



RAADSVORSTEL

ONDERWERP

Het instrument "Koopstart" van de Stichting Opmaat als onderdeel 'koperskorting' in het WoonInvesteringsFonds (WIF) in te zetten in gebiedsontwikkelingen die daarvoor in aanmerking komen.

BESLISPUNTEN

1. Het instrument "Koopstart" van de Stichting Opmaat als onderdeel 'koperskorting' in het WoonInvesteringsFonds (WIF) in te zetten in gebiedsontwikkelingen die daarvoor in aanmerking komen.
2. De uitvoerings- en rentekosten te dekken uit de bestemmingsreserve wooninvesteringsfonds.
3. De resultaten van de waardeverandering bij verkoop van de woningen waarvoor "Koopstart" is toegepast, te muteren op de bestemmingsreserve wooninvesteringsfonds.
4. Het college opdracht te geven een half jaar voor het vervallen van de raadsperiode het WIF koperskorting te evalueren.

ARGUMENTEN, RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Argumenten:

- 1.1 Door het gebruik van het koperskorting instrument "Koopstart" van Stichting Opmaat is juridische en financiële dekking van de inzet koperskorting geborgd.
- 1.2 Door het toepassen van de koperskortingsregeling voorkom je dat de kwaliteit van de betaalbare woningen afneemt.
- 1.3 Per project (of fase in een groot project) wordt er een aparte projectovereenkomst opgesteld en besluit de raad tot inzet van de gemeentelijke bijdrage in koperskorting.
- 2.1 Deze vaste kosten horen bij de inzet van koperskorting. Zonder deze kosten is inzet van koperskorting niet mogelijk.
- 3.1 Hiermee worden de resultaten van het WIF inzichtelijk en kunnen in de begroting verwerkt worden.
- 3.2 De bijdrage dient teruggevorderd te worden bij verkoop of afkoop van de koperskortingsregeling en vervalt aan het WIF. Hiermee wordt het WIF revolverend ingezet.
- 4.1 Evaluatie is nodig om de effecten in beeld te brengen op de woningmarkt en hierop een advies te kunnen geven of het WIF voorgezet moet worden.

Risico's:

- 1.1 De marktwerking bepaalt hoe hoog de terug te ontvangen kortingen zijn.
- 1.2 De doorstroming op de woningmarkt kan beperkt worden.
- 3.1 De kosten die gemaakt moeten worden om koperskorting te verlenen drukken op het resultaat van het WIF.

Kanttekeningen:

1.1 De eerder gesloten overeenkomsten in projecten en samenwerkingen met woonprogramma's blijven in stand.

1.2 Het WIF bestaat uit meerdere componenten, koperskorting is daar één van. Dit besluit betreft het operationeel maken van het instrument koperskorting. Stichting Opmaat (Opmaat) is een landelijke stichting die koperskorting aanbiedt in het instrument "Koopstart". Om gebruik te maken van deze regeling sluiten marktpartijen met Opmaat een overeenkomst. In deze overeenkomst worden alle afspraken en voorwaarden opgenomen om tot inzet van koperskorting te kunnen komen.

Om als Westland bij te dragen in de koperskorting en hiermee mee te bepalen voor hoeveel en welke woningen dit ingezet wordt, sluit Westland de hoofdovereenkomst met marktpartijen. In deze overeenkomst staat vastgelegd dat er alleen met "Koopstart" van Opmaat koperskorting ingezet kan worden. Deze hoofdovereenkomst bevat de algemene afspraken om tot inzet van "Koopstart" te komen. De projectovereenkomst geeft invulling aan de afspraak door vastlegging van het project (of projectfase), de hoeveelheid woningen met hoeveel korting er totaal aan budget nodig is. Westland sluit dus alleen met de marktpartij een hoofd en een projectovereenkomst en verplicht de marktpartij de overeenkomst "Koopstart" met Stichting Opmaat te sluiten.

