Motie 045-2021

CDA 2c Hulp starters kopen woning

Raadsvoorstelnummer: 316077

De raad van de gemeente Houten in de vergadering bijeen d.d.: 19, 20 en 21 januari 2021

Onderwerp: Ruimtelijke Koers Houten - Hulp voor starters bij kopen woning

De raad,
Gehoord de beraadslaging,

Overwegende dat:

- Tijdens de RTG's bleek dat het lastig gaat worden om woningen onder de Nationaal Hypotheek Garantie (NHG)-grens (per 1 januari 2021 € 325.000,-) te bouwen voor starters;
- Woningen rond de NHG-grens voor veel starters al onbetaalbaar zijn;
- Er een groep starters is die niet in aanmerking komt voor een sociale huurwoning, maar voor wie kopen of huren in de vrije sector ook geen optie is;
- Deze jongeren daardoor noodgedwongen langer bij hun ouders moeten blijven wonen en geen wooncarrière of een gezin kunnen beginnen;
- Houtense jongeren die een koopwoning zoeken, daardoor genoodzaakt worden om elders te gaan wonen;
- Er verschillende vormen van 'slimme' koopproducten beschikbaar zijn om woningen goedkoper aan te bieden aan starters, zoals:
    - KoopStart, een product waarbij een starter een woning koopt van gemeente of corporatie met korting, maar er geen verplichting is om de woning terug te verkopen aan de gemeente of corporatie (de korting wordt wel verrekend met gemeente of corporatie bij verkoop). https://www.opmaat.nl
    - Koopgarant, waarbij een starter met korting een woning koopt van gemeente of corporatie en deze woning alleen kan verkopen aan de gemeente/corporatie (na winst-/verliesdeling en verrekening van de korting. https://www.opmaat.nl*
    - Kopen naar Wens, https://www.kopennaarwens.nl
    - Duokoop, waarbij alleen de opstal gekocht wordt en de grond gehuurd, https://www.duokoop.nl
- Veel gemeenten ook werken met een starterslening, waardoor starters het gat tussen hun maximaal haalbare hypotheek en de woningprijs kunnen overbruggen (https://www.svn.nl/starterslening);
- De gemeente geen financieel risico loopt, omdat de openstaande restschuld in het geval een starter zijn lening niet meer kan betalen, voor 90 procent wordt ondervangen door de NHG en de resterende 10 procent door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten.

**De gemeente Houten heeft in het verleden samen met Viveste ook Koopgarant woningen aangeboden. Echter, vanwege strengere regels voor woningcorporaties die de verplichte terugkoop beletten, is Koopgarant voor veel corporaties niet meer interessant. Er zijn nu slimmere producten op de markt, waaronder KoopStart, die geen verplichte terugkoopgarantie bieden, maar wel dezelfde voordelen bieden voor starters.*

Verzoekt het college:

- Bij de uitvoering van de Ruimtelijke Koers slimme koopproducten in te zetten als middel om starters te helpen bij het kopen van een eerste woning;
- Onderzoek te doen naar de mogelijkheden tot het invoeren van een starterslening en de resultaten daarvan mee te nemen in de Woonvisie.

En gaat over tot de orde van de dag.

Cora Gerritsen CDA	Rombout Soldaat CU	Wouter vd Berg SGP	Marcel van Gooswilligen D66	Anneke Dubbink PvdA

Willem Zandbergen
ITH

	GL	ITH	CDA	VVD	D66	CU	PvdA	SGP	HA!	Aanen
Voor										
Tegen										