



MEDEDELING

Nummer : R21.181

Onderwerp : Beantwoording motie 'Koopgarant-constructie in Bladel

Aan de raad

Samenvatting

Kennis te nemen van de evaluatie Koopgarant-constructie. Deze is opgesteld naar aanleiding van de motie 'Koopgarant-constructie in Bladel' die in de raadsvergadering van 4 februari 2021 is aangenomen.

Inleiding

De afgelopen jaren hebben we een sterke stijging gezien in de prijzen van woningen. De huidige woningmarkt kan starters en kopers in het sociale koopsegment onvoldoende bedienen. Een mogelijkheid is dat de gemeente zelf meer de regie pakt in de woningmarkt. Een van de instrumenten die hiervoor ingezet kan worden is Koopgarant. In het verleden is Koopgarant ingezet door woningstichting de Zaligheden (WSZ), vanwege aangescherpte regelgeving is onduidelijk of zij deze constructie mogen voortzetten.

In de bijlage vindt u de volledige evaluatie. De belangrijkste onderdelen van de evaluatie zijn in deze mededeling samengevat.

Wat is Koopgarant

Met dit instrument worden (sociale) koopwoningen duurzaam betaalbaar en beschikbaar gehouden voor starters en huishoudens met een lagere of middeninkomen. Bij de verkoop van een woning wordt een prijsverlaging (variërend van 10% tot 30%) aangeboden op de marktwaarde van de woning en tevens wordt een terugkoopgarantie gegeven. Bij de terugkoop delen de corporatie en de eigenaar-bewoner de waardeontwikkeling volgens een vaste formule. De corporatie legt zichzelf op om een woning tenminste voor een bepaalde periode (bijvoorbeeld 20 jaar) of een bepaald aantal mutaties in Koopgarant te blijven aanbieden.

Koopgarant in gemeente Bladel

In gemeente Bladel zijn 83 woningen van WSZ onder Koopgarant verkocht. Met WSZ is de afspraak gemaakt dat de woningen 20 jaar onder Koopgarant vallen of driemaal worden verkocht met Koopgarant. Het type woning dat wordt aangeboden met Koopgarant varieert, in veel gevallen gaat het om eengezinswoningen, in een enkel geval om kleine woningen.

Waarom geen nieuw woning met de Koopgarant-constructie door WSZ

Voor woningcorporaties gaat het bij nieuw te bouwen Koopgarant woningen om een niet-DAEB-investering (DAEB staat voor diensten van algemeen economisch belang). Sinds de invoering van de Woningwet in 2015 was het vanwege de eisen aan de markttoets in de praktijk voor corporaties nagenoeg 'verboden' om koopwoningen te ontwikkelen. Met als gevolg dat er geen nieuwe Koopgarantwoningen meer door WSZ in de markt zijn gezet.

Per 1 januari 2021 is de markttoets voor drie jaar opgeschort. Na drie jaar wordt geëvalueerd of een (her)intreding van de markttoets of marktverkenning nodig is. Voor nu houdt het in dat niet-DAEB plannen van de woningcorporaties die zij tijdens deze opschorting ontwikkelen, niet langer getoetst worden.

Team:
ONT

Behandelend ambtenaar:
Rick Arendsen

Telefoonnummer:
088-4970558

In reactie hierop heeft WSZ aangegeven dat zij open staan voor een voortzetting van de Koopgarant-constructie op een kleine schaal. Wel met de kanttekening dat WSZ de Koopgarant-constructie aan het evalueren is en verschillende scenario's voor de toekomst verkennen.

Bij welke woningen Koopgarant?

Betaalbare woningen zouden primair gerealiseerd moeten worden door in de categorie sociale koop in te zetten op kleine, marktconforme, complete en niet-uitbreidbare woningen. Bij deze categorie is het de verwachting dat onder enigszins gelijkblijvende omstandigheden de woningen altijd aan de onderkant van de markt gesitueerd blijven en daarmee in het voor de doelgroep betaalbare en bereikbare segment vallen.

In theorie is het niet nodig om Koopgarant toe te passen op deze type woningen. Echter staan de prijzen erg onder druk door de enorme spanning op de woningmarkt. Het is dus voorstelbaar dat ook deze categorie sociale koopwoningen bij doorverkoop niet meer voor een sociale koopprijs (tot €215.000,-) kan worden aangeboden.

