

Telefoon (050) 367 84 64/ R. Klaassen
Onderwerp Evaluatie startersleningen



De leden van de raad van de gemeente
Groningen
te
GRONINGEN

GRIFFIE	
reg.nr.	GR08.1682852
ingek.	- 8 SEP 2008
class.	- 2.07.51
te beh. door:	GR
kopie gez. aan:	

Datum - 8 SEP 2008

Bijlage(n) 1

Ons RO08.1663834

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte mevrouw/heer,

Hierbij bieden wij u de evaluatie van de starterslening Groningen aan. Tevens informeren wij u over enige aanpassingen die wij doorgevoerd hebben in de leningvoorwaarden.

Starters hebben het moeilijk op de koopmarkt. In dat kader is in april 2007 de starterslening ingevoerd in de gemeente Groningen. Er zijn in totaal 100 leningen beschikbaar. De regeling wordt uitgevoerd door SVN te Hoevelaken.

De voorwaarden waren:

- de starter moet voor het eerst een woning kopen;
- de te kopen woning moet een nieuwbouwwoning zijn;
- de verwervingskosten mogen niet meer zijn dan € 189.000,-, om aan te sluiten bij het prijsniveau op de Groningse woningmarkt;
- de verwervingskosten moeten minimaal € 171.558,- zijn om overlap met de regeling Koopsubsidie van VROM te voorkomen;
- het verschil tussen de verwervingskosten en de maximale hypotheek van koper mag maximaal € 30.000 en maximaal 20% (VROM) zijn;
- de hypotheek moet onder Nationale Hypotheek Garantie (NHG) worden verstrekt (VROM).

Sinds de starterslening is ingevoerd zijn er slechts twee startersleningen verstrekt. Er zijn echter voldoende woningen in de bestaande voorraad beschikbaar. Daarmee is er geen reden om de starterslening ook op de bestaande voorraad van toepassing te verklaren. Ook is de verwachting dat er de komende jaren veel nieuwbouwwoningen in het starterssegment bijkomen. Om het gebruik van de starterslening te bevorderen willen wij makelaars en andere tussenpersonen nogmaals informeren over deze mogelijkheid. Tevens gaan wij bij ontwikkelaars de lening nog meer onder de aandacht brengen, bijvoorbeeld bij beurzen en in de verkoopinformatie.



Volgvel 1

Daarnaast hebben wij enkele voorwaarden aangepast:

- de maximumprijsgrens voor het verstrekken van een starterslening is verhoogd naar € 200.000,- inclusief verwervingskosten;
- minimumprijsgrens van € 171.558,- inclusief verwervingskosten is afgeschaft.

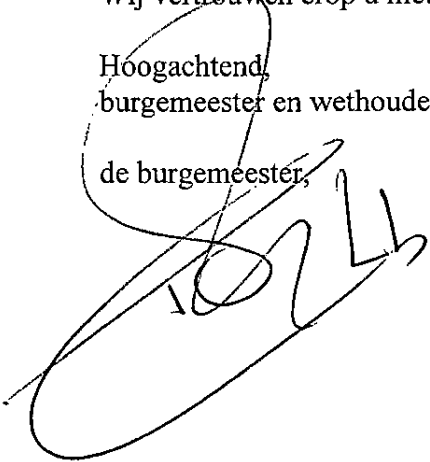
Ook zijn wij in principe positief over het verstrekken van startersleningen voor het project Blauwe Dorp. Over de exacte voorwaarden waarop de starterslening voor dit project wordt verstrekt (aantal woningen, fasering, berekening van prijsniveau, aanvullende voorwaarden bv. energie) spreken wij in het najaar met Nijestee.

In het project Blauwe Dorp wordt niet voldaan aan de voorwaarde dat het een nieuwbouwwoning betreft. De verordening biedt hierop ook geen uitzonderingsmogelijkheid. Uw raad dient daarom hierop apart een beslissing te nemen. Een raadsvoorstel hiertoe zal te zijner tijd aan u worden voorgelegd.



Wij vertrouwen erop u met deze informatie van dienst te zijn geweest.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,



de secretaris,



Evaluatie Startersleningen

Dienst RO/EZ
Afdeling Wonen en Monumenten
Augustus 2008

11/11/11

11/11/11

11/11/11

1. Inleiding

Het is voor huishoudens die voor het eerst een woning willen kopen niet makkelijk een betaalbare woning te vinden. Door de sterk gestegen prijzen op de koopmarkt (de kooprijzen stijgen relatief sneller dan de huurprijzen) is de overstap van een huurwoning naar een koopwoning steeds moeilijker geworden. Dat is een landelijk probleem dat ook in Groningen voorkomt.

