

Monnickendam, 28 februari 2023

Nummer: 352-55

Portefeuillehouder: Ton van Nieuwkerk
Contact via: Team Juridische Zaken en Inkoop

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid: Financiële verordening gemeente Waterland 2022

Aan de Raad

Onderwerp: aankoop appartementsrecht Pierebaan 37 te Monnickendam met doel dit door te verkopen

Voorstel

1. Een budget beschikbaar te stellen van € 217.000,00 (uitgaven en inkomsten gelijk) voor het gebruik kunnen maken van het recht van eerste koop appartementsrecht Pierebaan 37 te Monnickendam.
2. Een budget beschikbaar te stellen van € 868.000,00 (uitgaven en inkomsten gelijk) voor het gebruik kunnen maken van het recht van eerste koop 21 sociale koop appartementsrechten Kohnstammlocatie te Monnickendam.

Inleiding

De gemeente Waterland heeft het eerste recht van koop van de 21 sociale koopwoningen (appartementsrechten) die recentelijk gerealiseerd zijn bij de Kohnstammlocatie aan de Pierebaan te Monnickendam. Het eerste recht van koop voor de gemeente is bedongen om de sociale woningen in de toekomst te kunnen behouden voor het sociale segment.

In de koopovereenkomsten voor de 21 aanwezige sociale koopwoningen in het complex is een kettingbeding 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.

Er is een eerste verzoek binnengekomen of het college gebruik wil maken van het recht van eerste koop. Daarnaast worden er in de nabije toekomst meer verzoeken hiertoe verwacht. Het college wil, in lijn met de wens van de raad om sociale koopwoningen te behouden voor het sociale segment, gebruik maken van het recht van eerste koop.

Middels dit raadsvoorstel wordt voorgesteld om een budget beschikbaar te stellen voor aankoop door gebruik te maken van het recht van eerste aankoop om hiermee de woning Pierebaan 37 te Monnickendam aan te kopen. Daarnaast wordt een budget gevraagd om het recht van eerste koop te kunnen aangaan bij de 21 sociale koopwoningen van de Kohnstammlocatie en dus deze woningen eveneens te behouden voor het sociale segment.

Bij deze constructie om de woning voor het sociale segment te behouden is het de bedoeling dat de gemeente in beginsel gebruik maakt van haar recht tot eerste aankoop. Als dit het geval is wordt de sociale woning aangekocht volgens het recht van eerste koop met kettingbeding zoals destijds met de kopers van de nieuwbouwwoningen aan de Kohnstammlocatie is overeengekomen. Als uitgangspunt worden de kosten integraal doorberekend bij (door)verkoop. De beleidslijn hiervoor zal nog worden uitgewerkt en worden toegevoegd aan de nota Grondbeleid.

Argumenten

1.1 Door budget beschikbaar te stellen voor deze woning is het mogelijk om gebruik te maken van het recht van eerste koop Pierebaan 37 te Monnickendam

Door budget beschikbaar te stellen is het mogelijk om de woning Pierebaan 37 aan te kopen door gebruikmaking eerste koop. Zo zorgen we ervoor dat we deze woning kunnen aankopen en met behoud voor het sociale segment weer kunnen verkopen.

2.1 Door budget beschikbaar te stellen is het mogelijk de lijn te hanteren om gebruik te maken van het recht van eerste koop bij andere verzoeken 21 sociale koopwoningen Kohnstammlocatie te Monnickendam

Met het beschikbaar stellen van een budget zorgen we ervoor dat we de vaste gedragslijn kunnen hanteren om gebruik te maken van het recht van eerste koop bij de 21 sociale koopwoningen Kohnstammlocatie. Dit met als doel deze woningen voor het sociale segment te behouden. De inschatting is dat de betreffende 21 sociale koopwoningen een hoog verloop hebben gelet op de grootte van de (starters)woningen en dat in de nabije toekomst meer verzoeken tegelijkertijd kunnen worden verwacht.

