

Raadsvergadering : 29 september 2016
Naam opsteller : Janine Sanders
Informatie op te vragen bij : Janine Sanders
Portefeuillehouder(s) : P. van Huissteden
Zaaknummer :
Registratienummer : RAAD160094

Onderwerp: CPO Watertoren

Aan de raad,

Beslispunt:	– 1. Over te gaan tot aankoop van de Koopstartlicentie voor het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) project de Watertoren; – 2. De bijbehorende Kaders en procedureafspraken CPO, 29-9-2016, Watertorenterrein te Egmond aan Zee, vast te stellen (bijlage 1); – 3. De kosten voor de aankoop van de Koopstartlicentie en de taxatie op te nemen in de begroting Wonen voor 2017 en 2018; – 4. De taxatiekosten ten behoeve van de uitvoering van de Koopstartregeling voor haar rekening te nemen; – 5. Om bij uitvoering van de Koopstartregeling, de vergoeding die de koper op een later moment betaalt aan de gemeente bij verwerving van het volle eigendom, toe te kennen aan de bestemmingsreserve Sociale woningbouw; – 6. Om de opbrengsten uit de verkoop van de gronden tegen sociale grondprijs toe te voegen aan de algemene reserve; – 7. Bijgevoegde begrotingswijziging goed te keuren; – 8. Het College opdracht te verlenen om boven genoemde besluiten uit te voeren.
--------------------	---

1. Waar gaat dit voorstel over?

Inleiding

Dit voorstel gaat over de kaders en de procedureafspraken voor het CPO project (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) op het Watertorenterrein te Egmond aan Zee.

De doelen van het CPO project zijn:

1. Koopwoningen aan te bieden aan lokale inwoners
2. Koopwoningen betaalbaar (in de categorie 1 en 2) aan te bieden¹

In de vergadering van 10 maart 2016 heeft uw raad besloten dat bij de gebiedsontwikkeling van het Watertorenterrein rekening wordt gehouden met de invulling van 15 grondgebonden koopwoningen in het sociale segment die in eigen beheer worden gerealiseerd conform het CPO principe. Met als doel dit voor de gemeente Bergen nieuwe bouwprincipe in te kaderen en te duiden, heeft ons college in dat verband het document “Kaders en procedureafspraken CPO Watertorengebied te Egmond aan Zee” opgesteld.

Ons college heeft genoemd document na behandeling in de Algemene raadscommissie op 18 februari 2016 teruggetrokken aangezien er bij uw raad onduidelijkheid c.q. vraagtekens

¹ De doelen zijn geformuleerd in de moties van D66, 10-2012-11-01, 2- 2013-09-26, 2013-11-07), onder a: initiatieven m.b.t. CPO te ondersteunen en hiermee een bijdrage te leveren aan het realiseren van goede en betaalbare woningen voor starters in de gemeente Bergen, en onder b: ‘waardoor Bergense jongeren, c.q. gezinnen de mogelijkheid krijgen hun eigen huis te bouwen.

bestonden over een tweetal onderwerpen. Het document bestaat uit 28 punten. De overige 26 punten zijn in de vergadering van de ARC niet ter discussie gesteld.

De punten van discussie waren:

- Artikel 1: De verplichting dat minimaal 7 woningen in categorie 1 worden gerealiseerd (en dus 8 woningen in categorie 2);
- Artikel 24: Het opnemen van het anti-speculatiebeding met als doel winstafroming te bewerkstelligen voor een termijn van 7 jaar.

Nadien zijn er twee informatieavonden met uw raad geweest en heeft er ook overleg plaatsgevonden met de CPO-gegadigden. Voor wat betreft de verplichting dat minimaal 7 woningen in categorie 1 moeten worden gebouwd ziet ons college, gelet op in januari door uw raad vastgestelde Woonvisie geen aanleiding een ander standpunt in te nemen.

