

RAADSINFORMATIEBRIEF

15R.00794



Van : college van burgemeester en wethouders

Datum : 15 december 2015

Portefeuillehouder(s) : wethouder Stolk **15R.00794**

Portefeuille(s) : Volkshuisvesting

Contactpersoon : N. Bink

Tel.nr. : 8316

E-mailadres : bink.n@woerden.nl



Onderwerp:

Afspraken met GroenWest over afbouw koopgarantregeling

Kennisnemen van:

De afspraken die het college maakt over het afbouwen van de Koopgarantregeling voor sociale koopwoningen van GroenWest.

Inleiding:

GroenWest (GW) is in overleg getreden met het college de Koopgarantregeling af te bouwen. Redenen hiervoor zijn het gewijzigde Rijksbeleid waardoor de corporatie zich moet richten op de kerntaak (verhuur van sociale huurwoningen) en vanwege het beslag dat koopgarant op de begroting van de corporatie legt.

Na bestuurlijk overleg zijn GroenWest en gemeente tot overeenstemming gekomen onder welke voorwaarde GroenWest de koopgarantregeling kan afbouwen. Hierover informeren wij u via deze brief. Een uitgebreide toelichting treft u in de bijlage.

Kernboodschap:

U te informeren over:

1) De redenen voor het afbouwen van de Koopgarantregeling in de complexen Kallahof, Vierwoudstedenmeer in Woerden en De Haak in Zegveld. *Redenen hiervoor zijn het gewijzigde Rijksbeleid waardoor de corporatie zich moet richten op de kerntaak (verhuur van sociale huurwoningen) en vanwege het beslag dat koopgarant op de begroting van de corporatie legt, waardoor de investeringsmogelijkheden beperkt worden.*

2) De voorwaarden waaronder de koopgarantconstructie wordt afgebouwd. *Deze voorwaarde is betaling van een boete voor Kallahof en Vierwoudstedenmeer en nabetaling van de grondprijs voor De Haak.*

3) Voor de woningen die tot en met december 2015 verkocht zijn wordt de boete en nabetaling op de grondprijs betaald aan de gemeente. Dit bedrag wordt opgenomen in de Algemene Reserve.

4) Omdat de gemeente vanaf 1-1-2016 Vennootschapsbelasting ter hoogte van 25% over de geïnde boete moet gaan betalen, maken we afspraken over hoe dit geld zo efficiënt mogelijk ingezet kan worden voor de

volkshuisvesting. Onze grootste partner op het gebied van de volkshuisvesting is GroenWest. Als zij eerst een boete moeten betalen en het geld vervolgens weer terugkomt bij GroenWest, dan is dat niet efficiënt. Voor de woningen die vanaf 2016 verkocht worden, maakt het college in 2016 de afspraak met GroenWest dat zij het boetebedrag investeert in de sociale woningbouw en nieuwbouw van sociale huurwoningen. *Deze afspraak wordt vastgelegd in een contract.*

Vervolg:

De te ontvangen bedragen worden toegevoegd aan de Algemene Reserve.

Het college maakt in 2016 de afspraak met GroenWest dat zij het boetebedrag investeert in de sociale woningbouw en de nieuwbouw van sociale huurwoningen. *Deze afspraak wordt vastgelegd in een contract.*

Bijlagen:

Memo: Afspraken met GroenWest over het afbouwen van de Koopgarantregeling

De secretaris


drs. M.H.J. van Kruijsbergen
I.S.

De burgemeester


V.J.H. Molkenboer

Memo

Aan: De gemeenteraad
Van: College van B&W
Betreft: Afspraken met GroenWest over het afbouwen van de Koopgarantregeling
Datum: 8-12-2015

1. Inleiding

GroenWest (GW) heeft per brief aangegeven de Koopgarantconstructie voor koopwoningen te willen afbouwen.

Redenen voor GroenWest om te stoppen met koopgarant:

1. Koopgarant geeft een beklemming op het vermogen van GW. GW moet in de begroting geld reserveren om de woningen terug te kopen. Ondertussen kan dit geld niet gebruikt worden om investeringen te doen.
2. Als GW op dit moment een woning terugkoopt, dan is er sprake van terugkoop met verlies.
3. Herzieningswet: scheiding DAEB (Diensten van Economisch Belang=sociale huur)/ niet-DAEB. GroenWest is verplicht de koopgarantwoningen op te nemen in het niet-DAEB gedeelte. Dit niet-DAEB deel moet economisch levensvatbaar zijn. Het hebben van Koopgarantwoningen heeft een negatieve invloed hierop (zie ook argument 1).

In onderling overleg zijn er afspraken gemaakt onder welke voorwaarden GroenWest de koopgarantregeling kan afbouwen.

2. Bestaande afspraken over koopgarant

Prestatieafspraken 2011-2014

In de prestatieafspraken 2011-2014 (zie bijlage 1) hebben corporaties en gemeente afgesproken dat de corporaties startende kopers de mogelijkheid bieden om een woning met Koopgarant te kopen. Met koopgarant biedt GroenWest max 33% korting op de koopprijs. Bij verkoop koopt GW de woning terug. Eventuele winst of verlies op een woning wordt gedeeld tussen bewoner en GroenWest. Hiermee wordt mensen met een lager inkomen de mogelijkheid geboden om een met korting een huis te kopen.

