



Gemeente  
Woudenberg

# Memo

---

## Onderwerp : Koopgarant

---

**Verzonden aan: Gemeenteraad**  
**Postregistratienummer: Z.030546**

**Afzender: College van B&W**  
**Datum: 23 november 2020**

Naar aanleiding van een aantal vragen die wij hebben ontvangen over de goedkope koopwoningen in Hoevelaar fase I sturen wij u, via deze memo, een korte toelichting. Dit mede in het licht van de raadsvergadering van 26 november a.s. waarin de Oplegger 2020+ behorende bij de Woonvisie 2019+ wordt behandeld.

### **Koopgarant-regeling**

Recent zijn er 12 goedkope koopwoningen in Hoevelaar fase 1 in de verkoop gegaan.

Eerder hebben wij, naar aanleiding van vragen van u als raad, aangegeven dat wij als gemeente zelf geen mogelijkheden hebben (met name door de huidige financiële situatie van de gemeente) om woningen op te kopen en deze vervolgens als koopgarant-woningen aan te bieden. Wij hebben vernomen dat er nu enige verwarring bestaat over het al dan niet toepassen van de Koopgarant-regeling. In het raadsvoorstel, behorende bij de Oplegger 2020+, hebben wij aangegeven dat er voor ons als *gemeente* geen mogelijkheden zijn voor een koopgarant-regeling. Dit is nog steeds van toepassing.

In de onderhandelingen met de ontwikkelaar hebben wij afspraken gemaakt over de terugkoopregeling voor deze woningen. Op dat moment werd er door de ontwikkelaar en door ons gesproken over "Kopen met Korting"-woningen. Later bleek dat deze constructie niet gefinancierd werd door de erkende geldverstrekkers. Daarom is zeer recent besloten de woningen met Koopgarant te verkopen. De ontwikkelaar heeft hiervoor een licentie af moeten sluiten bij Stichting OpMaat. Koopgarant betreft een instrument voor de ontwikkelaar om te kunnen voldoen aan de instandhoudingsverplichting die afgesproken is voor deze goedkope koopwoningen.

De koopgarant-regeling die door de ontwikkelaar in Hoevelaar fase I wordt aangeboden is een van de manieren om de door ons gewenste terugkoop te garanderen. Wij zijn dan ook blij dat de ontwikkelaar een licentie heeft afgesloten om de woningen in Hoevelaar fase I op deze manier te verkopen.

### **Uitvoering koopgarant regeling**

De makelaar die de woningen verkoopt wordt door de ontwikkelaar bepaald. Hierin heeft de gemeente geen rol of inspraak.

In het belangstellingsformulier kunnen belangstellenden aangeven wat hun bruto jaar- en maandinkomen is. Tevens worden er vragen gesteld over de huidige woonsituatie en beschikbare eigen middelen.

In de doelgroepenverordening is nu alleen een inkomenseis van maximaal 60.000 euro opgenomen. Wij adviseren niet om in de doelgroepenverordening op te nemen dat de kopers van een goedkope koopwoning een sociale huurwoning achter moeten laten. Dit heeft een groot nadelig effect voor starters op de woningmarkt. Ook starters die nu nog thuis wonen, elders hebben gestudeerd of een klein koopappartement achterlaten moeten ons inziens de mogelijkheid hebben om een goedkope koopwoning te kopen.

Wij zijn van mening dat het niet wenselijk is als de goedkope koopwoningen gekocht worden door mensen met een noemenswaardig eigen vermogen. Bij sociale huurwoningen is in de huisvestingsverordening opgenomen dat het eigen vermogen niet meer dan 200.000 euro mag bedragen. Het is niet reëel om voor sociale koopwoningen de vermogenseis lager te leggen en daarnaast hebben wij niet de verwachting dat mensen met een dermate hoog eigen vermogen een goedkope koopwoning kopen.

De makelaars zijn bij het toetsen van het eigen vermogen aangewezen op de gegevens die de mogelijke kopers hiervoor aan de makelaar doorgeven. Wij treden met de makelaars in overleg om nogmaals het belang van het verkopen aan de juiste doelgroep onder de aandacht te brengen.

### **Zelfbewoningsplicht**

Naast de vragen over de koopgarant regeling hebben wij ook een vraag ontvangen over de zelfbewoningsplicht in Hoevelaar fase I.

In de overeenkomst met de ontwikkelaar van Hoevelaar fase I hebben wij, vooruitlopend op de Oplegger 2020+, eerder al afgesproken dat er een zelfbewoningsplicht opgelegd moet worden aan de kopers van de woningen. Dit geldt voor alle woningtypen.