

Bijlage 3 Financiële en juridische uitwerking Koopgarant Eemnes

0. Inleiding

In deze bijlage werken wij de constructie van koopgarant uit en de mogelijke gevolgen in de financiële huishouding van de gemeente Eemnes.

Deze bijlage is als volgt opgebouwd:

1. Hoe werkt de regeling op hoofdlijnen?
2. Mogelijke uitwerking voor de Zuidpolder Eemnes
3. Hoe verloopt de eerste aankoop?
4. Hoe verloopt de terugkoop en daarna opnieuw in de markt zetten?
5. Welke fiscale consequenties zijn er?
6. Kan het budgetneutraal?

1. Hoe werkt de regeling op hoofdlijnen?

Koopgarant biedt de mogelijkheid om woningen langdurig voor een doelgroep beschikbaar te houden. Er wordt bij aanvang een koperskorting verstrekt op de marktwaarde. De woning wordt altijd teruggekocht. Hierbij ontvangt de bewoner de oorspronkelijk betaalde prijs en deelt in de tussentijds opgetreden waardeontwikkeling. Vervolgens kan de woning opnieuw met korting worden verkocht aan een huishouden in de beoogde doelgroep. Er kan van tevoren worden bepaald gedurende welke termijn teruggekochte woningen weer opnieuw met koperskorting worden verkocht en dus bereikbaar blijven.

De grond met wat daarop is verbonden wordt uitgegeven in erfpacht. Hierbij worden de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen van toepassing verklaard. De erfpacht wordt eeuwigdurend gevestigd, de erfpachtcanon wordt eeuwigdurend afgekocht. Er is dus geen sprake van betaling van een periodieke canon. Bij voorgenomen verhuizing is de erfpachter verplicht de woning (d.w.z. het erfpachtrecht) ter terugkoop aan te bieden aan de erfverpachter (gemeente Eemnes). Na terugkoop komen het bloot eigendom en de erfpacht in één hand en heeft de erfverpachter (gemeente Eemnes) weer het volle eigendom. Hij kan dan opnieuw verkopen met Koopgarant, en dus opnieuw een erfpachtrecht uitgeven.

2. Mogelijke uitwerking voor de Zuidpolder, HSS en de Hilt

a. Aantal woningen

In deelplan 3.4 van de Zuidpolder zijn 21 woningen opgenomen waarvoor de mogelijkheden worden onderzocht ze via Koopgarant aan te bieden. Het betreft 6 grondgebonden tussenwoningen en 15 zogenaamde benedenbovenwoningen. Om de woningen inclusief korting onder de wettelijke vastgestelde norm van maximaal € 240.000 v.o.n. te houden worden de tussenwoningen relatief klein ontwikkeld. Dit geldt eveneens voor 7 tussenwoningen op de locatie Hink Stap Sprong en 6 tussenwoningen op de locatie de Hilt. Hierbij is de vraag te stellen of de woning nog voldoende leefkwaliteit heeft. Een kleinere woning kan er voor zorgen dat starters doorstromen wanneer er bijvoorbeeld sprake is van gezinsuitbreiding. Zo komt de woning weer beschikbaar voor een nieuwe generatie starters. Voorwaarde is wel dat er betaalbare woningen beschikbaar zijn.

b. Prijzen en korting per woning

Hierna zijn de beoogde v.o.n.-prijzen, de uitgifteprijzen en de korting die gemeente moet geven opgenomen. Er is vooralsnog vanuit gegaan dat de warmte installatie buiten de marktwaarde en de uitgifte prijs zit. Als deze installatie toch meegenomen moet worden zullen de 6 tussenwoningen nog iets kleiner gemaakt moeten worden om onder de wettelijke vastgestelde norm van maximaal € 240.000 v.o.n. te blijven (verkoopprijs na korting).

	aantal	type woning	marktwaaarde	gewenste uitgifte prijs	korting door gemeente*	totaal korting
Zuidpolder	6	tussen	345.000	240.000	105.000	630.000
Zuidpolder	8	boven	260.000	220.000	40.000	320.000
Zuidpolder	7	beneden	215.000	175.000	40.000	280.000
HSS	7	tussen	285.000	240.000	45.000	315.000
Hilt	6	tussen	285.000	240.000	45.000	270.000
					Totaal	1.815.000

*mag maximaal 33% zijn

3. Hoe verloopt de eerste aankoop?

a. Opbouw prijs

In de notitie van OpMaat (bijlage 1) is met rekenvoorbeelden de systematiek toegelicht. Voor de consistentie gebruiken wij hetzelfde voorbeeld.