Anti-speculatiebeding en de alternatieven: Koopgarantregeling en Koopstartregeling

Voor wat betreft de winstafroming, of beter gesteld: het terugvloeien van de kunstmatig laag gehouden grondwaarde van de bouwkwavels naar de gemeente, heeft ons college zich uitgebreid verdiept in de diverse mogelijkheden om dit te bewerkstelligen en zijn wij tot de conclusie gekomen dat het voorstel op dit punt wordt gewijzigd.

In essentie zijn er drie mogelijkheden voor de verevening:

1. Anti-speculatiebeding
2. Koopgarantregeling
3. Koopstartregeling

Ad 1. Het **anti-speculatiebeding** is door de gemeente tot heden als instrument gebruikt om speculatie tegen te gaan en de sociale koopwoningen sociaal te houden (Wonen in de gemeente Bergen NH, 2015-2020). De gemeente biedt grond aan in categorie 1 of 2 voor een sociale grondprijs. Wordt de sociale koopwoning verkocht binnen 7 jaar, dan dient een deel van de overwaarde betaald te worden aan de gemeente. De gemeente stort dit bedrag in de bestemmingsreserve sociale woningbouw.

Er kleven vier belangrijke bezwaren aan het anti-speculatiebeding:

1. Het beding ziet niet toe op het betaalbaar houden, alleen op het terugbetalen van het voordeel van de goedkope grondprijs. De eerste koper heeft met genoemde constructie een koopwoning in categorie 1 of 2, maar een volgende koper zal mogelijk al meer moeten betalen dan een categorie 2 koopwoning.
2. Het voordeel in de grondprijs neemt volgens de (fiscale) regels procentueel af gedurende de 7 jaar. Dit betekent dat er bijvoorbeeld in jaar 6 nog nauwelijks iets aan de gemeente zal worden terugbetaald. Gelet op de gemiddelde te verwachten woonduur (voor eengezinswoningen in ons land gemiddeld 20 jaar) mag verwacht worden dat het anti-speculatiebeding slechts incidenteel kan worden toegepast. Rekenvoorbeelden tijdens de presentatie van dhr. R. Bakker (directeur Stichting OpMaat) aan de raad onderbouwden dit (bijlage 2).
3. Daarnaast is het juridisch onhaalbaar om de winst op de 'grond' na 7 jaar af te romen, omdat dit fiscaal niet is toegestaan.
4. Tot slot is er het risico dat de gemeente niets overhoudt als de woning via de veiling (executie) verkocht moet gaan worden en de hypotheekverstrekker ook een verordening heeft. De gemeente is namelijk geen preferente schuldeiser.

Ad 2. Bij de **Koopgarantregeling** biedt de ontwikkelaar (gemeente) een korting op de marktwaarde én een terugkoopgarantie aan de koper. Op het moment van terugkoop deelt de ontwikkelaar de waardeontwikkeling met de koper volgens een vaste formule. De zelf, door de eigenaar, aangebrachte voorzieningen (zoals een keuken, badkamer of aanbouw) worden apart getaxeerd en worden niet meegenomen in de verdeling van de

waardeverandering/vermeerdering. De waarde van deze veranderingen komen de koper geheel ten goede. Met Koopgarant is een koopwoning beter bereikbaar voor de lagere- en middeninkomens. Vanwege de terugkoopgarantie is het mogelijk om de woningen ook in de toekomst voor volgende kopers betaalbaar te houden. Na de terugkoop kunnen de woningen namelijk opnieuw worden verkocht, met een korting.

