

Raadsvoorstel



Onderwerp Toepassing KoopGarant

Telnr. 14 050 Bijlagen 3

Registratienummer 24763-2025

Classificatie ☒ Openbaar ☐ Geheim ☐ Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)

Portefeuillehouder Van Nijenhuis

Langetermijn agenda (LTA) LTA ja: ☒ Maand 3 Jaar 2025

Raad LTA nee: ☐ Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de regeling KoopGarant Gemeente Groningen vast te stellen en leningen in de vorm van ‘koperskorting’ te verstrekken aan particulieren;
- II. het college van B en W te machtigen om projecten aan te wijzen waar de regeling KoopGarant Gemeente Groningen op van toepassing is;
- III. het Betaalbaar Wonen Fonds in te stellen;
- IV. ten behoeve van besluitpunt III een bestemmingsreserve Betaalbaar Wonen Fonds in te stellen en deze bij de jaarrekening 2024 te voeden met de vrijval van de middelen t.b.v. meer betaalbare woningen binnen het SIF en vanaf 2025 met de incidentele vrijval van de structureel beschikbaar gestelde middelen t.b.v. meer betaalbare woningen binnen de begroting;
- V. een krediet van € 4 miljoen te verstrekken om in de periode 2025 – 2030 aan de terugkoopplicht van woningen met KoopGarant te kunnen voldoen en dit te dekken uit het Betaalbaar Wonen Fonds;
- VI. de jaarlijkse kosten voor de uitvoering van de regeling KoopGarant Gemeente Groningen en de kapitaallasten samenhangend met het krediet uit besluitpunt V te dekken uit de structureel beschikbaar gestelde middelen t.b.v. meer betaalbare woningen binnen de begroting;
- VII. de begroting 2025 op deelprogrammaniveau overeenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

Om koopwoningen voor meer mensen betaalbaar te maken wordt voorgesteld om KoopGarant toe te passen in Groningen. De koper van een KoopGarant woning betaalt een lagere koopprijs omdat de gemeente Groningen zogeheten ‘koperskorting’ verleent. Hierdoor is de financieringslast lager en wordt een eigen woning voor meer mensen bereikbaar. Wanneer de eigenaar van een KoopGarant woning op termijn besluit te verhuizen dan wordt de woning door de gemeente Groningen teruggekocht tegen de oorspronkelijke koopprijs plus of min een deel van de waardeontwikkeling van de woning. Dit betekent dat bij de terugkoop de verleende koperskorting wordt verrekend.

De inzet van KoopGarant is een van de middelen waarmee uitvoering gegeven wordt aan het initiatiefvoorstel van de gemeenteraad om 2.500 extra sociale huur- en betaalbare koopwoningen in Groningen te realiseren. Voorgesteld wordt om het college van B en W projecten te laten aanwijzen waar woningen met KoopGarant verkocht worden.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

In het coalitieakkoord is de opgave opgenomen om 2.500 extra betaalbare woningen te realiseren, onderverdeeld in 1.800 extra sociale huur en 700 extra betaalbare koopwoningen. In juli 2023 en juni 2024 hebben wij uw raad geïnformeerd over de uitvoering van deze opgave. Als vervolg hierop wordt nu aan uw raad voorgesteld om het Betaalbaar Wonen Fonds in te stellen. Dit fonds dient ter dekking van kapitaallasten en uitvoeringskosten die gemoeid zijn met het realiseren van de 2.500 extra betaalbare woningen. Zowel voor de sociale huurwoningen als de betaalbare koopwoningen kan dus een beroep gedaan worden op het fonds.

Tegelijkertijd wordt ten behoeve van de betaalbare koopwoningen het voorstel gedaan om te kiezen voor toepassing van een specifiek koopinstrument, namelijk KoopGarant van de stichting Opmaat.

Bij toepassing van een koopinstrument wordt de mogelijkheid geboden een woning onder de marktwaarde te kopen. De koper betaalt een lagere koopprijs omdat de aanbieder van het koopinstrument (in dit geval de gemeente) zogeheten 'koperskorting' verleent. Het verschil tussen de marktwaarde en de koopprijs wordt als uitgestelde betaling voldaan op het moment van verhuizen van de eigenaar-bewoner. De woning wordt dan verkocht tegen de (getaxeerde) marktwaarde en met de opbrengst wordt de uitgestelde betaling afgelost. KoopGarant van de stichting Opmaat is het meest bekende voorbeeld van een koopinstrument en heeft zijn meerwaarde bewezen. En dat is gelijk het belangrijkste argument voor ons om aan uw raad voor te stellen dit instrument ook in Groningen te toepassen.

