

MEMO

Aan : De ontwikkelaar van de woningbouwlocatie Westerstraat 25

Van : Gemeente Waterland

c.c. :

Datum : 30 oktober 2018

Betreft : **Recht van eerste koop sociale koopwoningen**

In deze memo wordt het recht van eerste koop toegelicht ten aanzien van de ontwikkeling van sociale koopwoningen in de gemeente Waterland.

1. Toelichting recht van eerste koop

Ontwikkelaar aanvaardt de plicht om een kettingbeding op te nemen naar toekomstige eigenaren bij de verkoop van sociale koopwoningen, waarin wordt bepaald dat de gemeente ten aanzien van toekomstige eigenaren een recht van eerste koop heeft voor deze sociale koopwoningen voor het bedrag dat wordt vastgesteld met de methode die hieronder bij punt 2 wordt toegelicht. De verplichting om dit kettingbeding op te leggen aan toekomstige eigenaren wordt door ontwikkelaar op straffe van een boete ter hoogte van tien procent (10%) van de bouwsom nageleefd. Dezelfde boete wordt tevens opgenomen in het kettingbeding en opgelegd aan toekomstige eigenaren die het kettingbeding niet doorleggen aan een volgende eigenaar of die handelen in strijd met de verplichting uit het kettingbeding. Het eerste recht van koop betekent dat de Gemeente het recht heeft om deze woningen terug te kopen voor een maximum bedrag dat wordt bepaald door koppeling aan de stijging van de WOZ-waarde. Met andere woorden, met de procentuele stijging van de WOZ-waarde wordt de aankoopprijs, bij oplevering van de woningen, vermeerderd wat leidt tot de nieuwe verkoopprijs van de woningen.

2. Rekenvoorbeeld koppeling WOZ-waarde

De waarde van de woning wordt geïndexeerd via een koppeling met de ontwikkeling van de WOZ-waarde. Dit wordt duidelijk aan de hand van het volgende rekenvoorbeeld:

Aankoopprijs €165.000 met een WOZ-waarde van €180.000

WOZ- waarde bij verkoop is €200.000

Het verschil tussen WOZ-waarden is €20.000. Ten opzichte van de start WOZ-waarde is dit een stijging van 11,11%. Dit maakt dat de gemeente het terugkoopt voor een maximale prijs van €183.331,50.

Eventuele investeringen door eigenaar, komen voor risico van eigenaar. Mocht de woning in dit rekenvoorbeeld bijvoorbeeld een taxatiewaarde hebben van €200.000 i.v.m. gedane investeringen zoals bijvoorbeeld een keuken of badkamer, dan blijft alsnog de maximale verkoopprijs €183.331,50.