

RAADSINFORMATIEDOCUMENT GEMEENTE WATERLAND

Nummer	: 352-62
Onderwerp	: Gelegenheid om wensen en bedenkingen te uiten inzake verkoop Pierebaan 37 en intentieovereenkomst Kohnstammlocatie
Portefeuillehouder	: Ton van Nieuwkerk
Contact via	: Team Juridische zaken & Inkoop
Datum	: 6 juni 2023

Kennisnemen van en mogelijkheid bieden tot

het voorstel over de verkoop van het appartement aan de Pierebaan 37 te Monnickendam en het aangaan van een vijfjarige intentieovereenkomst met Stichting Wooncompagnie inzake de Kohnstammlocatie en daarover wensen en bedenkingen te uiten.

Inleiding

Het college heeft op 28 februari 2023 besloten het appartement aan de Pierebaan 37 (Kohnstammlocatie) aan te kopen. Wij hebben gebruik gemaakt van het eerste recht van koop en uw raad heeft op 30 maart voor deze aankoop en vier toekomstige aankopen betreffende de Kohnstammlocatie een budget beschikbaar gesteld voor het jaar 2023. Naar verwachting wordt op 1 juni 2023 de woning aan de Pierebaan 37 door ons verkregen. Naar aanleiding van de uitkomsten van het eerdere raadsdebat en conform uw verzoek om voor 1 januari 2024 met een alternatief te komen voor het aan- en verkopen door de gemeente zelf, ligt er nu een voorstel die niet alleen geldt voor de woning aan de Pierebaan 37, maar ook voor de andere twintig woningen aan de Kohnstammlocatie die de komende vijf jaar eventueel te koop worden aangeboden.

Voorstel

Na onderling overleg heeft Stichting Wooncompagnie (hierna verder te noemen: Wooncompagnie) zich bereid verklaard de woning aan de Pierebaan 37 te Monnickendam (Kohnstammlocatie) ten behoeve van sociale huur van de gemeente over te kopen. Daarbij is Wooncompagnie voornemens om met betrekking tot de Kohnstammlocatie, waar zich nog twintig woningen met het eerste recht van koop ten behoeve van de gemeente bevinden, een intentieovereenkomst met ons te gaan om alle aan de gemeente te koop geboden woningen aan de Kohnstammlocatie ten behoeve van sociale huur voor de komende vijf jaar over te nemen. Het college heeft op 16 mei ingestemd met de verkoop en overdracht van het appartementsrecht Pierebaan 37 te Monnickendam aan Wooncompagnie en het aangaan van een vijfjarige intentieovereenkomst met Wooncompagnie.

Voordelen

De woning(en) wordt/worden bij (door)verkoop aan Wooncompagnie behouden voor het sociale segment

Voor de gemeente is het wenselijk dat de woning(en) voor het sociale segment beschikbaar blijft/blijven. Verder zijn wij, gezien de ambtelijke capaciteit, de kosten en het (financieel) risico, gebaat bij een spoedige (door)verkoop en minimale betrokkenheid als (tussenliggende) partij. Als we overgaan tot verkoop van de woning aan de Pierebaan 37 aan Wooncompagnie, afstand doen van het kettingbeding met betrekking tot het eerste recht van koop en de vijfjarige intentieovereenkomst aangaan, wordt dit bewerkstelligd en door diverse bepalingen in de contractstukken op te nemen, wordt Wooncompagnie verplicht de woning(en) minimaal vijftien jaar te behouden voor het sociale segment, de beoogde

doelgroep. Wooncompagnie zal de woning(en) in het sociale segment aanbieden aan de sociale doelgroep conform de prestatieafspraken. Gezien de beoogde huurprijs en de oppervlakte van de woning(en), is de verwachting van Wooncompagnie dat veelal starters en alleenstaanden reageren op de huur van deze woning(en). Verdere verwachting is dat de sociale (huur)prijs op deze manier het laagst blijft.

Indien wij een intentieovereenkomst met Wooncompagnie sluiten, is er voor de komende vijf jaar een (door)verkoopbeleid voor de overige twintig woningen aan de Kohnstammlocatie en door routinematig te werk te gaan, worden kosten en onze in te zetten ambtelijke capaciteit geminimaliseerd.

Meer sociale huurwoningen in de gemeente Waterland conform coalitieakkoord

Het aanbod sociale huurwoningen in de gemeente Waterland is beperkt en de vraag hiernaar is groot, waardoor de wachttijd voor een sociale huurwoning hoog is. Het college heeft het doel om in te zetten op uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen. Indien de gemeente overgaat tot (door)verkoop en de vijfjarige intentieovereenkomst, wordt meer aanbod sociale huurwoningen bewerkstelligd. Dit speelt eveneens in op toekomstig rijksbeleid.