Voorbeeld opbouw prijs bij Koopgarant nieuwbouw		
Marktwaaarde		280.000
Koperskorting	19,64%	55.000
Uitgifteprijs		225.000
Verdeling uitgifteprijs		
Afkoopsom erfpachtcanon		35.000
Aanneemsom		190.000
Uitgifteprijs		225.000

b. Grondlevering en bouwkosten

In de Zuidpolder Eemnes wordt vanuit de CV/BV (grondexploitatie) de grond geleverd aan de ontwikkelaar. De ontwikkelaars realiseren daarop de woningen en maken dus de bouwkosten. In het voorbeeld zullen de ontwikkelaars dus per saldo de volledige €280.000 vergoed willen zien, anders worden zij benadeeld ten opzichte van de reguliere ontwikkeling van woningen. De gemeente betaalt dus de koperskorting aan de ontwikkelaar.

c. Splitsing prijs

Bij nieuwbouw wordt de uitgifteprijs van € 225.000 opgesplitst in een koopprijs en een aanneemsom. De aanneemsom ligt over het algemeen vast, zodat de koopprijs (in dit geval: afkoopsom erfpacht) het resultaat is van de berekening; uitgifteprijs -/- aanneemsom = afkoopsom erfpachtcanon. De afkoopsom van de erfpachtcanon is in dat geval het resultaat van alle berekeningen. Er ligt geen directe relatie tussen de waarde of de prijs van de grond en de hoogte van de afkoopsom van de canon. De opsplitsing van de uitgifteprijs in afkoopsom erfpacht en aanneemsom is nodig omdat er twee contracten worden gesloten: een koopovereenkomst m.b.t. de erfpacht en een aannemingsovereenkomst m.b.t. de bouw van de opstal. De aanneemsom is dekkend voor de bouwkosten. Doordat de koperskorting wordt verwerkt in de afkoopsom erfpacht, komt de koperskorting voor rekening van de partij die de grond in erfpacht uitgeeft.

d. Verkoop van woningen

De ontwikkelaars zullen via de makelaars, al dan niet ondersteunt door OpMaat, de huizen aanbieden aan de doelgroep. Het huis met een marktwaaarde van € 280.000 wordt met een korting van € 55.000 aangeboden voor € 225.000

De projectontwikkelaar verzorgt de ontwikkeling van de woningen tot en met de verkoop met Koopgarant. De woningen worden door de ontwikkelaar verkocht. De ontwikkelaar schakelt hier een verkopend makelaar voor

in. Er zijn vervolgens twee mogelijkheden qua ondersteuning van OpMaat:

- 1) OpMaat geeft uitleg aan de ontwikkelaar en verkopend makelaar over Koopgarant zodat de aspirant-kopers goed geïnformeerd worden.
- 2) OpMaat begeleidt samen met de verkopend makelaar van de ontwikkelaar het verkooptraject van de Koopgarantwoningen. De verkopend makelaar is hierbij het aanspreekpunt voor de aspirant-kopers, geeft informatie over het project aan geïnteresseerden, belt de kandidaten op die ingeloot zijn en heeft de 1e informatieve gesprekken. OpMaat stelt vervolgens de koop- en aannemingsovereenkomsten op, geeft uitleg aan de aspirant-kopers over Koopgarant en over de overeenkomsten. OpMaat zorgt voor de verdere afwikkeling van de overeenkomsten

e. Erfpacht

De gemeente treedt formeel op als verkopende partij en levert de erfpacht. Hiermee is zij ook de partij die het erfpachtrecht t.z.t. weer terugkoopt. Zij kan daarmee zelfstandig beslissen en handelen bij herhaalde inzet van Koopgarant. Daarmee kan de gemeente de woningen blijven inzetten voor een gereguleerde prijs zolang zij dit nodig acht.

f. Overeenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente

Vooraf sluiten de gemeente en de ontwikkelaar per project een koopovereenkomst waarin wordt vastgelegd hoe het proces van verkoop t/m levering verloopt en wordt overeengekomen dat de ontwikkelaar per woning de grond levert in dezelfde akte als waarin de gemeente de erfpacht aan de koper levert.

g. Licentie Koopgarant

De gemeente heeft een licentie Koopgarant. Hiermee wordt de dienstverlening tussen de gemeente en OpMaat in de verkoop, beheer en aankoopfase geregeld. De gemeente betaald hiervoor een vergoeding. De eenmalige kosten bedragen circa € 10.000 (excl. BTW) en de jaarlijkse kosten schatten we in op circa € 5.000-€ 10.000 afhankelijk van het aantal transacties.

h. Criteria toewijzing

De ontwikkelaar ontwikkelt de woningen en verzorgt het verkoopproces, waarbij de woningen met Koopgarant wordt aangeboden. Hierbij houdt de ontwikkelaar zich aan de criteria m.b.t. toewijzing die met de gemeente zijn overeengekomen. De criteria kunnen betrekking hebben op het maximale huishoudensinkomen, maar ook op eventuele andere aspecten.

i. Koopovereenkomst eerste verkoop

De gemeente sluit een Koopgarant-koopovereenkomst met de door de ontwikkelaar voorgedragen kandidaat. Daarnaast sluit de koper een aannemingsovereenkomst met de aannemer, met een waarborgcertificaat van Woningborg of SWK. Dit betreft zowel de productgaranties als een verzekering voor de gevolgen van eventuele insolventie van de aannemer tijdens de bouw- en de garantieperiode. Eventuele afspraken m.b.t. meerwerk etc. lopen rechtstreeks tussen de koper en de aannemer.

j. Notariële levering

Op het moment van de levering aan de eerste koper vinden in één notariële akte de volgende rechtshandelingen plaats:

- a. De ontwikkelaar levert de eigendom van de grond aan de gemeente.
- b. De gemeente vestigt een Koopgarant-erfpachtrecht en levert dit aan de koper.

k. Geldstroom bij eerste aankoop

De koper betaalt bij aankoop € 190.000 aan de ontwikkelaar en € 35.000 aan de gemeente. Bij onderdeel 3B is echter aangegeven dat de volledige € 280.000 bij de ontwikkelaar terecht moet komen. Dat betekent dat de gemeente Eemnes ook de korting van € 55.000 per woning aan de ontwikkelaar moet betalen.

l. Geldstroom Eemnes - Ontwikkelaar

Uitgaande van 21 woningen in de Zuidpolder (rekenend met de bedragen uit het rekenvoorbeeld) betekent dit

dus dat Eemnes in totaal 21 woningen * € 90.000 (35.000+55.000) betaalt aan de ontwikkelaar. Vanuit dit bedrag ontvangt de gemeente Eemnes de € 35.000 per woning terug van de kopers/pachters dus per saldo betaalt de gemeente Eemnes 21 woningen * 55.000 = € 1.155.000. Op basis van reële inschattingen en inclusief Hink Stap Sprong en De Hilt stijgt dit bedrag richting de € 1,8 mln. Hiervoor dient de gemeente externe financiering bij een bank aan te vragen. Per saldo komen de (eventuele) rentelasten ten laste van de begroting Eemnes.

De opbrengsten van de grond zijn opgenomen in de vastgestelde grondexploitatie. Marktpartijen en de gemeente Eemnes hebben de afspraken onderling vastgelegd in een Samenwerkingsovereenkomst (SOK). Grosso modo deelt Eemnes voor 50% in de winst (en de risico's) van de grondexploitatie. Voor het financiële beeld in dit voorstel gaan wij uit van ongewijzigde afspraken tussen marktpartijen en gemeente.