In het collegeprogramma wordt dit onderkend en worden ook maatregelen genoemd om starters en andere belangstellenden voor betaalbare en goedkope koopwoningen te bedienen. Starters zijn in het kader van deze nota alle huishoudens die voor het eerst een woning willen kopen. De doorstroming van huur naar koop is de laatste jaren afgenomen. Dit heeft met name gevolgen voor jongeren die de stap niet altijd kunnen maken van huur naar koop, omdat ze geen bezit (met overwaarde) verkopen. De vraag naar en het aanbod van bestaande woningen is groter dan naar nieuwbouw. De startersvraag specifiek naar nieuwbouw werd in de notitie "starters op de koopmarkt" (december 2006) geschat op ruim 100 woningen per jaar.

In dat kader is in april 2007 de starterslening in Groningen ingevoerd. Starters kunnen voor het kopen van een nieuwbouwwoning een starterslening krijgen. Hiervoor moeten ze aan een aantal voorwaarden voldoen. Het voordeel van de starterslening is dat het de eerste drie jaar rente- en aflossingsvrij is. Elke drie jaar wordt het inkomen van de starter getoetst en als het inkomen hoog genoeg is, of uiterlijk na 15 jaar, begint de rente- en aflossing te lopen.

De voorwaarden zijn:

- de starter moet voor het eerst een woning kopen;
- de te kopen woning moet een nieuwbouwwoning zijn;
- de verwervingskosten mogen niet meer zijn dan € 189.000,-, om aan te sluiten bij het prijsniveau op de Groningse woningmarkt;
- de verwervingskosten moeten minimaal € 171.558,- zijn om overlap met de regeling Koopsubsidie van VROM te voorkomen;
- het verschil tussen de verwervingskosten en de maximale hypotheek van koper mag maximaal € 30.000 en maximaal 20% (VROM) zijn;
- de hypotheek moet onder Nationale Hypotheek Garantie (NHG) worden verstrekt (VROM).

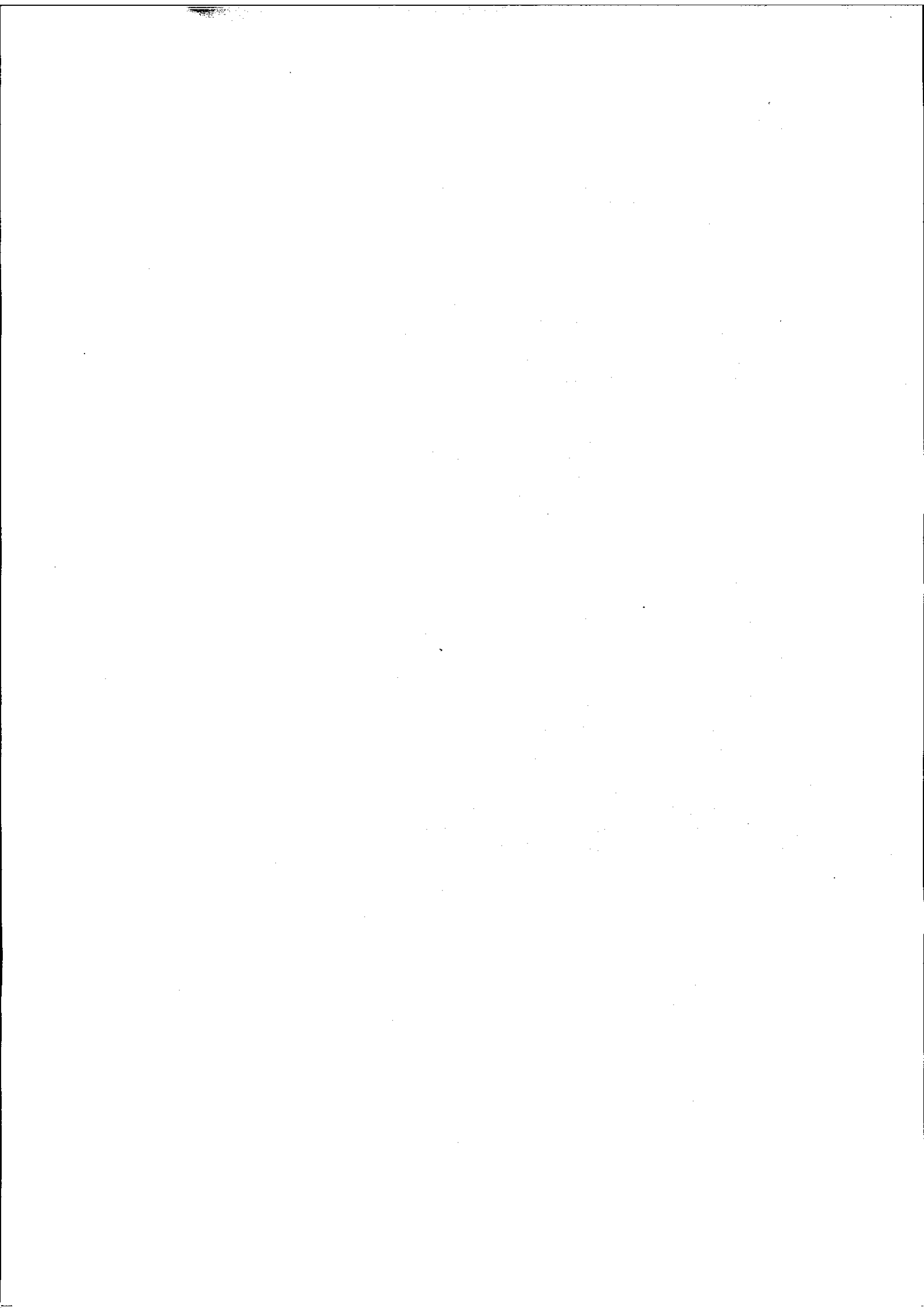
Tot op heden zijn, ondanks dat er wekelijks informatieverzoeken binnenkomen, slechts twee startersleningen verstrekt. In deze notitie wordt ingegaan op de mogelijke oorzaak van het beperkte gebruik. We gaan daarbij in op het aanbod en de vraag, bezien de rol van makelaars en hypotheekverstrekkers en gaan kort in op het Blauwe Dorp. Tot slot komen wij met enkele aanpassingsvoorstellen.

