswet
Onderwerp Implementatie KoopGarant Oudewater

Inleiding

Bij de ontwikkeling van het project Oranje Bolwerck zijn, conform de wens van uw raad, 10 starterswoningen aangekocht met een koopprijs van €150.000. Daarbij heeft uw raad het college opgedragen de starterswoningen op het Oranje Bolwerck voor minimaal 25 jaar met KoopGarant/ Maatschappelijk Gebonden Eigendom te realiseren, ter hoogte van maximaal €150.000,-, te corrigeren met inflatie vanaf sluiten ontwikkelovereenkomst (maart 2021). Dit heeft geleid tot het voorstel Koopgarant in Oudewater, waar uw gemeenteraad mee heeft ingestemd op 7 juli 2022. Tevens heeft de raad, tijdens deze raadsvergadering, middels een motie de wens uitgesproken om op Westerwal KoopGarant toe te passen en werd het college opgedragen deze boodschap over te brengen aan de ontwikkelaar. Hierover is het college intensief in overleg getreden met de ontwikkelaar.

In de afgelopen periode is gewerkt aan de implementatie van de bovengenoemde besluitvorming en zijn de recente wijzigingen van de randvoorwaarden t.a.v. het toepassen van KoopGarant doorgerekend. Tijdens deze verdere uitwerking is gebleken dat een aantal financiële en juridische consequenties tot dan toe nog onvoldoende in beeld konden worden gebracht bij u in de raad. Op 4 april jl. bent u over de voortgang bijgepraat, waarin de doelgroep is toegelicht, de jaarlijkse kosten zijn benoemd en de financiële consequenties voor Oranje Bolwerck en Westerwal zijn getoond.

Deze presentatie (D/23/099881) en toelichting D/23/099883) zijn bijgevoegd aan dit raadsvoorstel. Inmiddels is uit juridisch en financieel advies gebleken dat de uitvoering van de Koopgarant regeling bij voorkeur geschiedt vanuit de gemeentelijke administratie in plaats van een B.V.

Daarmee is geconcludeerd dat de uitwerking van de KoopGarant-regeling op de bovengenoemde punten afwijkt van het eerdere raadsvoorstel en raadsbesluit op 7 juli 2022. Deze punten leggen wij daarom in dit raadsvoorstel ter besluitvorming aan u voor.

De raad besluit

1. Het raadsbesluit D/22/063829 van 7 juli 2022 in te trekken.
2. In te stemmen met de invoering van de KoopGarant-regeling op Oranje Bolwerck voor een periode van 25 jaar.
3. In te stemmen met het onderbrengen van de kosten van de KoopGarant regeling in de gemeentelijke administratie in plaats van in een B.V.
4. Jaarlijks gemiddeld €40.000,- (excl. rente en indexatie) beschikbaar te stellen tot en met 2048 voor de instandhouding van de KoopGarant-regeling.
5. Deze jaarlijkse kosten op te nemen in de Kadernota 2024 en te verwerken in de Meerjarenbegroting 2024-2027.
6. De netto verkoopopbrengst ad (geschat) €58.000 als resultaat van het verschil tussen aankoopprijs en de eenmalige kosten op te voeren in de voorjaarsrapportage en het saldo toe te voegen aan de Algemene Reserve.
7. In te stemmen met het onderhavig voorstel om voor Westerwal geen KoopGarant in te voeren.

De bevoegdheid van de raad komt voort etc.

Artikel 147, tweede lid, juncto artikel 108, eerste lid, van de Gemeentewet en artikel 189 en verder, van de Gemeentewet.

Beoogd effect

Met het invoeren van de KoopGarant-regeling wordt invulling gegeven aan de wens om middels maatschappelijk gebonden eigendom doelgroepen op de woningmarkt te bedienen die normaliter geen kans maken op een koopwoning.

Inhoud van de regeling "Oranje Bolwerck"

De woningen worden gekocht voor een vooraf gestelde aankoopprijs. Ze worden aangeboden tegen 60% van de getaxeerde waarde. Daarmee wordt de doelgroep bereikt. Bij verkoop moet de woning aan de gemeente aangeboden worden voor 60% van de nieuwe taxatiewaarde. Winst of verlies delen we dan samen. Tegen dezelfde waarde wordt de woning opnieuw op de markt aangeboden.