k. Verslaggevingsaspecten bij grond

De vraag hierbij is of de gemeente Eemnes de waarde van de gronden op de balans kan activeren. Het activeren van gronden in erfpacht is wel aan specifieke verslaggevingsvoorschriften gebonden, zeker als er geen sprake is van jaarlijkse betalingen van erfpachtcanon. De notitie erfpachtgronden van de landelijke commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) voorziet niet in de specifieke casus rondom Koopgarant. Analoog aan de regeling is echter wel het volgende bepaald (*toelichting op BBV artikel 65, lid 3*) “bij afkoop van een eeuwigdurende erfpacht het verschil tussen de waardering voor de afkoop en de registratiewaarde in het jaar van afkoop als lasten wordt verantwoord.” *In feite is deze situatie van eeuwigdurende afkoop dus vrijwel gelijk aan een verkooptransactie van grond. De afkoopsom zal in veel gevallen (nagenoeg) gelijk zijn aan de grondwaarde, waardoor het resultaat (nagenoeg) nihil zal zijn. Het moge duidelijk zijn dat tegenover de afboeking van de grond de ontvangen afkoopsom staat, die in dit geval gelijk te stellen is als verkoopopbrengst en daarom ook als zodanig moet worden verantwoord. Het afgekochte recht wordt bij de erfpachtgronden oftewel de materiële vaste activa op balans opgenomen tegen de registratie- waarde (bijvoorbeeld € 1).*

Op basis van deze toelichting kan de € 1.155.000 (oplopend naar € 1,8 mln o.b.v. inschattingen en inclusief De Hilt en Hink Stap Sprong) niet op de balans geactiveerd worden en moet dit als kosten in de exploitatie van het betreffende jaar worden verantwoord. Per saldo betekent dit dat de verstrekte koperskorting feitelijk voor rekening van de gemeente komt, tenzij dat deze geactiveerd kan worden. Op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording lijken de mogelijkheden beperkt. Met de accountant van de gemeente heeft hierover afstemming plaatsgevonden. Binnen de huidige regeling koopgarant zit de accountant geen mogelijkheden om deze bedragen te activeren en deelt hij de visie van de gemeente dat deze bedragen als kosten verantwoord moeten worden.

l. Voor ontwikkelaar neutraal

Voor de ontwikkelaar verloopt de transactie verder neutraal. Na deze levering heeft de ontwikkelaar geen binding meer met de woning en met de koper. De gemeente heeft de bloot eigendom en koopt in de toekomst het erfpachtrecht terug.

4. Hoe verloopt de terugkoop en daarna opnieuw in de markt zetten?

a. Systematiek

De partij die de erfpacht uitgeeft (gemeente Eemnes) is de partij die de koperskorting verstrekt en die de woning later weer terugkoopt tegen een terugkoop prijs die lager ligt dan de marktwaaarde. Vervolgens kan deze partij de woning opnieuw met Koopgarant en met korting verkopen. Het is op dat moment ook mogelijk de woning te verhuren of marktconform te verkopen.

b. Waardebepaling

Bij de terugkoop wordt de woning getaxeerd, vervolgens wordt de terugkoop prijs bepaald. Deze bestaat uit drie delen: – de oorspronkelijke uitgifte prijs; plus:

– de (via taxatie vastgestelde) waarde van de zelf aangebrachte verbeteringen; plus of min:

– een aandeel in de overige waardeontwikkeling. De verdeling van de waardeontwikkeling is bepaald aan de hand van regelgeving die is gebaseerd op de Woningwet. Dit percentage wordt bij aankoop vastgelegd in de koopovereenkomst en de akte vestiging erfpacht.

Voorbeeld terugkoopprijs	
Marktwaaarde bij terugkoop	320.000
Marktwaaarde zonder zelf aangebrachte verbeteringen	310.000
Berekening terugkoopprijs	
Uitgifteprijs	225.000
Waarde-effect verbeteringen	10.000
Aandeel erfpachter in waardeontwikkeling (70,94% x 30.000)	21.160
Terugkoopprijs	256.160

c. Verwerking in administratie/jaarrekening Eemnes

Als de woning niet direct weer opnieuw wordt doorverkocht of enige tijd leeg staat dan zal de woning op de balans van de gemeente Eemnes worden opgenomen. Op dat moment dient waardering plaats te vinden tegen de prijs die Eemnes heeft betaald voor de woning. Als de woning na enige tijd tegen een hogere waarde wordt verkocht, dan heeft de gemeente Eemnes een positief resultaat (wat waarschijnlijk wel onderworpen is aan de vennootschapsbelasting). Daartegenover kunnen ook verliezen ontstaan als verkoop voor lagere prijs plaatsvindt, mogelijk kan dat in mindering worden gebracht op de vennootschapsbelasting. Definitieve uitspraak kan worden verkregen na overleg met de belastingdienst.