Voor het toevoegen van extra sociale huurwoningen is nader onderzoek nodig. Het ligt voor de hand dat de gebiedsontwikkelingen Meerstad en De Suikerzijde een groot deel van de opgave zullen moeten opvangen. In algemene zin zal het verhogen van het aandeel sociale huurwoningen een tekort op een grondexploitatie geven. In 2025 worden de grondexploitaties van Meerstad en De Suikerzijde integraal herzien. Daarbij zal ook een impact-analyse van een hoger aandeel sociale huurwoningen worden opgenomen. Vervolgens kan een financieringsvoorstel aan uw raad gedaan worden waarbij aangegeven wordt in welke mate een beroep gedaan wordt op het Betaalbaar Wonen Fonds en wat er aan extra middelen beschikbaar gesteld moet worden.

Kader

Raadsbesluit Initiatiefvoorstel voor 2500 betaalbare woningen extra in de gemeente Groningen [300063 -2022]

Coalitieakkoord 2022-2026, specifiek de opgave Socialer bouwen en wonen

Collegebrief met onderwerp Betaalbaar wonen [217895-2023] van 12 juli 2023

Collegebrief met onderwerp Publiek Ontwikkelbedrijf [139370-2024] van 19 juni 2024

Treasurystatuut gemeente Groningen 2024

Het college heeft de bijlagen Licentieovereenkomst KoopGarant en Dienstverleningsovereenkomst tussen stichting Opmaat en gemeente Groningen geheim verklaard op grond van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2 sub b van de Wet open overheid. Deze bijlagen worden op grond van artikel 88 Gemeentewet onder oplegging van geheimhouding als bijlagen bij dit raadsvoorstel gevoegd. De inhoud van deze overeenkomsten kan bij openbaar worden de financiële positie van de gemeente schaden. De geheimhouding geldt minimaal voor de duur van het Betaalbaar Wonen Fonds.

Argumenten en afwegingen

KoopGarant van stichting Opmaat

Stichting Opmaat is een onafhankelijk expertisecentrum dat sinds 2004 bestaat en inmiddels zijn in Nederland tienduizenden woningen met KoopGarant aangeboden. De stichting kan een totaalpakket aan modelovereenkomsten, -erfpachtvoorwaarden en begeleiding bij de koop en terugkoop van een woning aanbieden.

KoopGarant wordt inmiddels door meerdere gemeenten toegepast en veel corporaties, projectontwikkelaars en makelaars zijn bekend met het instrument. Daarnaast verstrekken alle banken een hypotheek met Nationale Hypotheekgarantie op een woning die met KoopGarant wordt verkocht. Daarom menen wij dat het instrument zeer geschikt is om toe te passen in Groningen en zodoende de betaalbaarheid van woningen te verbeteren.

Aanvullend merken wij op dat er bij KoopGarant een terugkoopregeling geldt waardoor de voorraad betaalbare koopwoningen duurzaam in stand gehouden kan worden. Daarnaast is KoopGarant gebaseerd op een recht van erfpacht. Hierdoor is in geval van executie de terugkoopregeling en de geïnvesteerde koperskorting veiliggesteld. Het erfpachtrecht wordt eeuwigdurend gevestigd en de canon is voor eeuwig afgekocht. Ook dit draagt bij aan het duurzaam in stand houden van de voorraad betaalbare koopwoningen.

Regeling KoopGarant Gemeente Groningen (bijlage)

In de collegebrief van juni 2023 zijn de doelgroepen voor de 2.500 extra sociale huur- en betaalbare koopwoningen bepaald. Daarbij zijn voor de betaalbare koopwoningen inkomensgrenzen vastgelegd.

Deze inkomensgrenzen zijn overgenomen in de regeling KoopGarant Gemeente Groningen, welke als bijlage is toegevoegd. Jaarlijks worden de inkomensgrenzen geïndexeerd. Na publicatie van de regeling op de website van de gemeente is het voor geïnteresseerden duidelijk of zij in aanmerking kunnen komen voor een KoopGarant woning en welke documenten aangeleverd moeten worden voor de inkomensstoets. Het uitvoeren van een inkomensstoets is beoordeeld door de Privacy Officer van de gemeente en voldoet aan de privacy wetgeving.

Aanvullend merken wij op dat wij ervoor gekozen hebben om het verzamelinkomen dat op een inkomensverklaring staat als toetsingscriterium te hanteren. Dat betekent voor het merendeel van de mensen het inkomen uit werk. Het vermogen van mensen wordt alleen meegenomen in de inkomensstoets voor zover dat onderdeel is van het verzamelinkomen. Wij volgen hiermee het advies op dat wij onder andere van stichting Opmaat gekregen hebben; het separaat toetsen van het vermogen van mensen wordt als zeer complex en moeilijk uitvoerbaar beoordeeld.