AANLEIDING

Betaalbare koopwoningen vallen voor Westlandse starters vanwege de aankoopprijs vaak buiten hun financiële bereik. Door het beperkte aanbod van betaalbare woningen is er schaarste in dit segment. Dit heeft een prijsopdrijvend effect. Om Westlandse starters tegemoet te komen, is gezocht naar instrumenten om de aankoopprijs met een korting (koperskorting) te verlagen. Hiermee kan het aanbod van betaalbare woningen vergroot worden. Deze voorwaardelijke korting wordt juridisch vormgegeven als een vordering die wordt verrekend bij de verkoop van de woning of afkoop van de koperskortingsregeling. Het woninginvesteringsfonds bestaat uit meerdere componenten. Dit besluit betreft het operationeel maken van het instrument koperskorting. Om deze korting te verlenen is een bijdrage nodig uit het WIF. Deze koperskorting geeft invulling aan de wens om Westlandse koopstarters financieel tegemoet te komen bij de aankoop van hun huis.

Om tot een goede contractuele vastlegging van de koperskorting te komen zijn er twee modelovereenkomsten door het college besloten. Een hoofdovereenkomst dat de afspraken tussen de marktpartij en de gemeente vastlegt. Een projectovereenkomst die voor een project specifiek wordt ingevuld met de hoeveelheid woningen, de prijssegmenten en de voorgenomen kortingen. Dat resulteert in een budgetbehoefte uit het WIF. Deze projectovereenkomst wordt tezamen met een raadsvoorstel waarin een financiële bijdrage, benodigd voor een specifiek project uit het WIF-reservering, aan de raad voorgelegd. Hiermee blijft de raad voor elke inzet van koperskorting beslissingsbevoegd.

Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de motie inzake het Wooninvesteringsfonds van 12 november 2025. Dit raadsvoorstel beantwoordt de raadsvragen uit de motie en maken het WIF functioneel en inzetbaar. Door het vaststellen van de twee modelovereenkomsten kan er uitvoering gegeven worden aan het geven van een koperskorting aan de Westlandse koopstarter. Deze modelovereenkomsten zijn geschikt voor alle marktpartijen met wie koperskorting ingezet kan worden. Hiermee wordt er ook bestendigd dat er op een manier en met elke partij gelijke afspraken gemaakt worden.

Bijlage 1; model hoofdovereenkomst Westlandse koopstart-regeling: hierin staan de algemene afspraken die van toepassing zijn tussen de gemeente en de marktpartij.

Bijlage 2: model projectovereenkomst Westlandse koopstart-regeling: De overeenkomst waarin het project met daarin het aantal woningen, de voorgestelde kortingen en het daarbij behorende totale budget is vastgelegd. Deze projectovereenkomst wordt altijd met een raadvorstel aan de raad voorgelegd.

Bijlage 3: Het gebruikte instrument koperskorting is van Stichting Opmaat en wordt "Koopstart" genoemd.

DOELSTELLING

Het doel is het verlagen van de aankoopssom van nieuwbouwwoningen en het vergroten van het aanbod van betaalbare koopwoningen voor de Westlandse koopstarter door financiële ondersteuning vanuit de gemeente.

ARGUMENTATIE

Argumenten:

1.1 Door het gebruik van het koperskorting instrument "Koopstart" van Stichting Opmaat is juridische en financiële dekking van de inzet koperskorting geborgd.

Stichting Opmaat is een landelijke stichting, die een koperskorting op de koopsom mogelijk maakt. Dit instrument "Koopstart" (bijlage 3) is goedgekeurd door de belastingdienst en NHG. Samen met SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) is Stichting Opmaat bijvoorbeeld ook verantwoordelijk voor het landelijk Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen.

1.2 Door het toepassen van de koperskortingsregeling voorkom je dat de kwaliteit van de betaalbare woningen afneemt.

De betaalbare woningen staan enorm onder druk vanwege de hoge kosten. Door inzet van koperskorting kan er een beter product ontwikkeld worden waardoor er bijvoorbeeld ook in het betaalbare segment grondgebonden woningen blijven en niet alleen appartementen. Hiermee blijft de totale woningvoorraad van Westland op peil en gedifferentieerd.

1.3 Per project (of fase in een grootproject) wordt er een aparte projectovereenkomst opgesteld en besluit de raad tot inzet van gemeentelijke bijdrage in koperskorting.

Per project wordt beoordeeld of koperskorting ingezet wordt. De marktpartij zal een licentie van Stichting Opmaat moeten hebben en bereid moeten zijn om in een 50/50 verdeling koperskorting in te zetten. Deze afspraak wordt vastgelegd in de hoofdovereenkomst.

