

Schriftelijke vragen

Betaalbaarheid vergroten van woningbouwprojecten (koop en huur)

Verschillende steden maken gebruik van Duokoop, een eigentijdse vorm van erfpacht. Deze financieringsvorm maakt het mogelijk de noodzakelijke investering die inherent is aan de koop van een woning voor de koper te verkleinen door de waarde van de grond los te koppelen van de waarde van de woning. De grond kan eigendom blijven van de gemeente of ondergebracht worden bij een pensioenfonds. Zie de bijgevoegde blog van Platform 31.

Toepassing van deze werkwijze kan enerzijds een betaalbare koopwoning binnen bereik van (verschillende categorieën) kopers brengen. Anderzijds kan het een positieve impuls geven aan de haalbaarheid van nieuwbouwprojecten.

Duokoop wordt al gehanteerd in Culemborg (starterswoningen), Tilburg (sociale koopwoningen) en Noordwijk (sociale huur- en koopwoningen). Deze gemeenten hanteren daarbij zelfbewoningsplicht en een antispesulatiebeding. In Amstelveen is unaniem een motie aangenomen om in die gemeente te gaan werken met Duokoop.

Zowel betaalbare woningen als extra woningen vindt Inwonersbelangen erg belangrijk voor Woerdense Inwoners.

Vandaar de volgende vragen:

1. Is het college bekend met deze nieuwe financieringsvorm?
2. Is er in gemeente Woerden al ervaring met deze financieringsvorm?
3. Is het college bereid de mogelijkheden van deze financieringsvorm bij woningbouwprojecten in Woerden (verder) te onderzoeken?
4. Welke rol ziet het college voor zich bij het College voor de promotie en toepassing van deze financieringsvorm in de gemeente Woerden? Graag met redenen omkleed.

Inwonersbelangen

Hendrie van Assem Fractievoorzitter
Jacques Sistermans Fractieassistent

Een oplossing om de betaalbaarheid van woningen te vergroten

Starters op de koopwoning markt hebben het moeilijk. Door aangescherpte hypotheekregels, een dalend aanbod van koopwoningen en daardoor stijgende huizenprijzen is het haast onmogelijk om een eerste koopwoning te bemachtigen. De verwachting is dat deze situatie op korte termijn niet zal veranderen. De oplossing ligt in het bouwen van meer woningen. Dat is makkelijker gezegd dan gedaan.

Er is veel aandacht voor wat er allemaal zou moeten gebeuren en wat er niet kan. Er zijn echter al oplossingen beschikbaar die de kansen voor starters op de koopwoningmarkt vergroten. Een oplossing is: het ouderwetse erfpacht, maar dan in een vernieuwende eigentijdse vorm. Door erfpacht wordt de haalbaarheid van een woning voor kopers groter. Erfpacht komt nog veel voor bij gemeenten. De mogelijkheid is dan gekoppeld aan de locatie en niet overal toepasbaar. Nu is er Duokoop! Erfpacht anno nu, volledig flexibel inzetbaar voor elke koopwoning en koopappartement op elke plek in Nederland met heldere voorwaarden en altijd de mogelijkheid om de grond te kopen.

DNGB heeft Duokoop ontwikkeld, een koopoplossing gebaseerd op erfpacht speciaal voor starters en de eerste doorstromers op de koopwoningmarkt. Zij kunnen de woning kopen zonder grond, waardoor het kopen van een woning sneller haalbaar is. De gemeente of ontwikkelaar kan ervoor kiezen om zelf eigenaar te blijven van de grond, of kan gebruik maken van pensioenfondsen die de grond kopen. De consument kan op ieder gewenst moment de grond kopen tegen vooraf afgesproken voorwaarden.

Duokoop is alleen toe te passen in combinatie met een hypotheek met NHG en het is verplicht dat de koper de woning gebruikt als hoofdverblijf (eigen bewoningsplicht). De woningeigenaar betaalt voor het gebruik van de grond een maandelijkse vergoeding (canon) die fiscaal aftrekbaar is. Ter illustratie van het effect van Duokoop geef ik een rekenvoorbeeld.

Stel een starter heeft een jaarinkomen van 38.000 euro dan kan deze consument een woning financieren op de traditionele wijze tot circa 178.000 euro. Wordt Duokoop ingezet, dan komt iedere woning of appartement tot circa 204.000 euro binnen bereik. Zodra het inkomen het toelaat kan de grond worden gekocht tegen transparante voorwaarden.