Tot slot is in de regeling een procesbeschrijving opgenomen om in aanmerking te komen voor een KoopGarant woning. Daarbij wordt zoveel mogelijk verwezen naar de website van stichting Opmaat waar het (terug)koopproces uitgebreid omschreven staat en waar ook enkele rekenvoorbeelden weergegeven zijn. De informatie op de website van stichting Opmaat is samengevat in de brochure KoopGarant welke ter informatie als bijlage is toegevoegd.

Wij richten ons op toepassing van KoopGarant bij nieuwbouwwoningen. Voorgesteld wordt het college van B en W te machtigen hiervoor projecten aan te wijzen, bijvoorbeeld in de gebiedsontwikkelingen Meerstad, De Suikerzijde, Stadshavens en de Nieuwe Held. Het streven is om in 2025 een eerste project aan te wijzen. Ter voorbereiding hierop zal komend jaar worden onderzocht binnen welke van de gebiedsontwikkelingen KoopGarant het beste inpasbaar is. De plankosten voor de organisatie zijn hiervoor meegenomen in het rekenmodel. Op termijn kunnen ook bestaande woningen met KoopGarant worden verkocht. Het gebruik van het instrument zal gemonitord en geëvalueerd worden zodat het gewenste doel van het realiseren van extra betaalbare koopwoningen wordt bereikt. Deze evaluatie wordt naar verwachting in 2027 gedeeld met uw raad.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

N.v.t.

Financiële consequenties

Financiële besluiten

- **Treasurystatuut (besluit I)**

Zoals gezegd wordt voor een KoopGarant woning een lagere koopprijs betaald omdat er koperskorting verleend wordt. Het verschil tussen de marktwaarde en de koopprijs wordt als uitgestelde betaling voldaan op het moment van verhuizen van de eigenaar-bewoner. De woning wordt dan verkocht tegen de actuele marktwaarde, dit wordt vastgesteld door een onafhankelijk taxateur. Met de verkoopopbrengst wordt de uitgestelde betaling afgelost. De uitgestelde betaling moet opgevat worden als een lening en zal ook zo worden verantwoord. Volgens het Treasurystatuut is het verstrekken van leningen aan particulieren toegestaan wanneer deze voortvloeien uit een door uw raad vastgestelde regeling. Dat is het geval bij het nemen van besluit I en daarmee wordt voldaan aan het Treasurystatuut

- **Betaalbaar Wonen Fonds (besluit IV en V)**

Voor toepassing van KoopGarant is het nodig een fonds in te stellen. Voorgesteld wordt het Betaalbaar Wonen Fonds (BWF) in te stellen en deze bestemmingsreserve met terugwerkende kracht vanaf 2023 te voeden met de incidentele vrijval van de structureel beschikbaar gestelde middelen t.b.v. meer betaalbare woningen binnen het SIF. Vanaf 2025 wordt de reserve gevoed met de vrijval van het structureel beschikbaar gestelde budget in de begroting. De reserve dient ter dekking van de kapitaallasten en de uitvoeringskosten gerelateerd aan de regeling KoopGarant Gemeente Groningen. Het format voor het instellen van de reserve is als bijlage toegevoegd aan dit raadsvoorstel.

Daarnaast wordt voorgesteld een krediet van € 4 miljoen beschikbaar te stellen om in de periode 2025 – 2030 aan de terugkoopplicht van KoopGarant woningen te kunnen voldoen. Voor het bepalen van de omvang van het krediet is ervan uitgegaan dat er ca. 30 woningen per jaar met KoopGarant verkocht worden en mensen gemiddeld eens per 10 jaar verhuizen (10% mutatiegraad). Het BWF is de dekking voor het krediet waarmee aan de terugkoopplicht voldaan wordt. De teruggekochte woningen zullen zo snel mogelijk weer op de markt aangeboden worden. Jaarlijks zal bij de vaststelling van de begroting bepaald worden of de verstrekte kredietruimte voldoende is of verruimd moet worden.

