



Aan:

College van B&W Westerveld
Raadhuislaan 1
7981 EL Diever

Betreft: Betaalbare koopwoningen voor starters

Wapserveen, 10 juni 2025

Geacht college,

De woningcrisis maakt het voor starters op de woningmarkt allesbehalve makkelijk om een eigen huis te bemachtigen. De prijzen van koopwoningen stijgen door. Het Algemeen Dagblad schreef begin mei naar buiten dat in het eerste kwartaal van 2025 de verkoopprijs van een huis in de gemeente Westerveld gemiddeld € 463.000 euro was.

Vereniging Eigen Huis deed in maart onderzoek naar het sentiment onder starters en concludeert dat zij zeer belangrijke levenskeuzes zoals trouwen of gezinsuitbreiding uitstellen. Het sentiment is bepaald niet positief daar waar het gaat om de vraag of hun woonwensen nog wel ooit in vervulling kunnen gaan. Zonder rijke ouders lijkt de droom van een koopwoning voor steeds meer jongeren in onze mooie gemeente Westerveld een utopie.

Het CDA Westerveld vindt dat ook starters recht hebben op een eerlijke kans op een eigen woning. Toekijken terwijl een hele generatie aan de zijlijn blijft staan, dat is voor het CDA geen optie. De fractie van het CDA Westerveld vindt dat de politiek is aan zet om bijvoorbeeld de starters met een middeninkomen een helpende hand te bieden. Zij verdienen vaak te veel voor een sociale huurwoning, maar te weinig voor voldoende hypotheek. CDA Westerveld heeft ook om die reden het initiatief genomen voor een forse verrhoging van de starterslening in Westerveld CDA welk besluit op 17 december 2024 in de raad genomen is. Maar er kunnen meer instrumenten worden ingezet om onze starters te helpen!

Eind 2022 heeft toenmalig CDA Tweede Kamerlid Jaco Geurts het initiatief genomen om een Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen op te richten. Het amendement dat hij samen met de leden De Groot, Boulakjar en Grinwis ingediend heeft, is met algemene stemmen aangenomen. Inmiddels is het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen een feit. Dit fonds helpt starters onder de 35 jaar met een inkomen van maximaal twee keer modaal bij het kopen van een nieuwbouwwoning.

Via het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen kunnen projectontwikkelaars en woningcorporaties een nieuwbouwwoning met een marktwaarde van maximaal € 405.000 (prijspeil 2025) voor een lagere prijs dan de marktwaarde aan starters verkopen.

Omdat er niet afgeweken kan worden van de getaxeerde woningwaarde en het niet mogelijk is om tegen elkaar op te bieden, is de verwachting dat een prijsopdrijvend effect van het fonds tot een minimum beperkt wordt.

De koperskorting is minimaal 10% van de marktwaarde en maximaal € 70.000 euro. Dit wordt door de projectontwikkelaar of woningcorporatie bepaald. Het fonds vergoedt 75% van de koperskorting; het verschil tussen de marktwaarde en de verkoopprijs.

De projectontwikkelaar of woningcorporatie betaalt 25%. Het fonds kent een revolverende werking: de verstrekte koperskorting en een deel van de waardeontwikkeling vloeien bij de doorverkoop van de woning door de eerste koper terug in het fonds. Zo blijft er budget voor toekomstige starters op de woningmarkt.

Het aanmelden van nieuwbouwprojecten voor een bijdrage vanuit het fonds kunnen projectontwikkelaars en woningcorporaties doen sinds 2 juni tot en met 7 juli van dit jaar. Hierbij gaat het om nieuwbouwprojecten van minimaal 10 woningen. In het najaar volgt een tweede tranche. In 2026 zijn er ook nog twee tranches gepland.

Het Rijk stelt € 100 miljoen beschikbaar. Het beschikbare budget wordt verdeeld over meerdere tranches.

Het CDA Westerveld heeft de volgende vragen voor het College:

1. Is het college bekend met het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen?
2. Is het College met de CDA-fractie van mening dat het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen ook in de gemeente Westerveld starters kan helpen bij het kopen van een nieuwbouwwoning?
3. Ziet het College kansen voor het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen bij grotere nieuwbouwprojecten in de gemeente Westerveld?
4. Is het College bereid om in gesprek te gaan met projectontwikkelaars en de woningcorporatie die actief zijn in onze gemeente over de mogelijkheden en de voordelen van het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen?
5. Is het College bereid om de inwoners van de gemeente Westerveld te zijner tijd te informeren bij welke nieuwbouwprojecten ze met behulp van het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen een woning kunnen kopen?

In afwachting van uw antwoord en met een vriendelijke groet,
namens de fractie van CDA Westerveld,

Adri van der Weyde