- De hoofdovereenkomst regelt de verhouding tussen gemeente en marktpartij op basis van 50/50 verdeling en de te betalen vaste kosten voor de inzet van koperskorting. Door inzet van voorwaarden wordt zoveel mogelijk geborgd dat de koperskorting bij de juiste doelgroep terecht komt.
- De projectovereenkomst wordt voor een project specifiek ingevuld met de hoeveelheid woningen, de prijssegmenten en de voorgenomen kortingen en de benodigde budgetbijdrage. Voor deze benodigde bijdrage om koperskorting in te zetten wordt een apart raadsvoorstel per project voorgesteld. Pas na positieve besluitvorming van de raad, komen de financiële middelen beschikbaar om invulling te geven aan de projectovereenkomst. De projectovereenkomst kan pas opgesteld worden als het project uitontwikkeld is en richting de start verkoop gaat. Prijzen zijn tijdgebonden en marktgevoelig. Net voor verkoop kan de meest concrete inschatting van de budgetbijdrage gedaan worden. Als het een groter project betreft kunnen er per fase meerdere projectovereenkomsten voorgesteld worden aan de raad. De raad blijft dus te allen tijde bevoegd tot inzet van koperskorting.

2.1 Deze vaste kosten horen bij de inzet van koperskorting. Zonder deze kosten is inzet van koperskorting niet mogelijk.

De dekking van de kosten worden verrekend met de meer/minderwaarde die ontstaat door marktwerking. Deze bepalen het eindresultaat van het WIF. Hiermee komen de kosten en opbrengsten bij elkaar wat evaluatie en advisering mogelijk maakt.

3.1 Hiermee worden de resultaten van het WIF inzichtelijk en kunnen in de begroting verwerkt worden.

Door marktveranderingen bewegen de verleende kortingen mee. Door de kosten en de opbrengsten in hetzelfde fonds te laten vallen, kan heldere en zuivere evaluatie tot goede adviezen leiden.

3.2 De bijdrage dient teruggevorderd te worden bij verkoop of afkoop van de koperskortingsregeling en vervalt aan het WIF. Hiermee wordt het WIF revolverend ingezet.

We stellen een (revolverend) Wooninvesteringsfonds Westland in, waar de gemeente € 20 miljoen vanuit de algemene reserve inbrengt. Onderdeel van het WIF is de inzet van koperskorting om het aanbod betaalbare woningen door toepassing van een koperskorting te vergroten. Revolverend betekent in dit geval dat het beschikbare gestelde vermogen teruggestort dient te worden in het WIF en opnieuw voor hetzelfde doel gebruikt kan worden. Om het succes van het WIF te vergroten worden marktpartijen nadrukkelijk uitgenodigd in het WIF te participeren via een standaard bepaling in de toekomstige anterieure overeenkomsten.

4.1 Evaluatie is nodig om de effecten in beeld te brengen op de woningmarkt en hierop een advies te kunnen geven of het WIF voorgezet moet worden.

Elke nieuwe raadstermijn op basis van het advies te besluiten over de voortgang van het WIF. Hiermee wordt gecontroleerd of de gereserveerde middelen juist benut worden en nog toereikend zijn of juist te ruim geraamd zijn. Elke nieuwe raadstermijn wordt op basis van het advies besloten over de voortgang van het WIF.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Risico's:

1.1 De marktwerking bepaalt hoe hoog de terug te ontvangen kortingen zijn.

De koperskorting wordt in hoogte beïnvloed door de prijsveranderingen in de markt. Als de prijzen stijgen, stijgt de korting procentueel mee. Mochten de prijzen dalen dan daalt de vordering procentueel ook mee en wordt de vordering lager. Zie bijlage 3 voor de rekenvoorbeelden. Het is te verwachten dat het meerdere jaren duurt voordat een Westlandse koopstarter doorstroomt naar een volgende woning.