Nadelen voor de gemeente van Koopgarant zijn:

- Terugkoopverplichting (door gemeente). De gemeente wordt hiermee in feite een 'mini' woningcorporatie met een permanente verplichting tot aankoop en verkoop van deze woningen. Dit is geen basistaak van een gemeente.
- Een verzwaring van de terugkerende administratieve taken en dus een extra kostenpost voor de gemeente. (Mogelijk kunnen de werkzaamheden worden uitbesteed, de extra kosten blijven bestaan).
- Woningen komen op de balans te staan; Dit zorgt voor een balansverlenging en een verlaging van de solvabiliteit. Bij een klein project als de Watertoren is de impact beperkt, maar bij uitrollen van de regeling voor de gehele gemeente is het de vraag hoe de accountants hier tegen aan zullen kijken.
- Risico op waardevermindering bij terugkoop.
- De regeling is herhaalbaar op dezelfde woning, dit betekent enerzijds dat er invloed op de betaalbaarheid uitgeoefend kan worden (voordeel), maar anderzijds dat bij iedere verkoop waarbij de Koopgarant opnieuw wordt toegepast, vraagt dit opnieuw inzet van de gemeente.
- Al zou de Koopgarantwoning door de gemeente onder de marktwaarde te koop worden gezet voor de doelgroep met een beperkte beurs, is de kans aanwezig dat de woning toch wordt verkocht aan iemand met een hoger inkomen; de gemeente kan, conform de huisvestingsverordening niet sturen op inkomen bij koopwoningen.
- De Koopgarantregeling van OpMaat is door andere gemeenten nooit rechtstreeks (zonder bemoeienis van een corporatie) toegepast.

Ad 3. **Koopstart** is een doorontwikkeling van de Koopgarantregeling, ook hier biedt de ontwikkelaar de woning aan met een korting op de marktwaarde. Koopstart is een middel om woningen te verkopen aan (lagere) middeninkomens. Bij doorverkoop is de woning vrij verkoopbaar na afrekening van de korting en de waardeontwikkeling met de ontwikkelaar. De koper kan ook tussentijds afkopen. De verkochte woning komt niet op de balans, er is geen voorziening nodig i.v.m. toekomstig liquiditeitsbeslag. Koopstart is eenmalig, de gemeente heeft geen terugkoopverplichting en de verleende korting vloeit terug in de kas van de gemeente ten behoeve van de bestemmingsreserve sociale woningbouw om opnieuw in te zetten in de Volkshuisvesting.

De Koopstartregeling is op 29 juni aan de CPO-groep en haar begeleider gepresenteerd. De CPO-groep heeft een voorkeur uitgesproken voor toepassing van de Koopgarantregeling. Belangrijkste bezwaar van de groep tegen de Koopstartregeling is dat de gemeente meedeelt in de winst die zij op de woning maken door zelf werkzaamheden in de woning uit te voeren. Voor veel jongeren is het interessant om in CPO-projecten gebruik te kunnen maken van de mogelijkheid om bij het bouwen en kopen van hun woning van een basisafwerkingsniveau uit te gaan. Hierdoor zijn zij in staat hun woning goedkoop te houden (en hun financiering rond te krijgen). Als zij eigenaar zijn geworden en in de loop van de tijd over meer financiële middelen kunnen beschikken, kunnen zij hun woning geleidelijk aan comfortabeler maken. Bij Koopgarant is de omgang met een de waardestijging die door zelf aangebrachte voorzieningen wordt veroorzaakt financieel evenwichtig geregeld en zorgvuldig in de ontwikkelde contracten vastgelegd.

In zijn algemeenheid geldt dat het verschil tussen stichtingskosten en marktwaarde moeilijk is te achterhalen naar oorsprong. Een deel wordt namelijk veroorzaakt door de lage grondprijs, die niet marktconform is bij eerste verkoop. Een ander deel wordt veroorzaakt doordat de werkzaamheden door kopers zelf uitgevoerd gaan worden. De Koopstartregeling voorziet in tegenstelling tot de Koopgarantregeling niet in de mogelijkheid om deze mogelijke waardevermeerdering apart te taxeren. Hierbij kan wel worden opgemerkt dat de kopers door de korting op de grond een lagere hypotheek hoeven af te sluiten en rentelasten kunnen besparen. Met de huidige rentestand gaat het om zo'n € 1000 per jaar. Daarnaast bestaat de kans dat bij een mogelijke waardevermindering de gemeente ook mee betaalt. Dit treedt op als de waardedaling meer dan 66% bedraagt.