2. Vraag en aanbod

Het grootste deel van de startersvraag is, zoals gezegd, naar bestaande woningen. In de prijscategorie tot € 175.000 stonden op funda.nl op 31 juli 2008 circa 750 woningen in de bestaande bouw te koop, in verschillende prijssegmenten.

Dit geeft aan dat er in principe voldoende aanbod is op de koopmarkt in de bestaande woningvoorraad in het lagere prijssegment. Er is vooralsnog dan ook geen reden de starterslening ook op bestaande woningen toe te passen.

Het aanbod aan nieuwbouwwoningen in het goedkope marktsegment is de afgelopen jaren beperkt geweest, terwijl de vraag groot is. Zo zijn er in 2007 54 starterswoningen bijgekomen. Toch is de verwachting dat het aanbod aan goedkope nieuwbouwwoningen de komende jaren flink zal toenemen. In onderstaand overzicht is de verwachting tot en met 2010 aangegeven.



Jaar	Locatie	Woningtype	Prijsniveau	Aantal
2008	Hoogkerk, Arteveldestraat	grondgebonden	171.000 - 175.000	4
2010	Chopinlaan	Zelfst. eenheden		30
2009	Ciboga, Bloemhof	appartement	v.a. 139.000	52
2010	Cuyperweg 54 (vm Tuinland)	grondgebonden		28
2009	De Held 3	grondgebonden	tot 180.000	125
2010	De Held 3	grondgebonden	tot 180.000	40
2009	De Hoogte, sportpark	grondgebonden		56
2010	Lewenborg, (kombuis - Hestia)	appartement	ca. 165.000	18
2008	Paddepoel - Zuidwest (Draakstraat, Morgensterkerk, 1 ^e fase)	appartement	120.000 - 165.000	10
2009	Paddepoel - Zuidwest (Draakstraat, Morgensterkerk, 2e fase)	appartement	120.000 - 165.000	8
2009	Rijksweg (vm. Boerhoflocatie)	grondgebonden	ca. 165.000	33
2009	Spiegelstraat	appartement	123.750 - 145.321	29
2008	Vinkhuizen (Eelderzoom z.z.)	grondgebonden	ca. 180.000	16
2009	West Indischebuurt (Bonairestraat)	appartement		36
Totaal				528

Daarnaast staat er ook nog een aantal andere projecten in de planning, waarin mogelijk een aantal goedkope woningen zullen worden opgenomen. Het betreft hier bijvoorbeeld de Touwbaan op Ciboga, Helperwestsingel en de Nieuw-Indischebuurt. Daarmee neemt aanbod aan nieuwbouwstarterswoningen de komende jaren toe.

In projecten waar starterswoningen zijn opgenomen zullen wij de starterslening nog meer onder de aandacht brengen. Dit kan bijvoorbeeld door de starterslening onder de aandacht te brengen van de ontwikkelende partij, de lening op te laten nemen in de verkoopinformatie en de lening onder de aandacht te brengen tijdens de Nieuwbouweurs en de Woonbeurs Wonen en Co.

3. Rol van tussenpersonen

Wij zijn afhankelijk van tussenpersonen als makelaars en hypotheekverstrekkers om de starterslening onder de aandacht te brengen. Ter promotie van de starterslening is er een folder gemaakt die breed verspreid is onder makelaars. Daarnaast is de starterslening op twee woonbeurzen in Groningen gepromoot. Ook is de starterslening via persberichten en themabijeenkomsten onder de aandacht gebracht. Naast makelaars zijn ook corporaties via deze weg geïnformeerd.

