Gemeente Waterland

Monnickendam, 30 april 2024

Raadsnummer:	352-65
Zaaknummer:	4744-2024
Portefeuillehouder:	Ton van Nieuwkerk
Contact via:	Team Juridische Zaken en Inkoop
Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid:	Financiële verordening gemeente Waterland 2023 artikel 5 en 27

Aan de Raad

Onderwerp: Aanvraag budget voor uitvoering recht van eerste koop Kohnstammlocatie en behoud betaalbare koop Kohnstammlocatie

Voorstel

In te stemmen met:

1. het beschikbaar stellen van € 1.210.000,00 om het proces van aan- (en ver)koop recht van eerste koop van één of meerdere sociale koopwoningen Kohnstammlocatie te Monnickendam te kunnen bekostigen. Deze gelden worden, na doorverkoop van een appartement, weer ontvangen door de gemeente inclusief de gemaakte kosten voor het mogelijk maken van de doorverkoop waardoor dit budgetneutraal is;
2. a. de wijziging Nota Grondbeleid gemeente Waterland 2022 (bijlage 2);
   b. het herstellen van het 30-30-40 beleidsstuk (bijlage 6 Nota Grondbeleid gemeente Waterland 2022).

Inleiding

De gemeente Waterland heeft het recht van eerste koop van de 21 sociale koopwoningen (appartementsrechten) die gerealiseerd zijn bij de Kohnstammlocatie aan de Pierebaan te Monnickendam. Het recht van eerste koop voor de gemeente is bedongen om de sociale woningen in de toekomst te kunnen behouden binnen het sociale segment.
In de koopovereenkomsten voor de 21 aanwezige sociale koopwoningen in het complex is een ketting-beding opgenomen, waardoor de koper van een sociale koopwoning verplicht wordt bij verkoop de woning eerst aan de gemeente Waterland aan te bieden tegen een waarde berekend op basis van de WOZ-waarden bij aankoop woning en verkoop woning.

Het college heeft op 28 februari 2023 besloten om het eerste aangeboden appartement aan de Pierebaan (Kohnstammlocatie) aan te kopen. De gemeente heeft gebruik gemaakt van het recht van eerste koop en de gemeenteraad heeft op 30 maart voor deze aankoop en toekomstige aankopen betreffende de Kohnstammlocatie een budget beschikbaar gesteld voor het jaar 2023.

Op 6 juni 2023 is uw raad in de gelegenheid gesteld om wensen en bedenkingen te uiten inzake de verkoop van Pierebaan 37 en het aangaan van een intentieovereenkomst met Wooncompagnie met betrekking tot de andere woningen aan de Kohnstammlocatie. Uw raad heeft haar wensen en bedenkingen geuit en aangegeven dat zij wenst dat de gemeente zelf overgaat tot aan- en verkoop van de betreffende woningen, met behoud voor het sociale segment. Dit om de woningen te behouden voor de betaalbare koopsector.

Inmiddels zijn nog twee woningen aangekocht en de verwachting is dat op korte termijn meer woningen worden aangeboden.
Bij het bedingen van het recht van eerste koop ten behoeve van de gemeente is geen (door)verkoopbeleid vastgesteld. Uw raad heeft aangegeven dat zo spoedig mogelijk (voor 1 januari 2024) een (door)verkoopbeleid moet worden vastgelegd. Het definitieve voorstel doet het College van Burgemeester en Wethouders u hierbij toekomen. De gemeente is in afwachting van het (door)verkoopbeleid voordat zij overgaat tot (door)verkoop. De doorverkoop moet voor de gemeente kostenneutraal plaatsvinden en aansluiten bij de Nota Grondbeleid (inclusief beleidsstuk 30-30-40 met uitzondering van de passage omtrent de doelgroepen daar dit niet kan worden toegepast op het project de Kohnstammlocatie). Daarbij moet in acht worden genomen dat wanneer de door de gemeente te betalen aankoopprijs vermeerderd met de (door)verkoopkosten de grens van de betaalbare koopwoning te boven gaat, de gemeente zal afzien van het recht van eerste koop.

Taxatierapport
Op 15 februari jl. heeft de gemeente een taxatierapport ontvangen om een beeld te krijgen van de marktwaarde van de appartementen. Hiervoor is het reeds aangekochte appartement nummer 37 getaxeerd. De marktwaarde is uitgekomen op een bedrag van € 250.000,-. In acht moet worden genomen dat het (door)verkoopbeleid (en daaronder mede begrepen het opleggen van een anti-speculatiebeding, zelfbewoningsverplichting) de marktwaarde van de woningen drukt. De WOZ-waarden binnen het appartementencomplex van dit jaar liggen nagenoeg op dezelfde hoogte als de marktwaarde. Dit houdt in dat de kans aanwezig is dat de gemeente de aan te kopen appartementen boven de marktwaarde zal moeten doorverkopen om kostenneutraal te blijven werken.