Overdracht Pierebaan 37 en andere woningen Kohnstammlocatie zoveel mogelijk kostenneutraal

Wooncompagnie wenst de woning aan de Pierebaan 37 en zo ook de andere woningen aan de Kohnstammlocatie over te nemen voor eenzelfde koopprijs die de gemeente aan verkoper betaalt. Voor wat betreft de woning aan de Pierebaan 37 is dit een bedrag van € 180.872,00. Met Wooncompagnie is overeenstemming bereikt over het eenmalig vergoeden van de door de gemeente gemaakte (opstart)kosten, zodat de aan- en verkoop van de woning aan de Pierebaan 37 voor ons kostenneutraal is.

Wooncompagnie betaalt ook de notariskosten en (indien van toepassing) makelaarskosten bij de toekomstige aan- en verkopen, waardoor naar verwachting de ambtelijke capaciteit de enige overblijvende kosten voor de gemeente is. Door het opstellen en hanteren van een efficiënt werkproces en routinematig te werk te gaan, worden naar verwachting bij de (door)verkoop van de andere woningen aan de Kohnstammlocatie, op summiere ambtelijke capaciteit na, weinig tot geen andere kosten verwacht.

Met Wooncompagnie is overeenstemming bereikt over het éénmalig vergoeden van de door de gemeente gemaakte (opstart)kosten, waaronder de btw-kosten¹. Vanaf circa januari 2024 zijn de btw-kosten niet meer van toepassing en zijn de overdrachten zoals hierboven beschreven zoveel mogelijk kostenneutraal.

Minimale leegstand

De (door)verkoop en levering van de woning aan de Pierebaan 37 aan Wooncompagnie vindt onder voorbehoud medio juli plaats, waardoor de woning slechts korte tijd leeg zal staan. Voor wat betreft de overige woningen is de verwachting dat de woningen nog korter leegstaan, gezien Wooncompagnie de woningen alsdan direct van de betreffende verkoper geleverd krijgt.

Alternatieven

Om de woning voor het sociale segment te behouden, zijn de opties KoopGarant en (door)verkoop door de gemeente zelf ook onderzocht.

De optie KoopGarant, een constructie waarbij een woningcorporatie voor een sociale koopprijs woningen (door)verkoopt aan een bepaalde sociale doelgroep, is met Wooncompagnie besproken. Gezamenlijk is geconcludeerd dat deze optie voor de Kohnstammlocatie (financieel) niet haalbaar is.

De optie waarbij de gemeente zelf de (door)verkoop faciliteert, blijkt eveneens een kostbare optie te zijn waarbij veel ambtelijke capaciteit benodigd is, wij (financieel) risico dragen en de hoogte van de

¹ De woningen aan de Kohnstammlocatie zijn nieuwbouwwoningen. Als de gemeente nieuwbouwwoningen binnen 2 jaar na eerste ingebruikname doorverkoopt en levert, moet de gemeente van rechtswege btw afdragen. De woningen aan de Kohnstammlocatie zijn eind 2021/begin 2022 voor het eerst in gebruik genomen. Als in het jaar 2023 meer woningen aan de Kohnstammlocatie te koop worden aangeboden en worden (door)verkocht en geleverd door de gemeente, dan zijn er (tijdelijk) nog btw-kosten van circa € 3.500,- per woning, waar alsdan dekking voor moet worden gezocht.

(door)verkoopprijs op de langere termijn niet te voorzien is.

Kanttekeningen

De woning(en) wordt/worden niet behouden als sociale koopwoning, maar als sociale huurwoning

De woningen aan de Kohnstammlocatie met het eerste recht tot koop ten behoeve van de gemeente zijn oorspronkelijk op de markt gebracht als sociale koopwoningen. Als de woning(en) wordt/worden doorverkocht aan Wooncompagnie, dan zijn/ worden de woning(en) niet meer als zodanig beschikbaar. Wij hebben voor de Kohnstammlocatie oorspronkelijk onderscheid gemaakt tussen (sociale) koop en huur. De keuze om de sociale koopwoning om te zetten in sociale huurwoning heeft als gevolg dat sociale koper(s) voor deze woning(en) niet meer in aanmerking komen. Daarbij hebben ook de eigenaren van de huidige vrijesectorkoopwoningen in het appartementencomplex aan de Kohnstammlocatie de woning gekocht vanuit de gedachte dat er een evenwicht is in soorten woning: vrijesector, sociale koop en sociale huur. Wanneer de sociale koop wordt omgezet in sociale huur, wordt de verhouding anders. Dit geldt ook voor de verhouding binnen de Vereniging van Eigenaars (VvE).

