



T.a.v. de gemeenteraad Hardinxveld-Giessendam

Onderwerp	Ons kenmerk	Uw brief	Datum
Uitbreiding schriftelijke vragen conform artikel 12 RVO inzake uw Raadsvoorstel, Toepassen koopstartregeling woningen Pieter de Hoogh		8 oktober 2021	21 oktober 2021

Geachte fractie PvdA,

Op 8 oktober 2021 heeft u namens de fractie PvdA aanvullende schriftelijke vragen gesteld inzake het raadsvoorstel: Toepassen koopstartregeling woningen Pieter de Hoogh. In deze brief krijgt u van ons het antwoord op de door uw gestelde vragen.

Met betrekking tot uw vragen het volgende;

Toelichting: In 2013 is er op initiatief van de toenmalige PvdA fractie een startersregeling ingevoerd. Vervolgens is deze startersregeling in 2014 door de SGP en TAB die toen de coalitie vormde afgevoerd.

Vraag 1. Op basis van welke door de gemeenteraad goedgekeurde regeling of verordening wil het college de koopstartregeling uitvoeren?

De regeling wordt nog verwerkt in (nog vast te stellen) beleid. Naar aanleiding van de Ontmoeting op 16 september jl. is gedacht de gemeenteraad beter de betrekken door onderdelen van de koopstartregeling te verwerken in afzonderlijk beleid. En zijn eveneens in uw raad opties aangedragen die nog verder onderzocht worden om mee te nemen in het (nog op te stellen) beleid rondom de Koopstartregeling.

Vraag 2. Op welke wijze verschilt deze koopstartregeling van de startersregeling die door de toenmalige coalitie SGP en TAB in 2014 is afgevoerd?

De Starterslening:

Hiervoor verwijzen we u naar de volgende website; <https://starterslening.nl/>.

Een korte samenvatting, om in aanmerking te komen voor een Starterslening moet je aan een aantal basisvoorwaarden voldoen. Je kunt een dergelijke lening alleen aanvragen als je voor het eerst een woning koopt voor jezelf en eventuele partner. Daarnaast moet de hypotheek worden afgesloten met Nationale Hypotheek Garantie. Tot slot mag je niet te veel eigen vermogen hebben. Daarnaast is de Starterslening een aanvullende hypotheek bovenop je gewone hypotheek. De Starterslening overbruggt het verschil tussen de prijs van het huis en het bedrag dat je bij jouw bank kunt lenen. Toch heb je altijd wat eigen geld nodig. Deze kosten noemen we 'kosten koper'. En tot slot is de Starterslening maximaal 20% van de koopsom of aanneemsom (plus eventuele verbeter- of meerwerkkosten), óf de marktwaarde uit het taxatierapport. Voor de Starterslening wordt gerekend met het laagste bedrag van deze twee. Deze regeling is van toepassing alle woningen, zowel nieuwbouw als bestaande bouw.

De *CONCEPT* Koopstartregeling (deze is nog in ontwikkeling, uw raad moet deze nog vaststellen); Kopen met koopstart betekent dat je een woning koopt voor een lagere prijs dan de marktwaarde. De verkopende partij of gemeente verleent je namelijk een zogeheten 'koperskorting'. Zodra je de woning

doorverkoopt, betaal je de koperskorting aan de verkopende partij of gemeente terug. De verlaagde koopprijs heeft als voordeel dat je nu misschien net wél een hypotheek kunt afsluiten en tegelijkertijd profiteert van lagere maandlasten. Deze korting wordt bij verkoop van de woning terugbetaald aan de verkopende partij of gemeente. De verkopende partij of gemeente geeft alleen een steuntje om de (eerste) woning te kopen. Over de verdere wooncarrière loopt de eigenaar dezelfde risico's als elke andere huizenbezitter. Dus als de waarde van de woning daalt of stijgt, dan is dat voor rekening van de koper. Voorbeeld: Een woning met een koopprijs van €200.000, deze wordt verkocht met een koperskorting van 20% (€40.000). Kortom koopstartprijs €160.000.

De definitieve verschillen zullen zichtbaar worden als de Koopstartregeling wordt vastgesteld door uw raad.

Wij ga er vanuit u en uw fractie hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mochten er nog vragen en/of opmerkingen zijn dan kunt u contact opnemen met de beleidsmedewerker Wonen, mevrouw Kim Koppelaar, van Team Samenleving.

Burgemeester en wethouders van Hardinxveld-Giessendam,
de secretaris, de burgemeester,


Johan de Jager


Dirk Heijkoop