Raadsvergadering 21 maart 2024
Op 21 maart 2024 heeft een raadsbespreking plaatsgevonden inzake onderhavig raadsvoorstel. Daarbij zijn een aantal punten voorgelegd door uw raad om verder uit te laten zoeken door de extern juridisch adviseur. Op deze punten zal hierna worden gereageerd met daarbij de conclusies uit het externe advies (**bijlage 5**).

Doorkruisingsleer
In het externe juridische advies is aangevuld dat het (door)verkopen van de woningen aan een specifieke doelgroep (zoals bijvoorbeeld starters, ouderen, zorgbehoevenden of mensen met een binding aan de gemeente) ontoelaatbaar is. De gemeente mag niet via privaatrechtelijke weg maatregelen nemen op het gebied van woonruimteverdeling. Indien de gemeente dat zou doen doorkruist zij met haar privaatrechtelijke bevoegdheden op onaanvaardbare wijze de Huisvestingswet 2014. In bijlage 1 van het externe juridische advies wordt hier uitgebreider op ingegaan.

KoopGarant
De optie KoopGarant is een constructie waarbij een woningcorporatie of gemeente voor een sociale koopprijs woningen (door)verkoopt. Uit het externe advies is gebleken dat de toepassing van KoopGarant door de gemeente weliswaar juridisch mogelijk is, maar dat het niet is toegestaan hiervoor een specifieke doelgroep (lagere en middeninkomens) te omschrijven.
De optie waarbij de gemeente zelf de (door)verkoop faciliteert is bovendien een kostbare optie, waarbij veel ambtelijke capaciteit benodigd is, wij (financieel) risico dragen en de hoogte van de (door)verkoopprijs op de langere termijn niet te voorzien is.

Los van het bovengenoemde punt zou de KoopGarant optie op zeer kleine schaal (dus disproportioneel) moeten worden opgezet.

De suggestie voor de optie KoopGarant zal op basis van het bovengenoemde niet worden overgenomen.

De KoopGarant optie is eerder ook met Wooncompagnie besproken. Uit deze overleggen is geconcludeerd dat de optie bij de Kohnstammlocatie voor Wooncompagnie (financieel) niet haalbaar is. Ook met de tussenkomst van Wooncompagnie geeft het externe advies aan dat de gemeente géén privaatrechtelijke afspraken mag maken over de toewijzing van de woningen op het gebied van woonruimteverdeling.

Nota Grondbeleid en 30-30-40 beleid
De doorverkoop van de woningen zal gebeuren op basis van de Nota Grondbeleid (inclusief het 30-30-40 beleid). Daarbij zal de passage met betrekking tot de doelgroepen worden uitgezonderd daar dit niet mogelijk blijkt te zijn voor de Kohnstammlocatie.

Midden huur
Het puntenaantal bepaalt de maximale huur die gevraagd kan/mag worden, hoe meer punten, hoe hoger de huur. Deze punten worden gegeven op basis van:

- voor de oppervlakte van de woning;
- voor de zuinigheid met energie (energieprestatie);
- voor de WOZ-waarde.

Het is voor de Kohnstammlocatie onmogelijk om de woningen in het midden huur segment op de markt te zetten. De appartementen hebben hiervoor te weinig punten.

Recht van eerste koop in stand houden
Het opnemen van een recht van eerste koop in toekomstige koopovereenkomsten is in de basis toegestaan. Hier zitten wel risico's aan verbonden. Allereerst zal de gemeente in acht moeten nemen dat zij conform het gelijkheidsbeginsel gehouden is om iedere verkoper van woningen waarop een terugkooprecht van toepassing is, gelijk te behandelen. Ofwel iedere woning aankopen of niet. Ook brengt dit met zich mee dat de gemeente voldoende capaciteit en financiële middelen beschikbaar moet stellen om tijdig uitvoering te kunnen geven aan het terugkooprecht en doorverkoop nadien. Dit staat tevens in het externe juridische advies omschreven.
Daarnaast is het niet te overzien hoe snel de WOZ waarden blijven stijgen. Het is mogelijk dat de stijging daarvan met zich meebrengt dat op termijn de woningen niet meer kunnen worden aangekocht doordat de gemeente deze niet meer onder de sociale koopgrens kan doorverkopen na doorberekening van haar kosten of de woning op zichzelf al duurder is geworden dan de sociale koopgrens. Het gelijkheidsbeginsel komt dan in het geding en het is mogelijk dat de gemeente aansprakelijk wordt gesteld door personen die hun woning eerder wel hebben moeten verkopen aan de gemeente vanwege de grote financiële gevolgen die dit reeds met zich heeft meebracht. Zie ook argument 2.1 waarbij aangegeven staat dat het in stand houden van het recht van eerste koop onwenselijk is en wat daarvoor in de plaats komt.