Tot slot

Uiteindelijk is gebleken dat geen enkele regeling kan garanderen of de woning ook op langere termijn betaalbaar blijft. Zelfs als het zou gaan om woningen die worden geëxploiteerd door de corporatie. De markt bepaalt de waarde van de woning. Wel kunnen ontwikkeluitgangspunten als kavelbreedte, diepte, nokhoogte en goothoogte de uiteindelijke maat van de woning beïnvloeden en dus de prijs. Deze uitgangspunten komen in het kavelpaspoort te staan bij de verkoop (in erfpacht²) van de kavel (artikel 15 van de Kaders).

Conclusie

De nadelen van de Koopgarantregeling zijn zodanig dat uiteindelijk door ons college is gekozen voor de toepassing van Koopstartregeling. Ons college erkent het bezwaar van de CPO-groep met betrekking tot de zelfwerkzaamheden op de Koopstartregeling. Wij vinden echter de nadelen van de Koopgarant (financieel) voor de gehele gemeente Bergen zwaarder wegen.

Koopstart is een regeling die kan worden afgesloten via stichting OpMaat. De gemeente sluit dan een licentieovereenkomst met de stichting. (Overigens geldt dit ook voor Koopgarant) De licentie bestaat uit:

- Modelakten en –overeenkomsten
- Fiscale toetsing
- Toegang tot hun Servicenet
- Ondersteuning bij implementatie

Koopstart is nieuw en er zijn nog geen gemeenten die de regeling hebben aangekocht. Klanten zijn corporaties (bv Woontij in Den Helder, Intermaris in Hoorn) en ontwikkelaars (bv BPD). Indien specifieke kennis van de regeling niet binnen de gemeente aanwezig is, kan via de stichting OpMaat de benodigde informatie opgevraagd/opgehaald worden.

2. Wat besluit de raad/wat krijgt de raad als hij “ja” zegt?

De raad besluit tot aankoop van de Koopstartlicentie om te delen in de waardevermeerdering die bij verkoop van sociale gronden voor het project de Watertoren voor koper ontstaat.

3. Waarom wordt dit onderwerp nu aan de raad voorgelegd?

- ☐ collegebevoegdheid:
- ☒ raadsbevoegdheid:
- ☐ opiniërend:
- ☒ kaderstellend:
- ☐ maatschappelijk urgent:

² Erfpacht in de Koopstartconstructie is een juridische erfpacht. Dit betekent dat de grond wel wordt overgedragen aan koper, maar juridisch eigendom blijft van de gemeente. Er vindt geen jaarlijkse heffing voor de grond plaats (canon).

- ☐ budgetrecht:
- ☐ anders, nl.:

4. Wie heeft er allemaal met de beslissing van de raad van doen?

De gemeente heeft bij dit voorstel initiërend gewerkt, adviseurs (stichting OpMaat) ter ondersteuning benaderd en de CPO-groep betrokken. Het is uiteindelijk aan uw raad om het voorstel om tot de Koopstartregeling over te gaan, financieel goed te keuren.

Regionale samenwerking

- ☐ vindt plaats met gemeenten/via gemeenschappelijke regeling:
- ☐ is onderwerp van onderzoek met gemeenten:
- ☐ wordt nog niet onderzocht, biedt wel mogelijkheden omdat:
- ☒ komt hier niet voor in aanmerking omdat: het een specifiek Bergens project is in het kader van de onlangs vastgestelde woonvisie van de gemeente Bergen.

Burgerparticipatie: nee, zonder overleg met adviseurs burgerparticipatie

Externe communicatie: nee, zonder overleg met communicatieadviseurs

Extern overleg gevoerd met: CPO groep, adviseurs OpMaat

5. Waaruit bestaan de andere mogelijkheden om het doel te bereiken?

Onder punt 1 van dit voorstel worden alternatieven beschreven.