1.2 De doorstroming op de woningmarkt kan beperkt worden.

Koperkorting biedt een lagere instap bij de aankoop van de betaalbare woning. Dit kan effect hebben op de doorstroming naar de volgende koopwoning. Omdat mensen een woning met korting kopen kan de ruimte om naar een volgende woning te gaan beperkt zijn omdat een deel van de waarde van de woning terugbetaald moet worden en de eventuele overwaarde voor een deel aan de verstrekkers van de koperskorting betaald moet worden. Om te voorkomen dat mensen met een hoog inkomen de betaalbare woningen kopen met koperskorting gelden er inkomenseisen als voorwaarde.

3.1 De kosten die gemaakt moeten worden om koperskorting te verlenen drukken op het resultaat van het WIF.

De kosten voor het bieden van koperskorting liggen vast per woning. Deze kosten zijn voor elke woning gelijk ongeacht de toegepaste prijs categorie. Deze kosten worden verrekend in het WIF met het resultaat dat gegenereerd wordt door de marktwerking en de meebewegende meer- en minderwaarde. In een dalende markt drukken deze kosten extra zwaar op het resultaat. Voor de bijdrage aan de koperskorting en de organisatiekosten (de gemeente draagt bij onder de door marktpartij betaalde licentie van Stichting Opmaat) een vergoeding van €1750. Naast de licentie betaalt de gemeente voor de door marktpartij gemaakte

diensten, zoals administratie, controle, toekenning en afhandeling en beheersing en verantwoording op financiële stromen van de koperskorting.

Kanttekening:

1.1 De eerder gesloten overeenkomsten in projecten en samenwerkingen met woonprogramma's blijven in stand.

De overeenkomsten die inzet van koperskorting mogelijk maken, respecteren de inhoud van de eerder gesloten overeenkomsten.

De modelovereenkomsten bestaan uit een hoofd en een projectovereenkomst:

- Model hoofdovereenkomst Westlandse koopstart-regeling: hierin staan de algemene afspraken die van toepassing zijn tussen de gemeente en de marktpartij.
- Model projectovereenkomst Westlandse koopstart-regeling: De overeenkomst waarin het project met daarin het aantal woningen, de voorgestelde kortingen en het daarbij behorende totale budget is vastgelegd. De raad besluit altijd op elke projectovereenkomst en blijft hiermee altijd in regie op de inzet van koperskorting van Westland.

De inzet van koperskorting wordt per projectovereenkomst aan de raad voorgelegd. Per project kunnen er door fasering meerdere projectovereenkomsten opgesteld worden. Hiermee blijft de raad voor elke inzet van koperskorting beslissingsbevoegd.

FINANCIËN

Met de kopers kortingsregeling verstrekt de gemeente een bedrag aan de koper. Dit bedrag is een vordering op de koper. De hoogte van het terug te ontvangen bedrag is afhankelijk van de ontwikkeling van de marktwaaarde van de woning. Na verkoop van de woningen ontvangt de gemeente de oorspronkelijk verstrekte koperkorting +/- de waardeverandering terug. De waardeverandering wordt onttrokken of toegevoegd aan het wooninvesteringsfonds.

De kosten die samenhangen met de regeling bestaan uit de jaarlijkse rentelasten van de verstrekte kortingen en de administratieve uitvoeringslasten.

1. De verwachte rentekosten bedragen 3%.
2. De verwachte uitvoeringskosten (eenmalige kosten per woning met koperskorting) zijn €1.750 per verstrekte korting.

Wij stellen voor om deze kosten jaarlijks op te nemen in de begroting en te onttrekken aan de reserve wooninvesteringsfonds voor de contractueel vastgelegde geselecteerde woningen. Deze afspraken legt het college vast in een hoofd- en projectovereenkomst. Deze projectovereenkomst geeft aan voor welk project, de hoeveelheid woningen en de benodigde bijdrage (zie bijlage 2). Deze afspraken worden per project in een projectovereenkomst vastgelegd onder de ontbindende voorwaarde van goedkeuring van de raad.

In het onderstaande vereenvoudigde voorbeeld wordt uitgegaan van een Westlandse koopstarter die 7 jaar in de woning blijft wonen. De gemeente en de ontwikkelaar financieren bij de aankoop een korting van 15% op een woning die getaxeerd wordt op €490.000, wat resulteert in € 73.500 koperskorting.