Voorstel
Het externe juridisch advies beperkt de gemeentelijke mogelijkheden inzake het gewenste koop- en doorverkoop beleid. Daarom stellen wij voor het (door)verkoopbeleid te beperken tot de volgende vier hoofdelementen:

1. Het aankopen door gemeente door gebruik te maken van het eerste recht van koop.
2. De aangekochte woningen worden voor de gemeente budgetneutraal doorverkocht.
3. Het beleid zoals omschreven in de Nota Grondbeleid gemeente Waterland 2022 en (inclusief beleidsstuk 30-30-40) vormt de grondslag voor de aan- en verkopen, de passage omtrent doelgroep zal hierbij, zoals eerder aangegeven, worden uitgezonderd.
4. De uitvoering in de praktijk van bovengenoemde werkwijze kan in stand worden gehouden tot dat dit binnen de betaalbare grens conform de definitie uit de Nota grondbeleid gemeente Waterland 2022 (bijlage 6) mogelijk is wat neerkomt op een maximale (door)verkoopprijs van € 355.000,-. Hierna te noemen: betaalbare woningen.

Met name het toepassen van de zelfbewoningsplicht en het antispeculatie-beding (onderdeel voorstel drie) zal ervoor zorgdragen dat speculatie/beleggers naar verwachting kunnen worden geweerd.

Argumenten

1.1 *Door budget te vragen aan uw raad blijft het mogelijk de lijn door te trekken om gebruik te maken van het recht van eerste koop bij de 21 sociale koopwoningen Kohnstammlocatie te Monnickendam*
Door het naar de gemeente toetrekken van de aan- en verkopen van de woningen aan de Kohnstammlocatie, is het nodig dat uw raad wederom een budget beschikbaar stelt voor de aan- en verkopen van de betreffende woningen om deze woningen (voor de gemeente kostenneutraal) op de markt te kunnen behouden als betaalbare koopwoning. Met het beschikbaar stellen van een budget door uw raad voor het jaar 2023 is ervoor gezorgd dat de gemeente over kon gaan tot aankoop van de eerste woning, het restant van het budget is gebruikt voor nog twee aankopen in 2024. Om een consistente gedragslijn te kunnen blijven hanteren en om gebruik te blijven maken van het recht van eerste koop van de betreffende woningen is een aanvullend (en blijvend) budget nodig. Verwachting is dat er regelmatig verzoeken zullen worden ingediend, mede gelet op de (beperkte) grootte van de (starters)woningen. Indien geen budget beschikbaar wordt gesteld, kan de gemeente niet overgaan tot verdere aankopen en zullen de andere woningen op de vrije markt te koop worden aangeboden.

2.1 Beleid voor (door)verkoop betaalbare koopwoning(en)
De gemeente wil de reeds aangekochte en aan te kopen woning(en) zo spoedig mogelijk te koop aanbieden. Het vaststellen van een (door)verkoopbeleid is nodig om de woning(en) (door) te verkopen. De gemeente wil daarbij aansluiten bij de Nota Grondbeleid (inclusief Beleidsstuk 30-30-40 met uitzondering van de genoemde doelgroepen). Als de gemeente gebruik maakt van haar recht van eerste koop met betrekking tot een te koop aangeboden woning, kan de gemeente de woning als betaalbare koopwoning conform het Beleidsstuk 30-30-40 (door)verkopen. De woning wordt daarmee (zolang dit kostenneutraal kan) met de (door)verkoop behouden als betaalbare koopwoning. Zie ook bijlage 2 en 4 waar de wijzigingen in de Nota Grondbeleid (inclusief 30-30-40 beleid) in staan opgenomen.
Omdat in de praktijk is gebleken dat een recht van eerste koop als instrument aanzienlijke moeilijkheden met zich meebrengt (denk onder meer aan: de kostbaarheid, veel ambtelijke capaciteit, (financieel) risico en het niet voorzien van de hoogte van de (door)verkoopprijs), zal bij (door)verkoop dit recht niet meer worden bedongen. In plaats daarvan zal als instrument een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsverplichting worden opgenomen conform Nota Grondbeleid (inclusief Beleidsstuk 30-30-40), zodat de woning zoveel mogelijk als betaalbare koopwoning beschikbaar blijft. De woning kan anders door een opvolgende koper zonder restricties op de vrije markt worden aangeboden tegen de marktwaarde en de verkoopopbrengst komt alsdan geheel ten goede aan de verkoper. Dit is niet wenselijk, gezien de gemeente beoogt om de woningen voor de gemeente kostenneutraal door te verkopen als betaalbare koopwoning.