Desondanks is de bekendheid van de starterslening onder makelaars zeer wisselend. We constateren dat bij projecten met meer vraag dan aanbod dat het voor makelaars minder interessant is om een woning via een starterslening te verkopen.

Voor de koper betekent het aanvragen van een starterslening een extra administratieve drempel die overwonnen moet worden. Het betreft immers feitelijk de aanvraag van een tweede hypotheek. Bovendien duurt de afhandeling door SVn enkele weken. Hierdoor is het voor starters soms aantrekkelijker om op een andere wijze de aanvullende financiering te regelen, bijvoorbeeld via een lening bij de ouders.

In het najaar gaan wij nogmaals de makelaars en hypotheekverstrekkers die actief zijn in nieuwbouw benaderen om hen te wijzen op de mogelijkheden die de starterslening biedt voor aspirant-kopers.

4. Prijsgrenzen

De huidige prijsgrenzen voor de starterslening in Groningen bedragen, inclusief 8% aan verwervingskosten, minimaal € 171.558 en maximaal € 189.000.

De bovengrens van € 189.000 aan verwervingskosten is gebaseerd op de aanname dat de prijsgrens voor een starterswoning in 2007 in Groningen ca. € 175.000 bedroeg. De stijging van verkoopprijzen van nieuwbouw voor de regio Groningen-Assen bedroeg in de periode 2003-2007 ca. 3% per jaar. Uitgaande daarvan zal de prijsgrens voor een starterswoning in stad gemiddeld op ca. € 180.000 liggen. Dit leidt tot een maximumgrens aan verwervingskosten van € 195.000. Met het oog op het aantrekkelijker maken van een starterslening en vanuit communicatief oogpunt ligt het voor de hand de grens aan verwervingskosten te verhogen naar € 200.000.

De ondergrens was in 2007 gelegd op € 171.558 aan verwervingskosten omdat dat tevens de bovengrens vormt van de regeling Koopsubsidie BEW+ die door VROM wordt uitgevoerd. De gedachte van het stellen van een ondergrens voor de starterslening was dat wij zo veel mogelijk wilden stimuleren dat mensen die voor koopsubsidie in aanmerking kwamen daar gebruik van zouden maken.

In de praktijk blijkt dit niet zo te werken. De Koopsubsidieregeling kent een tamelijk groot aantal beperkende randvoorwaarden. De belangrijkste is dat de woning niet in eigendom mag worden verkregen onder voorwaarden die de beschikkingsmacht op enigerlei wijze inperken (artikel 22: Wet bevordering eigenwoningbezit). In de gemeente Groningen, en overigens ook in de meeste andere gemeenten, is een anti-speculatiebeding van kracht voor vrijwel elke nieuwbouwwoning, en zeker voor elke starterswoning. Dit beding is een inperkende voorwaarde. Daardoor komt vrijwel geen enkele koper van een nieuwbouwwoning in aanmerking voor koopsubsidie. Bij VROM is deze problematiek wel bekend maar een oplossing lijkt er voorlopig niet te komen.

Als een starter om bovenstaande reden geen koopsubsidie kan krijgen kan deze geholpen worden met een starterslening. Daarom stellen wij voor om geen ondergrens meer te hanteren voor de starterslening.

Overigens stellen wij ook voor om de maximumomvang van de lening (€ 30.000) te handhaven, naast de voorwaarde die VROM stelt dat de lening maximaal 20% van de verwervingskosten mag bedragen.

5. Specifiek project Blauwe Dorp

In het kader van de herontwikkeling van het Blauwe Dorp is de intentie om daar ook startersleningen voor te verstrekken. De woningen van het Blauwe Dorp hebben naar verwachting een verkoopprijs beneden de huidige grens van € 171.558, en zijn daarnaast feitelijk geen nieuwbouwwoningen maar volledig gerenoveerde woningen. Als u besluit om de ondergrens te laten vervallen vormt de ondergrens geen bezwaar meer.

Over de exacte voorwaarden waarop de starterslening voor dit project wordt verstrekt (aantal woningen, fasering, berekening van prijsniveau, aanvullende voorwaarden bv. energie) spreken wij in het najaar met Nijestee. Mochten wij onverhoopt geen overeenstemming bereiken met Nijestee hierover dan vervalt ook de mogelijkheid tot startersleningen.



In dit project wordt niet voldaan aan de voorwaarde dat het een nieuwbouwwoning betreft. De verordening biedt hierop ook geen uitzonderingsmogelijkheid. Hierover dient de raad dus apart een beslissing te nemen, nadat er overeenstemming is bereikt met Nijestee. Een raadsvoorstel hiertoe zal te zijner tijd aan u worden voorgelegd.