5. Welke fiscale consequenties zijn er?

a. Overdrachtsbelasting

De gemeente is op grond van art. 15.1.c. Wet belastingen van rechtsverkeer vrijgesteld van overdrachtsbelasting en betaalt dus bij terugkoop geen 8% overdrachtsbelasting. Daarmee heeft de gemeente een voordeel ten opzichte van woningcorporaties en ontwikkelaars.

b. Bovengrens vanuit overdrachtsbelasting/BTW

Praktisch knelpunt is dat momenteel, op grond van fiscale regelgeving i.v.m. overdrachtsbelasting en BTW, er voor Koopgarant een bovengrens geldt van € 240.000. Dit betreft de verkoopprijs ná korting. Diverse partijen, waaronder OpMaat, doen pogingen om deze grens verhoogd te krijgen tot de NHG-grens (of in de buurt daarvan). Het is nog onduidelijk óf dit gaat gebeuren en zo ja, op welke termijn. Op basis van recente signalen van Opmaat wordt deze kans voor ophoging tot NHG grenst wel serieus ingeschat.

c. Vennootschapsbelasting

Bij terugkoop van woningen waarop een waardestijging is gerealiseerd is er mogelijk sprake van een vennootschapsbelastingplicht. Over de gerealiseerde waardestijging zou dan circa 25% vennootschapsbelasting moeten worden betaald. Dit risico moet bij de verdere implementatie nog verder uitgewerkt worden. Bij negatief resultaat is mogelijk sprake van een verrekenbaar verlies.

6. Kan het budgetneutraal?

Het introduceren van koopgarant kan voor de gemeente Eemnes niet budgetneutraal verlopen.

De volgende kosten komen voor rekening van de gemeente Eemnes:

a. Handlingskosten OpMaat

De eenmalige kosten bedragen circa € 10.500 (excl. BTW) en de jaarlijkse kosten schatten we in op circa € 5.000-€ 10.000 afhankelijk van het aantal transacties (zie verder opgave in notitie dienstverlening OpMaat).

b. Koperskorting

De koperskorting die voor rekening van de gemeente Eemnes komt is berekend op circa € 1,8 mln. Hiervan krijgt de gemeente Eemnes nog een bedrag terug via de kopers (zie bijlage onderdeel 3k). De exacte bedragen dienen nog verder uitgewerkt te worden.

Enerzijds dienen hier rentekosten (op dit moment beperkt) over te worden betaald aangezien Eemnes hiervoor financiering dient aan te trekken. Anderzijds is in onderdeel 3k uitgewerkt dat dit bedrag mogelijk niet geactiveerd kan worden. In dat geval zou dit als kosten in betreffende jaar verantwoord moeten worden en uiteindelijk zal dat ten laste van de algemene reserve komen.

c. Toekomstige kosten en opbrengsten

De gemeente maakt in de toekomst kosten voor terug- en doorverkoop (kosten handling, taxatie, notaris). Daarnaast kan het, met het oog op de toekomstige betaalbaarheid, wenselijk zijn om in bepaalde situaties bij doorverkoop een verkoopprijs vast te stellen die wat lager is dan de terugkooopprijs. Dergelijke kosten en kasstroomverschillen komen in het betreffende jaar ten laste van de gemeentelijke exploitatie.

Er kan ook sprake zijn van opbrengsten. Tussentijds zou een koopgarantwoning ook met minder korting verkocht kunnen worden waardoor de verkoopprijs juist hoger is dan de terugkooopprijs. Ook zodra besloten wordt een woning na terugkoop niet meer door te verkopen met Koopgarant maar marktconform te verkopen, vormt het verschil tussen de marktwaarde/verkoopprijs en de terugkooopprijs mogelijk een positief resultaat. Dat moment kan ver in de toekomst liggen en zal naar verwachting geen volledige dekking bieden voor alle investeringen en kosten. Als deze maatregelen eerder worden toegepast zullen de woningen niet langdurig beschikbaar worden gehouden voor de doelgroep. Feitelijk wordt de koopgarant regeling dan verminderd of beëindigd.