

Motie: Invoering van KoopStart & KoopGarant en aansluiting Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen

De gemeenteraad van Heemskerk, in vergadering bijeen op 28 mei 2025, gelet op artikel 36, eerste lid van het Reglement van orde voor de vergaderingen van de raad van de gemeente Heemskerk;

Overwegende dat:

- Er in Heemskerk een groeiende vraag is naar betaalbare koopwoningen, met name onder starters (18-35 jaar) en huishoudens met een middeninkomen (tot 1,5 keer modaal);
- De gemiddelde woningprijs in Heemskerk het voor deze groepen steeds moeilijker maakt om een woning te kopen;
- KoopGarant¹ een regeling is waarbij woningzoekenden een woning van een woningcorporatie of projectontwikkelaar kunnen kopen met minimaal 15% korting op de marktwaarde, met een terugkoopgarantie binnen drie maanden, waardoor woningen betaalbaar blijven;
- KoopStart² een regeling is waarbij woningen onder de marktwaarde worden verkocht en toekomstige waardevermindering bij verkoop wordt gedeeld tussen koper en aanbieder;
- Het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (NFBK) een landelijk initiatief is dat gemeenten, woningcorporaties en ontwikkelaars ondersteunt bij het financieren en realiseren van betaalbare koopwoningen, onder meer via modellen zoals KoopGarant en KoopStart;³
- Deze instrumenten bijdragen aan het behoud van een betaalbare woningvoorraad, doorstroming op de woningmarkt bevorderen en specifiek lagere middeninkomens en starters kansen bieden op de woningmarkt;⁴
- Onafhankelijk onderzoek heeft uitgewezen dat dit KoopGarant vooral een praktische oplossing is voor de lagere middeninkomens en starters, die het nu het zwaarst hebben op de woningmarkt;⁵
- Huurders in sociale huurwoningen met een inkomen boven de sociale huurgrens via KoopGarant eigenaar kunnen worden van hun woning, waardoor woningcorporaties middelen vrijmaken voor sociale nieuwbouw;

¹ KoopGarant, Stichting OpMaat. Bron: <https://www.opmaat.nl/particulier/koopgarant>

² KoopStart, Stichting OpMaat. Bron: <https://www.opmaat.nl/particulier/koopstart>

³ Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen. Bron: <https://www.nfbk.nl>

⁴ KoopGarant creëert doorstroming in woningmarkt. Bron: <https://www.opmaat.nl/zakelijk/nieuws/koopgarant-creert-doorstroming-in-woningmarkt>

⁵ ABF Research, effecten KoopGarant. Bron: https://www.opmaat.nl/assets/Publicaties/Eindrapport-onderzoek-KoopGarant_ABF.pdf

Constaterende dat:

- Middenhuurwoningen in Heemskerk steeds vaker worden verkocht, waardoor betaalbare huur verdwijnt;
- Heemskerk een gevarieerd woningaanbod nastreeft, waar betaalbare koopwoningen onderdeel van zijn;
- Heemskerk nog geen structurele toepassing van KoopGarant, KoopStart of aansluiting bij het NFBK heeft, terwijl deze instrumenten complementair zijn aan bestaande regelingen zoals Duokoop;
- Samenwerking met woningcorporaties, projectontwikkelaars en het NFBK cruciaal is voor implementatie;
- Grote steden zoals Arnhem en Amsterdam KoopGarant al hanteren, en gemeente Zaanstad een eigen vergelijkbare regeling heeft.

Spreekt uit dat:

- Het wenselijk is om zowel KoopGarant of KoopStart in te voeren als aansluiting bij het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen te zoeken als aanvullende instrumenten om de betaalbaarheid en toegankelijkheid van koopwoningen in Heemskerk te vergroten;

Verzoekt het college:

- Te kijken hoe KoopGarant of KoopStart en deelname aan het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen effectief kunnen worden ingevoerd in de gemeente Heemskerk, inclusief een analyse van praktische en financiële haalbaarheid;
- In overleg te treden met stichting OpMaat, het NFBK, woningcorporaties, projectontwikkelaars en andere relevante partijen om de mogelijkheden voor samenwerking en financiering te verkennen;
- Bij een positieve analyse een voorstel te ontwikkelen voor een pilotproject waarin KoopGarant of KoopStart wordt toegepast gericht op starters of middeninkomens, en deze pilot binnen 12 maanden te starten;

En gaat over tot de orde van de dag.

Tobias Nijboer
Heemskerk Lokaal

Jos Burger
GroenLinks Heemskerk