De vraag naar betaalbare nieuwbouwwoningen voor starters is erg groot. Daarom wordt aangenomen dat de waarde van de woning in de eerste drie jaar met 4% stijgt en de resterende vier jaar met 3%. Na 7 jaar wordt de woning verkocht voor 620.362.

De koperskortingsregeling is zo ingezet dat de gemeente en de marktpartij elk 50% bijdragen in kosten en opbrengsten.

De gemeente ontvangt bij de verkoop van de woning haar deel van de verstrekte korting van € 36.750, vermeerderd met de waardeontwikkeling. De woning steeg in waarde van €490.000 naar € 620.362, dat geeft een waardeontwikkeling van € 130.362. Over de waardeontwikkeling ontvangt de gemeente 50% van de 15% korting die zij hebben gefinancierd, in dit voorbeeld € 9.777.

1) De eenmalige kosten bij verstrekking van de korting bedragen € 1.750.

2) De jaarlijkse rentekosten bedragen $€ 36.750 * 3\% = 1.102,50$ per jaar.

Na 7 jaar is er dan $€ 1.102,50 * 7 \text{ jaar} + € 1.750 = € 9.467,50$ onttrokken aan de reserve.

Het saldo voor het WIF is na de verkoop van de woning positief met € 310 ($€ 9.777 - € 9.467,50$).

De korting van €73.500 (zijnde een vordering) wordt volledig terugbetaald als de woning in waarde is gestegen. De vordering dekt de rentelasten en de administratieve kosten en levert een positief saldo van het WIF op van € 310.

In een markt waarin de waarde van de woning daalt, wordt het bedrag van de koperskorting verlaagd met het percentage dat de woning in waarde is gedaald. Ter verduidelijking staan in bijlage 3 de rekenvoorbeelden opgenomen.

In de 1^e afwijkingenrapportage 2025 is een bedrag van €650.000 aan de reserve onttrokken om een pilot te starten voor betaalbare woningen in de Lier. Bij dit besluit werd ervan uitgegaan dat de korting moet worden onttrokken uit de reserve. Met de vastgestelde overeenkomsten is dit achterhaald. De uitvoerings- en rentekosten die samenhangen met de korting moeten worden gedekt uit de reserve. Deze onttrekking zal verrekend worden met het raadsbesluit met de projectovereenkomst De Lier die nog ter goedkeuring aan de raad voorgelegd wordt.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Intern;

In de organisatie heeft afstemming plaatsgevonden met wonen, communicatie, financiën, concern control, JGZ, en leefomgeving.

Er is al een eerste aanzet gemaakt voor een mediacampagne waarvoor al een communicatieplan is opgezet. Dit communicatieplan dient verder uitgewerkt en ingezet te worden om zoveel mogelijk Westlandse koopstarters te bereiken.

Voor de geselecteerde projecten wordt er gericht op de doelgroep geadverteerd en wordt de koperskorting onder de aandacht gebracht.

EXTERN OVERLEG

Met Stichting Opmaat, BPD en het ingeschakeld juridisch expertise bureau Hekkelman is uitvoerig afgestemd om tot de nu opgestelde overeenkomsten te komen.

VERVOLGTRAJECT

Na het besluit kan de gemeente koperskorting inzetten met marktpartijen. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan het inzetten van gemeentelijke financiële middelen om Westlandse koopstarters een impuls te geven om de koopwoningen markt te kunnen betreden. Het aanbod van betaalbare woningen stijgt hiermee en er kan in het betaalbare prijssegment meer gedifferentieerd worden. Er wordt een mediacampagne opgestart waarvoor al een aanzet is gemaakt. Het openbaar maken valt samen met het raadsbesluit waarmee er financiële invulling geven wordt aan gemeentelijke koperskorting.

Gemeente Westland zet zich met deze regeling landelijk op de kaart omdat er met deze methode dubbel zoveel Westlandse koopstarters financieel ondersteund kunnen worden. Dit vanwege de 50/50 bijdrage die de gemeente met een marktpartij afsprekt. Koperskorting bevordert het toetreden van Westlandse koopstarters op de betaalbare koopwoningmarkt.

Burgemeester en wethouders van Westland,
de secretaris,



M.L.M. Weerts

de burgemeester,



B.R. Arends