2.2 *Er is een rectificatie nodig van de versie Beleidsstuk 30-30-40*
Per abuis is bij het vaststellen van het Beleidsstuk 30-30-40 op 29 juni 2023 een verouderde (concept)-versie in de bijlage aan de raad voorgelegd. Deze versie is vervolgens ook gepubliceerd. De raad is op de hoogte van de inhoud van de meest recente en juiste versie van het Beleidsstuk 30-30-40 en ook het destijds bijgevoegde raadsvoorstel zag op deze meest recente en juiste versie. Formeel moet de meest recente en laatste versie aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd alvorens wij tot publicatie op overheid.nl van het juiste beleidsstuk kunnen overgaan. Deze handelingen zijn eveneens nodig om het voorgelegde (door)verkoopbeleid van de Kohnstammlocatie uit te kunnen voeren.

Kanttekeningen

1.1 Indien geen budget beschikbaar wordt gesteld zullen de woningen op de vrije markt terecht komen
Zonder budget is het niet mogelijk om gebruik te blijven maken van het recht van eerste koop bij de overige (en toekomstige) te koop aangeboden woningen.

1.2 Mogelijke rechtsongelijkheid bij stoppen aankopen door de gemeente
Het recht van eerste koop heeft betrekking op 21 sociale koopwoningen. De verwachting is dat er, gezien de grootte van de woningen, op korte termijn meer verzoeken voor recht eerste koop dienen te worden beoordeeld. Zoals in het collegevoorstel de dato 28 februari 2023 reeds gemeld, is er sprake van het recht van eerste koop en betekent dit niet dat we voor andere aanvragen ook moeten aankopen. Dit kan van geval tot geval worden beoordeeld. Wanneer bij dergelijke verzoeken niet (meer) wordt overgegaan tot aankoop, dan bestaat de mogelijkheid dat er sprake is van rechtsongelijkheid. Immers het wel of niet aangaan van eerste koop heeft financiële en beperkende consequenties voor eigenaren die hun woning hebben aangeboden. Het is mogelijk dat de gemeente aansprakelijk wordt gesteld door eigenaren die hun woning wel aan de gemeente hebben moeten verkopen tegen de op de WOZ gebaseerde prijs. Deze kanttekening heeft zowel betrekking op het stoppen van de aankopen doordat geen budget beschikbaar wordt gesteld als wanneer de aankoop niet meer mogelijk blijkt doordat de WOZ (aankoopwaarde door gemeente) zodanig hoog ligt dat de woning niet meer als betaalbare koopwoning kan worden kan worden doorverkocht. Zie hiervoor ook de volgende kanttekening. In het bijgevoegde advies van de advocaat wordt dit onderwerp ook aangestipt onder het kopje 'Gelijkheidsbeginsel' op pagina 11. Daarbij wordt aangegeven dat de gemeente gehouden is iedere verkoper van een woning waarop een terugkooprecht van toepassing is gelijk te behandelen, oftewel, of bij iedere woning gebruik maken van het recht, of niet.