Het destijds vastgestelde beleid levert nu een onwenselijke situatie voor de gemeente op, waar wij van wensen af te wijken. Er zijn inmiddels ook een aantal onzekerheden ingeslopen die destijds niet zijn voorzien, waaronder: het Didam-arrest, de (economische) markt, de Wet markt en overheid en Europese staatsteun. Mogelijk zou er sprake kunnen zijn van staatsteun. Wij zijn hierover in overleg met Wooncompagnie, Europa Decentraal en een externe advocaat/adviseur om te kijken of hier sprake van is. Indien er sprake is van staatssteun, wordt dit op een juiste wijze geformaliseerd.

Voor wat betreft het recht van eerste koop en het (door)verkoopbeleid zijn er geen concrete voorbeelden van andere gemeenten gevonden waar we naar kunnen kijken en/of ons aan vast kunnen houden. De gemeente Waterland lijkt hier een pionierspositie te hebben en dient de afhandeling, nu en in de toekomst, zorgvuldig te verrichten. Met de divers ingewonnen externe adviezen verwachten wij nu adequaat te handelen, maar gezien de complexiteit van onderhavig vraagstuk dient wel de kanttekening gemaakt te worden dat in deze situatie er altijd een risico kan zijn die niet is voorzien. Nu bij het bedingen van het eerste recht tot koop ten behoeve van de gemeente geen (door)verkoopbeleid is vastgesteld en een andere werkwijze moeilijk zou functioneren, is het voor ons wenselijk om in te stemmen met (door)verkoop aan een woningcorporatie als Wooncompagnie, zodat daarmee in ieder geval wordt bewerkstelligd dat de woning(en) in het sociale segment blijft/blijven.

Financiële toelichting

Uw raad heeft voor het jaar 2023 een budget beschikbaar gesteld bij besluit de dato 30 maart 2023 met nummer 352-61 voor de Kohnstammlocatie om meerdere woningen tegelijk aan te kunnen kopen. Door met Wooncompagnie de intentieovereenkomst aan te gaan en af te spreken dat Wooncompagnie direct geleverd krijgt van de betreffende verkoper van het appartement (middels een A-B-C-verkoop en directe A-C-levering), verwachtte we dat we geen koopsom en/of andere kosten voor moeten schieten en/of betalen. Als de intentieovereenkomst is aangegaan en het werkproces uitgewerkt, kan het budget worden verlaagd. Doordat wij het recht van eerste koop hebben, blijft de gemeente bij elke aan- en verkoop betrokken. Mocht Wooncompagnie niet of niet tijdig nakomen, dan kunnen we ons aan de koopovereenkomst houden door het verlaagde budget aan te spreken. Dit wordt verder meegenomen in de begroting 2024.

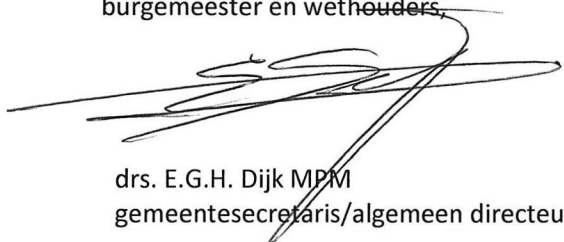
Tot slot

Conform de financiële verordening heeft uw raad de mogelijkheid wensen of bedenkingen te uiten op het voorgenomen besluit van het college om de woning aan de Pierebaan 37 en de overige twintig woningen aan de Kohnstammlocatie in de komende vijf jaar te verkopen.

Indien u wensen (of bedenkingen) heeft, dan vragen wij u dit raadsinformatiedocument te agenderen voor de raad van 29 juni en 4 juli. Wanneer u geen wensen (of bedenkingen) heeft/aankondigt, dan gaan wij over tot verkoop van de woning aan de Pierebaan 37 en mogelijk de overige twintig woningen aan de

Kohnstammlocatie in de komende vijf jaar conform de te sluiten intentieovereenkomst met Wooncompagnie.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping loops and strokes, positioned above the printed name.

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

A handwritten signature in blue ink, featuring a series of connected, rounded loops, positioned above the printed name.

drs. M.C. van der Weele
burgemeester