6. Wanneer wordt de beslissing van de raad uitgevoerd, gerealiseerd en wanneer wordt de raad daarover gerapporteerd?

Als uw raad de financiële kaders goedkeurt, kan de CPO-groep overgaan tot het oprichten van een vereniging en kan in de loop van 2017 tot aankoop van de Koopstartlicentie overgegaan worden.

7. Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?

Met betrekking tot de koopstart regeling zijn de volgende kosten gemoeid:

- Aankoop licentie bij OpMaat. Eenmalige aankoopkosten zijn: € 5.250,-³ excl. BTW, Transactie vergoeding € 450,- excl. BTW per transactie.
- Jaarlijks abonnement € 450,- excl. BTW.
- Taxatie kosten, voor de oplevering van de woningen wordt de woning getaxeerd op kosten van de gemeente.(tussen de € 500 en 1000 excl. BTW per woning)
- Taxatie kosten bij de toekomstige verkoop van de woning. Deze kosten worden (vooralsnog) niet opgenomen in de begroting, omdat niet in te schatten valt wanneer de woningen verkocht zullen worden.

De licentiekosten bij OpMaat worden ten laste van het product Overige volkshuisvestingszaken gebracht (FCL 68220100). Zie bijgaande begrotingswijziging.

Daarnaast zijn met dit voorstel inkomsten gemoeid:

- De verkoop van de grond tegen de sociale grondprijs. Het gaat hierbij om 7 percelen van € 13.000,- en 8 percelen van € 22.000,-. De totale opbrengst van deze

³ Het is ook mogelijk om een licentie aan te kopen met eenmalige aankoopkosten van € 10.500,00 excl. BTW en € 450,00 excl. BTW per transactie. In de situatie van CPO de Watertoren is genoemd voorstel de 'goedkoopste' variant.

grondverkoop (€ 267.000,-) wordt gestort in de algemene reserve na aftrek van de taxatiekosten (15 x € 750,- = € 11.250,-). In totaal: € 255.750,-

- De toekomstige inkomsten als de woning door de eerste koper wordt verkocht. De gemeente ontvangt dan de korting op de grond terug en deelt mee in de mogelijke waardeontwikkeling van de woning. Deze opbrengsten worden gestort in de bestemmingsreserve sociale woningbouw. De verleende korting op de grond wordt bij de jaarrekening 2016 opgenomen als een niet uit de balans blijvend recht.

Risico's

- ☐ open-einde regelingen:
- ☐ garantieverplichtingen:
- ☐ risico's gemeentelijke eigendommen:
- ☐ overige risico's:

Alhoewel de woningmarkt de laatste twee jaar flink is aangetrokken, bestaat altijd de mogelijkheid dat een nieuwe vastgoedcrisis zich voordoet. De Koopstartregeling brengt met zich mee dat de gemeente bij waardevermindering een lagere opbrengst ontvangt dan aanvankelijk geraamd. Alleen bij extreme waardedaling (>66%) bestaat daarnaast de kans dat de gemeente moet bijbetalen.

- ☒ opgenomen in het risicomanagementsysteem (Naris): Ja

8. *Waarom moet de raad dit besluit met deze mogelijke oplossing nemen?*

Koopstart voor de CPO-groep de Watertoren biedt gemeentebreed de minste financiële risico's en voldoet aan de gestelde doelen bij aanvang van het project.

Bijlagen:

1. Kaders en procedureafspraken Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) Watertorengedebiet te Egmond aan Zee, vastgesteld door de gemeenteraad van Bergen d.d. 29 september 2016.
2. Presentatie: 'Duurzaam betaalbare koop met Verkoop onder voorwaarden' 21 april 2016 van Rein Bakker (OpMaat)
3. Begrotingswijziging

Bergen, 23 augustus 2016

College van Bergen

M.J. Pothast
secretaris

drs. H. Hafkamp
burgemeester