2.2 De hoogte van het budget zorgt ervoor dat ook bij meerdere verzoeken tegelijkertijd het budget toereikend is

Uitgegaan is van vier keer de koopsom voor de aankoop van Pierebaan 37 vermeerderd met de te verwachte kosten (zijnde 4 x € 217.000,00). De hoogte van het budget zorgt ervoor dat ook bij meerdere verzoeken tegelijkertijd het budget toereikend is. Hiermee wordt ook rekening gehouden met doorlooptijd en kosten tussen koop en verkoop van een woning. Het budget zal na doorverkoop van de woning worden aangevuld met de verkoopopbrengst.

1.2/2.3 De woningen wordt hiermee behouden voor het sociale segment

Door budget beschikbaar te stellen voor de aankoop kunnen deze woningen worden behouden voor het sociale segment zoals oorspronkelijk de bedoeling was. Het proces tot aankoop van de sociale koopwoning(en), om het op de markt te kunnen houden voor het sociale segment, leidt automatisch tot verkoop van de woning(en) ten behoeve van deze doelgroep. Uw raad zal bij een voorgenomen besluit van het college tot verkoop van gemeentelijke onroerende zaken op grond van de financiële verordening gevraagd worden om wensen of bedenkingen te uiten.

Kanttekeningen

1.1 Bij het niet verlenen van krediet voor Pierebaan 37 kan het recht van eerste koop niet worden uitgevoerd

Wanneer er geen krediet wordt gegeven kan het recht van eerste koop om sociale koopwoningen voor het sociale segment te behouden niet worden uitgevoerd.

De woning wordt dan op de vrije markt aangeboden tegen de marktwaarde; de verkoopopbrengst komt alsdan geheel voor rekening van de verkoper.

Het recht van eerste koop is aan de kopers van de nieuwbouwwoningen van de Kohnstammlocatie als kettingbeding destijds opgelegd. Het recht van eerste koop als kettingbeding is onduidelijk bij het op de vrije markt brengen van een sociale koopwoning. De regeling die destijds is bedacht ziet niet op deze situatie. Een dergelijk beperkend kettingbeding blijvend op laten nemen, ook al is de woning op de vrije markt, lijkt onredelijk. Bij geen gebruik maken van het recht van eerste koop zal de woning niet meer voor het sociale segment beschikbaar zijn bij een redelijke uitleg van het kettingbeding.

2.1 *Bij het niet verlenen van krediet voor andere verzoeken 21 sociale koopwoningen Kohnstammlocatie te Monnickendam kan er ongelijkheid ontstaan*

Wanneer er wel krediet wordt gegeven voor Pierebaan 37 en er geen krediet wordt gegeven voor toekomstige aanvragen 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 voeren van een vaststaand beleid lijkt hierin gewenst.

Anderzijds bewoners is het overigens middels het kettingbeding duidelijk dat er een beperkende voorwaarde rust op de woning. Zij hebben de woning daarnaast zelf destijds voor een sociale prijs gekocht.

1.2/2.2 *Het proces van aan- en verkoop vergt aanzienlijke ambtelijke capaciteit*

Het is de eerste keer dat er een verzoek tot eerste koop wordt gedaan bij onze gemeente op basis van een opgelegd kettingbeding met als doel woningen voor het sociale segment te houden. De vorm en inhoud van het kettingbeding is niet gebruikelijk, ook gelet op de capaciteit en bewerkelijkheid die dit vergt voor een organisatie. Het is daarom van belang om bij deze eerste koop de lijn te verschaffen hoe wij wensen om te gaan met deze nieuwe taak. Doel blijft uiteraard om woningen voor het sociale segment te behouden.

Voordat de eerste woning op de markt wordt gezet zal eerst een duidelijk en efficiënt verkoopproces opgesteld worden die ook voor toekomstige verkopen geldend is.