Aankoopprijs	€153.000	Taxatiewaarde	€278.470	Uitgifteprijs	€167.000
Opstartkosten	€8.212	korting	40%	Startprijs	€161.212
Startprijs	€161.212	uitgifteprijs	€167.000	Startkapitaal	€5.788

*) De gemeentelijke investering per woning

***) De 'nettowinst' per woning.

De jaarlijkse kosten komen ten laste van de gemeentelijke begroting.

Argumenten

1.1 Het besluit van 7 juli 2022 is door nieuwe ontwikkelingen achterhaald.

Het raadsbesluit van 7 juli 2022 is genomen met de informatie die op dat moment bekend was. Inmiddels is er vollediger inzicht in de kosten en in de juridische entiteit waaronder de KoopGarant-regeling uitgevoerd moet worden. Om dit te kunnen implementeren is het nodig om het besluit van 7 juli 2022 in te trekken en het besluit voor de uitvoering van de KoopGarant-regeling, onder de nieuwe condities, nogmaals aan u voor te leggen.

2.1 Met KoopGarant is het mogelijk om invulling te geven aan de gemeentelijke wens en ambitie om woningen langjarig beschikbaar te houden in het 'goedkope' koopsegment voor in beginsel Oudewaterenaren.

Het is daarbij mogelijk om ook bij toekomstige transacties de regeling toe te passen en 'betaalbaar' te houden voor de doelgroep, en daarmee deze doelgroep voor Oudewater te behouden. Hierin onderscheidt KoopGarant zich van constructies als "antispeculatie beding", een starterslening of "KoopStart".

2.2 Met het toepassen van een KoopGarant-regeling wordt invulling gegeven aan de Woonvisie Oudewater 2020 – 2025.

In de Woonvisie Oudewater 2020 – 2025 is aangegeven dat er onder starters een grote behoefte is aan goedkope koopwoningen. Met deze regeling wordt hier invulling aan gegeven.

2.3 Maximaal 25 jaar

De regeling kan desgewenst, per woning bij een mutatie (verhuizing) ook eerder beëindigd worden.

3.1 De jaarlijkse kosten van een BV zijn dermate hoog dat het onderbrengen binnen de gemeentelijke administratie een besparing van de kosten met zich meebrengt.

De voor- en nadelen van het oprichten van een B.V. ten behoeve van KoopGarant zijn nader verkend. De voordelen van een B.V. zijn dat de gemeentelijke balans niet wordt belast. Een groot nadeel van

een B.V. is echter dat de stichtingskosten en de jaarlijks terugkerende administratieve en rentekosten relatief omvangrijk zijn voor een kleine portefeuille.

In de afweging tussen voor- en nadelen van een B.V. zijn de nadelen dusdanig dat voorgesteld wordt om af te zien van het oprichten van een B.V.

3.2 (On)duidelijkheid verslaggevingsregels BBV

De verslaggevingsregels (BBV) geven geen volledige duidelijkheid over de manier waarop de Koopgarantconstructie in de jaarrekening verwerkt moet worden. Op basis van de nu bekende informatie van de Commissie BBV hoeven de woningen niet gewaardeerd te worden op de balans, maar het is niet uit te sluiten dat dit in de toekomst verandert.

4.1 Voor de instandhouding van de KoopGarant-regeling worden jaarlijkse kosten gemaakt.

Het gevraagde bedrag is nodig ten behoeve van de instandhouding van de KoopGarant-regeling. Hieronder vallen onder andere de kosten bij mutatie (notaris, makelaar), de inzet van stichting OpMaat en de ambtelijke inzet. Dit wordt ingeschat op €40.000,-. Het betreft een geschat gemiddelde, de exacte hoogte is afhankelijk van het aantal mutaties/transacties dat jaarlijks plaatsvindt. De waardestijging wordt pas aan het eind van de exploitatieperiode verzilverd, waardoor de lasten moeten worden voorgefinancierd. Deze jaarlijkse kosten (inclusief rente en indexatie) tellen voor Oranje Bolwerck naar verwachting uiteindelijk op tot ca. € 1,5 miljoen totale kosten na aankoop.

4.2 De jaarlijkse kosten worden na 25 jaar terugverdiend met het rendement op de woningen.

De woningen hebben nu meer waarde dan de prijs waartegen ze gekocht zijn en de eerste keer verkocht worden. De waarde aan het eind van de KoopGarant-periode is, na het verrekenen van de kosten voor de KoopGarant-regeling over 25 jaar, naar alle waarschijnlijkheid voldoende gestegen om de kosten van de regeling te compenseren.

