

Onderwerp Startersleningen 2015



Steller B. van der Noord

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 81 90 Bijlage(n) -

Ons kenmerk 4854599

Datum 18-02-2015 Uw brief van -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij informeren wij u over de voorgenomen wijzigingen in de leningsvoorwaarden voor startersleningen en de wijze waarop het budget voor 2015 wordt samengesteld. Wij achten het gewenst dit instrument in 2015 voort te zetten waarbij we, zoals eerder met u gecommuniceerd, zoveel mogelijk gebruik willen maken van onze bij het Stimuleringsfonds aanwezige middelen. In 2013 en 2014 hebben we maximaal gebruik gemaakt van de co-financiering van startersleningen door het Rijk. Nagenoeg de volledige vraag (circa 60 leningen) kon hierdoor worden gehonoreerd. Eind vorig jaar heeft het kabinet besloten hier geen vervolg aan te geven. Dit gegeven, maar ook ontwikkelingen aan de vraagkant, hebben ons doen besluiten de voorwaarden aan te scherpen om daarmee vooral "het kunnen kopen" te ondersteunen.

Het besluit van minister Blok om de rijksbijdrage te beëindigen heeft landelijk aanleiding gegeven tot discussie over nut en noodzaak van startersleningen. De minister acht ondersteuning van starters door het Rijk niet meer noodzakelijk vanwege het ingezette herstel van de woningmarkt.

Het herstel is echter broos en uit landelijk onderzoek blijkt dat starters voor bijna de helft van de woningverkoop hebben gezorgd. Wel wordt bij starters de trend naar meer kwaliteit gesignaleerd waardoor er minder doorstroming optreedt. In Groningen zien we dit niet: in de afgelopen 2 jaren zijn de startersleningen in Groningen voornamelijk verstrekt voor bestaande woningen met een gemiddeld prijsniveau van € 135.000,-. Dit zijn echte starterswoningen die aan het begin van verhuisketens staan. De stad beschikt over een relatief grote voorraad van dergelijke woningen. