

Aan de fractie PvdA Waalre

Uw brief van
5 oktober 2018

Uw kenmerk

Afdeling/Ambtenaar

Onderwerp
Koopgarant woningen in Waalre-
noord

Ons kenmerk
15412

Datum

VERZONDEN 1 NOV. 2018

Geachte heer Hazelaar,

In een mail d.d. 5 oktober jl. heeft u art. 39 vragen gesteld inzake verkoop koopgarantwoningen starters. De vragen hadden betrekking op de mogelijke 'vrije' verkoop van de starterswoningen door Woningbelang en de gevolgen daarvan.

In dit verband kunnen we ten eerste constateren dat Woningbelang de woningen geheel volgens contract heeft teruggekocht van de starters. Deze woningen zijn getaxeerd op de marktwaarde en op basis daarvan is de terugkoop volgens contract afgehandeld. De voormalige bewoners hebben op deze wijze het deel van de waardeverhoging gekregen. De suggestie dat de voormalige starters bij een (vrije) verkoop van de woningen op enigerlei wijze zouden worden benadeeld is ons inziens volkomen onterecht en onjuist. Met de verkoop van de woning en afhandeling volgens Koopgarant is de rol van de individuele deelnemer aan het Startersproject en voormalige koper en bewoner beëindigd. Wij zien voor hen geen enkele rol in de vraag hoe nu verder met deze woningen wordt omgegaan.

Bij totstandkoming van dit project zijn de afspraken vastgelegd tussen drie partijen: Woningbelang Valkenswaard, gemeente Waalre en de vereniging Collectief Particulier Opdrachtgeverschap 'Starters Waalre'. In 2010 is door deze drie partijen de Samenwerkingsovereenkomst getekend, waarin de regeling Koopgarant is vastgelegd. De startersvereniging heeft zichzelf echter opgeheven en bestaat niet meer. Derhalve kunnen zij ook geen partij meer zijn in afhandeling van de overeenkomst. In onderhavige overeenkomst is ook de volgende passage opgenomen:

Woningbelang houdt zich het recht voor om na terugkoop binnen 15 jaar in overleg met de gemeente Waalre eerst een evaluatie uit te voeren alvorens over te gaan tot

de doorverkoop naar een volgende erfpachter. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de vraag naar starterswoningen op dat moment (bv. wachtlijst starters gemeente Waalre)

Op basis hiervan is Woningbelang inderdaad in gesprek gegaan met de gemeente om te bekijken of en hoe deze woningen nog, al dan niet met Koopgarant, aan starters kunnen worden aangeboden. Dit is dus niet tegen de afspraken in, maar geheel volgens de overeenkomst.

Door Woningbelang is aangegeven dat de regelgeving is gewijzigd (met name de Woningwet 2015), waardoor woningcorporaties geacht worden zich alleen nog met hun kerntaak, verhuur van betaalbare huurwoningen, bezig te houden. Het in bezit houden van woningen in Koopgarant past daar in principe niet in.

Een ander punt van gesprek is dat de gemeente Waalre sinds enkele jaren geen registratie meer heeft van kandidaten voor een (betaalbare) koopwoning. En de startersvereniging is opgeheven, waardoor ook zij geen lijst meer kan leveren voor mogelijke starters.

De inzet van de gemeente in dit gesprek is om deze woningen beschikbaar te houden voor starters door toepassing van Koopgarant. We hebben Woningbelang verzocht om de mogelijkheden hiertoe na te gaan. Vanwege de waardestijging van de woningen, zal er een hoge korting moeten worden toegepast om deze woningen inderdaad beschikbaar te krijgen voor de doelgroep. Recent heeft Woningbelang 4 woningen weer te koop aangeboden voor starters met een forse korting op basis van Koopgarant. Hiermee voldoet Woningbelang dus aan de overeenkomst.

Mocht Woningbelang in de toekomst verzoeken om vrijgekomen woningen in de vrije markt te verkopen, dan is de inzet van de gemeente om woningen voor de doelgroep beschikbaar te houden. Indien dan alsnog een verkoop met winst zou plaatsvinden, achten we het moreel beter dat deze gelden 'in de volkshuisvesting' blijven door er mogelijk nieuwe goedkopere koop (of huur) woningen mee te financieren. Hiermee is het belang van de starters in algemene zin het meest mee gebaat. Enkele voormalige starters hebben de gemeente schriftelijk gevraagd naar de stand van zaken over de Koopgarantwoningen. Zij hebben een brief gekregen met dezelfde strekking als deze brief.

Wij gaan er vanuit dat we hiermee u vragen voldoende hebben geantwoord.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,

drs. J.W.F. Compagne

de burgemeester,

drs. J.W. Brenninkmeijer