7.1 De kosten voor de Koopgarant-regeling op Westerwal wegen niet op tegen de baten.

Anders dan bij Oranje Bolwerck is de grond in Westerwal niet in eigendom van de gemeente. De gemeente kan derhalve niet via de grondprijs een lage aankoopprijs van de woningen bedingen bij de ontwikkelaar. Het gevolg is dat de uitgifteprijs aan de starter, de prijs van de woning na korting, lager ligt dan de aankoopprijs. Op deze verkoop moet de gemeente dus geld toeleggen. En met de jaarlijkse kosten erbij neemt deze schuld enkel verder toe. De waardestijging van deze woningen in 25 jaar is onvoldoende om de schuld af te dekken, waardoor de gemeente met een aanzienlijke restschuld achterblijft na beëindiging van de regeling voor Westerwal. Dit wordt nu berekend op circa €1.050.000,-.

Kanttekeningen

Op basis van het aantal beschikbare woningen (10) en de looptijd (25 jaar) verwachten we ongeveer 50 starters te kunnen bedienen.

2.2 De voorgenomen Koop-Garant regeling is getoetst op doorkruisingsleer, "Didam-proof", staatssteun, Wet Markt en Overheid.

Er spelen verschillende juridische zaken die verder uitgewerkt worden, met name het Didamarrest en de doorkruisingsleer. Bij de voorgenomen Koopgarantregeling is geen sprake van de doorkruisingsleer. De woonruimteverdeling vindt plaats doordat de gemeente bij verkoop van de woningen uit de groep van potentiële kopers telkens de keuze maakt voor een koper die aan het gewenste profiel voldoet.

Omdat (vrijwel) altijd sprake zal zijn van meerdere gegadigden voor een appartement in Oranje Bolwerck is het noodzakelijk dat de gemeente in haar beleidsregels (a) objectieve, (b) toetsbare en (c) redelijke criteria vaststelt. Het *redelijke argument* hierbij is dat de gemeente gemeenschapsgeld inzet

voor haar eigen inwoners. De gemeente vertegenwoordigt de belangen van haar eigen inwoners en is er zeer waarschijnlijk genoeg animo van starters binnen de gemeente voor deze woningen.

Een garantie dat de Koopgarantregeling in casu stand zal houden kan desalniettemin niet worden gegeven: de rechtspraak is op dit punt nog in ontwikkeling en het aantal Didam-zaken volgt elkaar snel op. Er zijn echter goede kansen dat de Koopgarantregeling 'Didam'-proof kan worden gemaakt.

Van *staatssteun* is hier geen sprake. Mogelijk is wel de Wet Markt en Overheid van toepassing. Deze wet stelt gedragsregels voor overheden wanneer zij concurreren met ondernemers. Een economische activiteit kan worden uitgezonderd van deze gedragsregels indien de overheid een besluit van algemeen belang neemt. We raden u aan een dergelijk besluit in een volgende vergadering te nemen.

3.1 De accountant stelt nadere eisen aan de gemeentelijke bedrijfsvoering

Het is nog onbekend of de accountant nadere eisen aan de bedrijfsvoering zal stellen t.g.v. het uitvoeren van de KoopGarant-regeling in eigen beheer, die nadelig kunnen zijn voor de financiële positie van de gemeente. Zo dienen er mogelijk extra reserves te worden opgebouwd, om het risico van terugkoop van één of meerdere woningen te kunnen opvangen. Deze eventuele eisen dienen nader onderzocht te worden. Middels een gedegen risicoanalyse kunnen dergelijke risico's in beeld gebracht worden en beheersbaar blijven.

4.1 Het bedrag betreft een gemiddelde.

De jaarlijkse kosten zijn een inschatting, op basis van de verwachte mutatiegraad. Op het moment dat het aantal mutaties hoger komt te liggen, lopen de kosten per jaar verder op.

4.2 Er wordt geen rekening gehouden met de overwaarde bij aankoop.

Theoretisch zou je over de waarde tussen taxatie en eerste verkoop gedurende de hele periode rente moeten berekenen. Omdat dit bedrag niet reëel wordt betaald of ontvangen, wordt dit niet meegenomen bij de berekening.

Financiën

Op basis van de nu bekende gegevens stellen we voor om af te zien van de oprichting van een B.V. en de administratieve handelingen ten behoeve van KoopGarant onder te brengen in de gemeentelijke administratie.

De KoopGarant-regeling wordt ingezet voor de 10 woningen in het Oranje Bolwerck. De gemeente moet dan jaarlijks gemiddeld €40.000,- vinden in de lopende exploitatie waarvoor de dekking gevonden moet worden in de kadernota.

Om de regeling voor Westerwal goed te beoordelen is bekeken wat de investering zou zijn, als doorgerekend zou worden met een gesloten boekhouding voor de projecten Oranje Bolwerck en Westerwal. Waar Oranje Bolwerck met een plus sluit (geen rekening gehouden met het verschil tussen taxatiewaarde en uitgifteprijs nu), sluit Westerwal met een min van €1.050.000,-.

Oranje Bolwerck	per woning	totaal
Aankoopprijs	-€ 153.000	-€ 1.530.000
Opstartkosten	-€ 8.212	-€ 82.115
Uitgifteprijs (incl. 40% korting)	€ 167.000	€ 1.670.000
Startkapitaal	€ 5.789	€ 57.885
Jaarlijkse lasten (tot einde looptijd)	-€ 89.726	-€ 897.255
Mutatiekosten (tot einde looptijd)	-€ 42.854	-€ 428.536
Rentekosten (tot einde looptijd)	-€ 22.033	-€ 220.333
Overwaarde en terugvordering korting bij verkoop	€ 174.400	€ 1.744.000
Saldo eindwaarde (per 31-12-2048)	€ 25.576	€ 255.761

Westerwal	per woning	totaal
Aankoopprijs	-€ 242.000	-€ 1.694.000
Opstartkosten	-€ 9.319	-€ 65.236
Uitgifteprijs (incl. 20% korting)	€ 220.000	€ 1.540.000
Startkapitaal	-€ 31.319	-€ 219.236
Jaarlijkse lasten (tot einde looptijd)	-€ 118.747	-€ 831.231
Mutatiekosten (tot einde looptijd)	-€ 42.854	-€ 299.975
Rentekosten (tot einde looptijd)	-€ 42.834	-€ 299.836
Overwaarde en terugvordering korting bij verkoop	€ 86.000	€ 602.000
Saldo eindwaarde (per 31-12-2048)	-€ 149.754	-€ 1.048.278

Alternatief

Alternatief 1: De koopgarantregeling niet inzetten

De KoopGarantregeling is vrij duur. Door het niet in te zetten ontstaat er ruimte tussen de aankoopprijs en de getaxeerde waarde van ongeveer 10 * €120.000,-. Dit zou aangewend kunnen worden met bijvoorbeeld KoopStart of Startersleningen, maar daarmee bereiken we niet de doelgroep van deze regeling.

Vervang besluit 2 t/m 6 door: afzien van de KoopGarant-regeling.

Alternatief 2: De KoopGarant-regeling uitbreiden met de 7 woningen van Westerwal.

De jaarlijkse kosten nemen toe met ongeveer €20.000,-. Deze woningen zullen veel hoger in de markt gezet worden dan de KoopGarant uit Oranje Bolwerck en bedienen daarmee een andere doelgroep. Ook moet er een extra investering bij de start worden gedaan omdat de woningen lager dan onze aanschafwaarde verkocht gaan worden.

Wijzig besluit 4: vervang €40.000,- door €60.000,-.

Toevoegen besluit 4a: eenmalig €219.000,- (€154.000,- + opstartkosten €65.000,-) beschikbaar te stellen voor de overbrugging van het verschil tussen de aankoopprijs en de verkoopprijs.

Uitvoering

Na besluitvorming volgt nog een raadsvoorstel in verband met het benoemen van een economisch belang in het kader van de wet markt en overheid

De beleidsregels voor de uitgifte worden opgesteld en uitgewerkt.

Communicatie

De communicatie over het verkoopproces richting geïnteresseerden wordt opgestart in samenwerking met Groene Hart Makelaars en Stichting Opmaat.

Dit wordt geflankeerd met een persbericht en een interview met de wethouder in de IJsselbode.

Alle informatie wordt op de gemeentelijke website gepubliceerd.

Samenhang met eerdere besluiten

Raadsbesluit Koopgarant Oudewater D/22/063829 | Z/22/047940

Bijlagen

- Presentatie forum 4 april 2023
- Achtergrondinformatie (juridisch en financieel)