Bovenstaande prestatieafpraak heeft geresulteerd in afspraken in het grondcontract voor de projecten Kallahof, Vierwoudstedemeer in Woerden en De Haak (Zegveld). In deze contracten is opgenomen dat de woningen in koopgarant moeten blijven.

Deze woningen hadden destijds een korting op de grondprijs. In het grondcontract is opgenomen dat de woningen 25 jaar via koopgarant verkocht moeten worden.

In het grondcontract voor Kallahof en Vierwoudstedemeer staat dat wanneer de woningen zonder koopgarant verkocht worden, GroenWest een boete van €50.000,- per woning moet betalen. Daarnaast kan de gemeente nakoming eisen. In het grondcontract van De Haak staat geen boete opgenomen, maar wel de verplichting om de woningen in koopgarant te houden.

3. Voorwaarde vanuit de gemeente om de koopgarantafspraken te beëindigen

De gemeente kan zich er in vinden dat GroenWest om bovengenoemde redenen (zie inleiding) de koopgarantconstructie afbouwt. Daarnaast past dit in het Rijksbeleid dat de verkoop van corporatiewoningen stimuleert. Tevens betekent afbouw van de Koopgarantregeling bevordering van de investeringscapaciteit van GroenWest.

Het beëindigen van de koopgarantafspraken is voor de gemeente akkoord, onder de voorwaarde dat het verschil tussen de grondprijs en de marktwaarde van de grondprijs terugbetaald moet worden. Dit kan de gemeente weer investeren in de volkshuisvesting.

De afspraak die met GroenWest gemaakt wordt:

Om de boete zoals opgenomen in het grondcontract te matigen. Bij verkoop van een voormalige koopgarantwoning zal GroenWest een boete moeten betalen ter hoogte van het verschil tussen de marktwaarde van de grond destijds en de destijds betaalde grondprijs, Dat verschil is €25.000,- voor de Kallahof en Vierwoudstedenmeer. Daarom kan de boete gehalveerd worden van €50.000,- naar €25.000,-. Bij project De Haak is het verschil €10.000,-.

Locatie	Aantal woningen	Afspraak grondcontract	Afspraak met GroenWest Bedrag per woning te betalen aan de gemeente Woerden
Vierwoudstedenmeer, Woerden (korting op grondprijs)	19	Opeisbare boete €50.000,- per woning tot 25 jaar na oplevering. wanneer deze niet in koopgarant verkocht wordt. Gemeente kan nakoming eisen.	€25.000,- boete (tot 25 jaar na oplevering)
Kallahof, Woerden (korting op grondprijs)	32	Conform Vierwoudstedenmeer	€25.000,- boete (tot 25 jaar na oplevering)
De Haak, Zegveld (grond €0,-)	8	Verplichting om koopgarant te behouden, maar geen boeteclausule in grondcontract	€10.000,- nabetaling grondprijs
Totaal	59	€ 2.550.000,-	€ 1.355.000,-

Genoemde bedragen zijn exclusief BTW

NB: Bovengenoemde afspraak geldt in ieder geval voor woningen verkocht t/m december 2015. in verband met de invoering van de Vennootschapsbelasting (VPB) per 1-1-2016, wordt door het college in 2016 voor de jaren vanaf 2016 de afspraak met GroenWest gemaakt dat zij het boetebedrag investeert in sociale woningbouw en nieuwbouw van sociale huurwoningen. Het doel is om op deze wijze het bedrag optimaal te besteden aan de volkshuisvesting.

Bijlage 1

Prestatieafspraken 2011-2014 en Addendum op de Prestatieafspraken 2011-2014

Prestatieafpraak:

5.6. De corporaties beiden startende kopers de mogelijkheid aan een woning te kopen met korting en garantie van terugkoop door de corporatie met winst- of verliesdeling (regeling Koopgarant).”

Addendum Aanvulling op huidige prestatieafpraak:

Hiervoor heeft GroenWest 259 bestaande huurwoningen op de koopgarantlijst (98 in Harmelen, 161 in Woerden). Daarnaast heeft GroenWest sinds 2010 87 nieuwbouw koopgarantwoningen gerealiseerd in de gemeente Woerden (79 in Woerden, 8 in Zegveld). WBS Kamerik heeft 8 koopgarantwoningen.

Het beleid van beide corporaties ten aanzien van teruggekochte koopgarantwoningen is: opnieuw aanbieden onder koopgarant, tenzij dit niet reëel is als gevolg van gewijzigde woningmarktstandigheden. In verband met de gewijzigde marktstandigheden en financieringsregels voor woningcorporaties heroverwegen de beide corporaties de inzet van koopgarant in de nieuwbouw. Beide corporaties zullen geen koopgarantwoningen meer in de nieuwbouw realiseren omdat dit teveel investeringsvolume opslokt bij de corporaties.