Voor toekomstige aanvragen wordt bekeken hoe dit omvangrijke proces van koop- en verkoop efficiënt kan worden ingericht en wordt deze taak mogelijk uitbesteed.

Hiertoe zal de nota Grondbeleid worden aangepast. Bij de aanpassing van de nota Grondbeleid zullen tevens alternatieve instrumenten worden onderzocht en voorgesteld voor behoud sociale koopwoningen. Zo zorgen we ervoor dat in de toekomst hierover meer efficiënte afspraken worden gemaakt. Daar waar dit nodig is voor een lopend project zullen gewijzigde afspraken worden gemaakt.

1.3/2.3 *Bij integrale doorrekening van de kosten komen deze bij de koper te liggen*

Uitgangspunt bij verkoop wordt dat deze verkopen worden gebaseerd op een zoveel mogelijk integrale doorberekening van kosten. Deze kosten worden doorgelegd aan de koper.

Doordat niet gewerkt wordt met een taxatiewaarde maar met een berekening op basis van aankoop-prijs vermeerderd met de door de gemeente te maken kosten ligt de prijs van een sociale koopwoning nog altijd een stuk lager dan wat de woning in het normale economisch verkeer zou doen.

Het verkopen van een gebouw is een economische activiteit waar regelgeving Europese staatssteun danwel Wet Markt en Overheid in acht moeten worden genomen. Toetsing hieraan wordt met de bepaling van het verkoopproces meegenomen. Mocht een algemeen belang besluit of een ander besluit hiervoor nodig zijn dan zal uw raad hierom gevraagd worden.

1.4/2.4 *Mogelijk toekomstig risico bij teruglopende markt*

Op dit moment is de verwachting dat de woning snel (door)verkocht gaat worden op de markt, met behoud voor het sociale segment. Hoewel het risico bij dergelijke goedkopere woningen mogelijk beperkt is, bestaat het risico bij een teruglopende markt, huizen crisis en/of verder oplopende hypotheekrentes dat de woning niet, minder snel of niet voor het beoogde segment verkocht kan worden. Mocht dit aan de orde zijn, dan kan bekeken worden of de woning in een ander segment verkocht of verhuurd kan worden of moet wellicht de keuze gemaakt worden om niet meer aan te kopen.

Financiële toelichting

1.1 Er wordt een budget gevraagd van € 217.000,00 voor de koop van Pierebaan 37 te Monnickendam en de verkoop, waarmee het gaat om een budgetneutrale mutatie.

Het berekende bedrag van aankoop is € 180.871,86, vermeerderd met kosten notaris en makelaar, btw in verband met binnen twee jaar verkopen en kosten uitgestelde verkoop in verband met opstellen verkoopbeleid, alsmede kostendoorberekening extra capaciteit. De inschatting is dat de kosten zo'n 20% zijn van de huidige koopprijs. De kosten zullen integraal worden doorberekend.

2.1 Er wordt een structureel budget gevraagd van € 868.000,00 voor gebruik kunnen maken van recht eerste koop voor de appartementsrechten Kohnstammlocatie te Monnickendam en de verkoop, waarmee het gaat om een budgetneutrale mutatie

In dit bedrag is rekening gehouden met het te verwachte grote verloop/meerdere verzoeken tegelijkertijd bij deze woningen. Hierbij is uitgegaan van 4 x de aankoopwaarde van de Pierebaan 37 met bijkomende kosten.

De budgetten zullen worden opgenomen in programmanummer 1.03 Ruimtelijke ordening, Taakveld 0.3 Beheer overige gebouwen en gronden.

Communicatie

Na besluitvorming wordt de bewoonster van Pierebaan 37 hierover geïnformeerd en zal bij het beschikbaar stellen van budget de woning worden aangekocht.

Burgemeester en wethouders,



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



drs. M.C. van der Weele
burgemeester

Bijlage(n):
Conceptradsbesluit