

Sociale koopwoningen: welke regels gelden er?

Je hebt interesse in een sociale koopwoning. Voor deze woningen gelden een aantal regels. Deze heeft de gemeente vastgelegd in het bestemmingsplan en in de gemeentelijke doelgroepenverordening. In deze folder staat welke regels er gelden voor een sociale koopwoning.

Allereerst: waarom deze regels?

Het doel van sociale koopwoningen is om mensen met een lager inkomen die voor het eerst een woning kopen, de kans te geven een koopwoning te kopen. We willen de woningen 10 jaar beschikbaar houden voor deze doelgroep. Daarom zijn er regels over bijvoorbeeld het inkomen van kopers en voor het doorverkopen van de woning.

Wat kost een sociale koopwoning?

De maximale prijs van een sociale koopwoning is vastgesteld in de doelgroepenverordening en wordt jaarlijks aangepast (geïndexeerd). Voor **2026** is de maximale koopprijs **€ 290.000,-** v.o.n. (vrij op naam).

Voor wie?

Sociale koopwoningen zijn bedoeld voor:

- **mensen die voor het eerst een woning kopen**
Bijvoorbeeld als je nu in een huurwoning, bij je ouders of op kamers woont.
- **met een maximaal inkomen per jaar van:**
 - **€ 64.421** voor eenpersoonshuishoudens
 - **€ 71.137** voor meerpersoonshuishoudens

Voor je jaarinkomen wordt gekeken naar hoeveel je verdiende in het kalenderjaar vóór de startdatum van de inschrijfprocedure voor de woning. Bijvoorbeeld: als de inschrijfprocedure in 2026 begon, dan wordt gekeken naar jouw inkomen (en dat van je partner) van 2025. Dit is het inkomen dat ook voor de inkomstenbelasting geldt.

Hoe controleren we je inkomen?

We bekijken je inkomen met een inkomensverklaring. Dit is een overzicht van je inkomen. Je kunt deze eenvoudig met je DigiD bij de Belastingdienst opvragen. Belangrijk is dat je het Burgerservicenummer checkt.

Let op: van iedereen die de koopovereenkomst en –akte tekent, checken we het inkomen. Als je alleen bent, geldt het maximaal inkomen voor eenpersoonshuishoudens. Zijn jullie met z'n tweeën? Dan mag jullie inkomen bij elkaar niet meer dan de grens voor meerpersoonshuishoudens zijn.

Welke regels gelden voor verkoop in toekomst?

Sociale koopwoningen moeten **10 jaar** beschikbaar blijven als sociale koopwoning vanaf het moment dat de woning voor het eerst in gebruik wordt genomen. Als je de woning in die eerste 10 jaar wilt verkopen, dan moet je deze verkopen:

- aan mensen die voor het eerst een woning kopen,
- met een maximaal inkomen dat in de doelgroepenverordening staat,
- voor maximaal de (geïndexeerde) verkoopprijs in de doelgroepenverordening staat.

Woningverbeteringen en – aanpassingen

Misschien ga je aanpassingen doen aan je huis die de waarde van je huis verhogen, zoals een uitbouw of een dakkapel. En wil je jouw huis verkopen binnen 10 jaar nadat de woning voor het eerst in gebruik is genomen. Ook dan mag je je huis niet voor een hogere prijs verkopen dan de maximale (geïndexeerde) verkoopprijs die in de doelgroepenverordening staat.

De reden hiervoor is dat de gemeente de woningen 10 jaar voor starters beschikbaar wil houden. We willen de doorstroming op gang houden. En we willen voorkomen dat mensen huizen kopen om door te verkopen.

Vastleggen van de regels

De regels voor sociale koopwoningen staan in het bestemmingsplan. Hierin wordt verwezen naar de doelgroepenverordening. Bij de koop van een woning is de verkoper verplicht om de koper te informeren en is de koper verplicht om onderzoek te doen. Daarbij hoort ook het controleren van het bestemmingsplan. In de koopovereenkomst staat dat op de woning de doelgroepenverordening van toepassing is. Dit wordt vervolgens ook opgenomen in de leveringsakte bij de notaris.

Naleving van de regels

De gemeente kan er op twee manieren voor zorgen dat iedereen zich aan de regels houdt:

1. Via de anterieure overeenkomst

In de overeenkomst die de gemeente met de projectontwikkelaar sluit, worden de regels voor sociale koopwoningen opgenomen. Als de regels niet worden nagekomen, kan de gemeente dit privaatrechtelijk afdwingen.

2. Via het bestemmingsplan en de doelgroepenverordening

De gemeente kan handhavend optreden in geval van strijd met het bestemmingsplan en de doelgroepenverordening. Hiervan is sprake als de sociale koopwoningen binnen 10 jaar voor een te hoge prijs worden verkocht. Dat is een overtreding. De gemeente kan dan een last onder dwangsom opleggen aan de verkoper. Dit betekent dat de verkoper een termijn krijgt om de overtreding te beëindigen. Als dat niet gebeurt, moet de verkoper een dwangsom betalen aan de gemeente.