2.1 Toekomstige woningen worden naar verwachting op den duur niet behouden als betaalbare koopwoning
Het college zal gelet op de wens van de raad de woning(en) aan de Kohnstammlocatie voor de gemeente kostenneutraal (door)verkopen. Voor de aankopen en de daaropvolgende (door)verkopen worden kosten gemaakt door de gemeente. Wanneer de gemeente een woning aankoopt, dan zal zij een koopsom betalen gelijk aan de aankoopprijs die verkoper destijds heeft betaald, waarbij een indexatie gekoppeld aan de WOZ-waarden zal worden gehanteerd. Verder kan bij kosten gedacht worden aan aankoop- en verkoopkosten, bestaande uit onder meer rentekosten voor het benodigde budget, notariskosten, makelaarskosten en kostendoorberekening extra capaciteit. Daarnaast zijn er nog extra kosten als de woning tijdelijk leeg staat tot (door)verkoop. Hierbij kan gedacht worden aan onder meer VVE-kosten, belastingen en energievoorzieningen. Zie verder onder kopje 'Financiële toelichting'. Deze kosten worden doorberekend aan de nieuwe koper.
In het collegevoorstel de dato 16 mei 2023 en het raadsinformatiedocument de dato 6 juni 2023 is reeds aangegeven dat de optie waarbij de gemeente zelf de (door)verkoop faciliteert, een optie is waarbij veel ambtelijke capaciteit benodigd is, de gemeente (financieel) risico draagt en de hoogte van de (door)verkoopprijs op de langere termijn niet te voorzien is. Door grote stijgingen van de WOZ-waardes, stijgen de aankoopkosten zodanig, dat het moeilijk wordt om de woningen als betaalbare koopwoningen in de toekomst aan te kunnen blijven bieden. Indien de door de gemeente te betalen aankoopprijs vermeerderd met de (door)verkoopkosten zodanig hoog is dat de woning niet meer als betaalbare koopwoning kan doorverkopen, zal de gemeente afzien van het recht van eerste koop. In dergelijke gevallen is het financieel anders niet (meer) haalbaar om de woningen alsdan voor de gemeente kostenneutraal (door) te verkopen. Het is onzeker hoe snel de kosten zullen stijgen.

In de collegevoorstellen de dato 28 februari 2023 en 16 mei 2023, alsmede in het raadsvoorstel de dato 30 maart 2023 en het raadsinformatiedocument de dato 6 juni 2023 is aangegeven, dat de vorm en inhoud van het proces waarmee de gemeente werkt niet gebruikelijk is in gemeenteland, mede gelet op capaciteit/bewerkelijkheid en doorlooptijd die dit voor een organisatie vergt. Wanneer het gemeentelijk beleid zou worden om structureel verzoeken tot aan/verkoop van deze 21 woningen te continueren, dan zou dit niet binnen de ambtelijke capaciteit passen, zoals nu reeds is gebleken. Er is extra fte en aanvullend budget nodig. Deze kosten worden eveneens doorberekend in de (door)verkoopprijs.
Voor toekomstige aanvragen wordt bekeken hoe dit omvangrijke proces efficiënter kan worden ingericht en mogelijk structureel uitbesteed.

Financiële toelichting

Op grond van artikel 5, vijfde lid van de Financiële verordening 2023 legt het college voorafgaand aan het aangaan van verplichtingen een investeringsvoorstel met een voorstel voor het vaststellen van een budget aan uw raad voor.

Berekening gevraagd budget

De oorspronkelijke aankoopsom van de woning betaald door de (toekomstige) verkopers was € 160.775,00. De door de gemeente te betalen koopsom aan verkoper is afhankelijk van de WOZ-waarde. De WOZ waarden van 2024 bedragen € 233.000,- dat is een stijging van 46% ten opzichte van de oorspronkelijke aankoopprijs. De oorspronkelijke aankoopprijs wordt daarmee opgehoogd en de gemeente dient dat bedrag te betalen. Daarnaast zal de gemeente aan- en verkoopkosten, waaronder rentekosten voor het benodigde budget, kostendoorberekening extra capaciteit, notaris- en makelaars-kosten dienen te betalen voor de aan- en verkoop. Ook zijn er nog extra kosten als de woning tijdelijk leeg staat, zoals onder meer VVE-kosten, belastingen en energievoorzieningen. Een inschatting is dat deze kosten tussen de 15 en 20% van de berekende aankoopprijs bedragen.
Aan uw raad wordt een budget gevraagd van 1.210.000,00 euro om te kunnen aankopen wanneer een verzoek tot eerste koop wordt ingediend voor de 21 sociale koopwoningen Kohnstammlocatie. Verwachting is dat we daarmee 4 woningen kunnen aan- en verkopen. De woningen welke worden aangekocht zullen door de gemeente, naar verwachting inclusief de gemaakte kosten, weer worden doorverkocht waardoor dit een kostenneutraal effect zou moeten hebben in de begroting.

Personeel en organisatie

Zowel voor uitbesteding als de verdere werkzaamheden die verband houden met de aan- en verkopen is extra fte en aanvullend budget nodig. De kosten hiervan zijn afhankelijk van het aantal aan- en te verkopen woningen en zijn in de geschatte kosten zoals hierboven gemeld meegenomen.

Burgemeester en wethouders,

drs. E.G.H. Dijk MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur

drs. M.C. van der Weele
burgemeester

Bijlage(n):

1. Conceptraadsbesluit
2. Wijziging Nota Grondbeleid gemeente Waterland 2022
3. Beleidsstuk 30-30-40 (OUD)
4. Meest recente en juiste Beleidsstuk 30-30-40
5. Juridisch advies Infense Advocaten