Idealiter richt Koopgarant zich op huishoudens in de doelgroep voor de sociale koop die uit een wat groter huishouden bestaat. Voor deze huishoudens kan Koopgarant een passend en gewenst instrument zijn om deze categorie woningen toch betaalbaar te maken.

Uitdagingen bij Koopgarant

Verschillende uitdagingen spelen bij de uitvoering van de Koopgarant-constructie. Ten eerste de waarde verhogende ingrepen die worden aangebracht door de bewoner waardoor de woning te duur kan worden voor de sociale sector, zelfs met een maximale koperskorting. Ten tweede hebben de woningcorporaties sinds 2021 te maken met een hogere overdrachtsbelasting die direct ten koste gaat van de mogelijke koperskorting. Wel is het vooruitzicht dat deze belasting op korte termijn weer komt te vervallen. Ten derde is Koopgarant een complexe constructie, de gevolgen zijn niet altijd duidelijk voor de gebruikers. Ten slotte zijn ook andere instrumenten inzetbaar om betaalbare woningen te realiseren, zoals het formaat van een woning vastleggen of andere regelingen zoals Slimmerkopen en KoopStart.

Koopgarant door de gemeente

Het toepassen van Koopgarant door de gemeente is niet gangbaar, slechts een enkele gemeente is verder in deze verkenning. Wanneer de Koopgarant-constructie wordt ingezet door de gemeente brengt dit enkele gevolgen en risico's met zich mee. Zo vraagt het om extra personele inzet, en ook het inschakelen van een derde partij vanwege de complexiteit van de materie. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met verkoop- en terugkoopkosten, een mogelijke waardedaling van de woningen en risico op leegstand. Door schommelingen in de markt en de verwachting dat kosten voor de baten uitgaan, kunnen jaarlijkse exploitatieresultaten sterk uiteenlopen.

Op dit moment is het bouwen van (betaalbare) woningen geen gemeentelijke taak. De sociale huurwoningen worden voornamelijk door de woningcorporatie gerealiseerd. Het aandeel sociale koop landt in de plannen van projectontwikkelaars doordat deze plannen worden getoetst aan de woonvisie. Exacte financiële gevolgen van het opzetten van een Koopgarant constructie als gemeente zijn nog niet inzichtelijk, maar duidelijk is dat het om een aanzienlijke investering gaat. Juist vanuit financieel beleid is het uitgangspunt om een terughoudendheid te betrachten bij het verstrekken van garanties of geldleningen. Het verstrekken van gemeentegaranties en geldleningen behoort niet tot de primaire taak van de gemeente.

Conclusie

Koopgarant is een constructie die een bijdrage kan leveren in de betaalbaarheid van woningen voor de langere termijn. Echter is Koopgarant niet het enige instrument om betaalbare woningen te realiseren.

Een belangrijk instrument voor betaalbare woningen is het strikter reguleren op het formaat van de woning dat wordt gebouwd, de bijbehorende kavel en de mate van ruimte voor uitbreidingen en aanpassingen van de woning. Daarbij komt dat koopstarters in de gemeente Bladel de mogelijkheid hebben om gebruik te maken van een starterslening. Door deze instrumenten in combinatie met de eisen uit de woonvisie wordt aan de voorkant de randvoorwaarden geschetst voor (betaalbare) woningbouw in de gemeente.

Koopgarant door de gemeente of de woningcorporatie

Tot op heden is Koopgarant een constructie dat vooral door woningcorporaties is toegepast. Aan het toepassen van de Koopgarant-constructie door de gemeente zitten de nodige (financiële) onzekerheden en risico's.

Een positieve ontwikkeling is dat WSZ open staat voor een voortzetting van de Koopgarant-constructie en dat zij de opties aan het verkennen zijn. Zo wordt onderzocht of de oude constructie weer wordt toegepast of dat een concept als Slimmerkopen beter past (een vergelijkbare constructie als Koopgarant, maar met net andere voorwaarden). Verder wordt onderzocht of de Koopgarant-constructie meer in samenwerking met de gemeente kan worden uitgevoerd, bijvoorbeeld door een achtervangpositie of garantstelling door de gemeente.

De aanbeveling is om de Koopgarant-constructie niet door de gemeente te gaan uitvoeren, maar om dit bij de woningcorporatie te laten. Waarbij meer de samenwerking met de gemeente wordt gezocht.

Bladel, 28 december 2021

Burgemeester en wethouders van Bladel,
de secretaris, de burgemeester,

Bijlage(n):

01. Evaluatie Koopgarant-constructie in Bladel (21.28643)