BEGROTINGSWIJZIGING INVESTERINGEN (x € 1000)**krediet Meer Betaalbaar Wonen****DIRECTIE:** Stadsontwikkeling**LOOPTIJD:** 2025-2030

Programma	Deelprogramma	Beleidsveld	inc/str	Lasten	baten	Saldo te activeren
01 Economie en Ruimte	01.3 Wonen	01.3.1 Stimuleren/reguleren woningmrk	I	4.000	0	4.000
Totaal				4.000	-	4.000

- Jaarlijkse kosten voor uitvoering van de regeling en de rentekosten over het krediet (besluit VI)
Om KoopGarant te kunnen toepassen wordt door het college van B en W een licentie- en dienstverleningsovereenkomst met stichting Opmaat gesloten. De jaarlijkse licentie- en plankosten om uitvoering te geven aan de regeling KoopGarant Gemeente Groningen en de overeenkomsten met stichting Opmaat worden gedekt uit de structureel beschikbaar gestelde middelen t.b.v. meer betaalbare woningen binnen de begroting. Daarbij merken wij op dat bij terugkoop van een KoopGarant woning door de gemeente de taxatie- en notariskosten voor rekening van de gemeente komen. Hiervoor ontvangt de gemeente een vergoeding van 1% over de terugkoopsom van de eigenaar-bewoner. De middelen t.b.v. meer betaalbare woningen binnen de begroting zijn tevens de dekking voor de kapitaallasten over het krediet waarmee aan de terugkoopplicht voldaan wordt.

Risicoanalyse

Voor de toepassing van KoopGarant is een financieel model opgesteld. Dit model geeft inzicht in de omvang van de licentie- en plankosten, de rentekosten, de benodigde kredietruimte om aan de terugkoopplicht te voldoen en de ontwikkeling van het BWF door de jaren heen. In het model zijn aannames gedaan voor de waardeontwikkeling van de woningen, de kostenstijging, het rentepercentage en de mutatiegraad van de woningen. Deze parameters kunnen in de loop van de tijd wijzigen waardoor het BWF uitgeput kan raken, nog voordat de doelstelling van 700 extra betaalbare koopwoningen behaald is. Er is een risicoanalyse uitgevoerd om te bepalen wanneer actie ondernomen moet worden om het saldo van het BWF positief te houden.

Uitkomst van de risicoanalyse is dat de impact van de benoemde risico's (waardeontwikkeling van de woningen, de kostenstijging, het rentepercentage en de mutatiegraad van de woningen) op het saldo van het BWF beperkt is. We nemen om deze reden dan ook geen risicoreservering op in het weerstandvermogen. Pas op lange termijn, na 20 jaar moet actie ondernomen worden om te voorkomen dat het BWF uitgeput raakt. Van de benoemde risico's heeft een rentestijging de meeste impact. Bij een rentepercentage van 4% zal het BWF na ca. 20 jaar uitgeput zijn waardoor de doelstelling om binnen 25 jaar 700 extra betaalbare koopwoningen te realiseren onder druk komt te staan. Op dat moment kan besloten worden om teruggekochte woningen tegen de marktwaarde te verkopen en niet opnieuw met KoopGarant in de markt te zetten. Hierdoor wordt het BWF weer aangevuld. Een alternatief is dat uw raad extra middelen beschikbaar stelt. Hierover kan te zijner tijd een besluit genomen worden, dat hoeft niet nu. In het kader van het risicomanagement zal jaarlijks bij de begroting gerapporteerd worden over het optreden van de risico's, de impact daarvan op het saldo van het BWF en de eventueel te nemen acties of besluiten.

Aanvullend op deze risicoanalyse wordt het risico op frictieleegstand benoemd.

- **Frictieleegstand**

Uitgangspunt is dat een KoopGarant woning binnen 3 maanden, nadat de eigenaar-bewoner daartoe een verzoek heeft ingediend, wordt teruggekocht door de gemeente. Op dat moment staat de gemeente voor de keuze: de woning opnieuw met KoopGarant in de markt zetten waardoor de voorraad betaalbare koopwoningen in stand blijft, of de woning tegen de marktwaarde verkopen. Welke keuze de gemeente op dat moment ook maakt, er kan zich een situatie voordoen waarbij de gemeente een woning heeft teruggekocht nog voordat er een nieuwe koper gevonden is. De woning staat dan enige tijd leeg in afwachting van een nieuwe eigenaar-bewoner, dit wordt frictieleegstand genoemd. In deze periode moet de gemeente rente over de terugkoopsom betalen welke wordt gedekt uit het BWF. Stichting Opmaat heeft aangegeven dat een termijn van 3 maanden krap is om zowel de terugkoop als de wederverkoop van een woning te laten plaatsvinden. Het is dus aannemelijk dat het risico op frictieleegstand zal optreden. Daarom is in het financieel model een risicoreservering voor 3 maanden frictieleegstand opgenomen.

Overige consequenties

N.v.t.

Vervolg

Zoals gezegd wordt jaarlijks bij de vaststelling van de jaarrekening en de begroting gerapporteerd over de toepassing van KoopGarant waarbij o.a. wordt beoordeeld of er nog voldoende kredietruimte aanwezig is om aan de terugkoopplicht te voldoen.

Lange Termijn Agenda

N.v.t.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

locoburgemeester,
Carine Bloemhoff

locosecretaris,
Bert Popken

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.