Varianten bijbetaling bij woningverkoop Woco

Momenteel betaalt de corporatie bij iedere woningverkoop een bedrag van ca. € 9.500 als eenmalige vergoeding (ongeacht locatie, woninggrootte en woningtype).
Deze afdracht wordt momenteel door de notaris afgedragen bij overdracht, zonder dat de gemeente of de corporatie hiervoor eerst een berekening hoeft te maken.
Voorstel is, om dit bedrag meer marktconform te maken.

Opties hiervoor zijn:

1. *Vier verschillende bedragen voor de 22 gebieden, zowel voor EGW als MGW (ongeacht woninggrootte)*

Voordelen:
- Makkelijk uitvoerbaar, niet foutgevoelig
- Minder grofmazig dan de huidige werkwijze

Nadelen:
- Houdt geen rekening met woninggrootte (niet marktconform)

2. *Een bedrag per m2 gbo, dat op basis van marktwaardeniveau varieert voor de 22 gebieden, zowel voor EGW als voor MGW*

Voordelen:
- Benadert goed de werkelijke grondwaarde; houdt rekening met woninggrootte en met lokatie

Nadelen:
- "de" m2 bvo zijn niet bekend (corpo-administratie, WOZ-m2 en erfpachtakte m2 wijken vaak van elkaar af; extra opmeten zou kostenverhogend werken
- Is foutgevoelig (notaris kent woningtype niet goed, oppervlakte is niet nauwkeurig bekend

3. *De transactieprijs, vermenigvuldigd met de "buurtstraatquote (VES)"*

Voordelen:
- Benadert goed de werkelijke grondwaarde; houdt rekening met woninggrootte en met locatie
- Geen foutgevoelige m2's enz. nodig voor de berekening (dus makkelijk uitvoerbaar)

Nadelen:
- In wijken met veel corporatiebezit is er wellicht (nog) geen buurtstraatquote
- De transactieprijs is mede afhankelijk van de staat van onderhoud (een basisniveau is bij verkoop wel gegarandeerd, maar deze methode leidt bij bijv. kluswoningen e.d. tot een lage niet markconforme grondwaardering)
- Transactieprijs kan lager (kluswoningen) of hoger (na waardeverhogende renovatie) dan de WOZ-waarde liggen
- Totaal kaseffect (gemeente en corporaties) vooraf lastig te ramen

4. *De WOZ-waarde, vermenigvuldigd met de "buurtstraatquote (VES)"*

Voordelen:
- Benadert goed de werkelijke grondwaarde; houdt rekening met woninggrootte en met locatie
- Geen foutgevoelige m2's enz. nodig voor de berekening (dus makkelijk uitvoerbaar)

Nadelen:
- In wijken met veel corporatiebezit is er wellicht (nog) geen buurtstraatquote
- De WOZ-waarde is gebaseerd op de oude staat van de woning, terwijl mogelijk een waardevermeerderende renovatie (voorafgaand aan de verkoop) heeft plaatsgevonden
- Totaal kaseffect (gemeente en corporaties) vooraf lastig te ramen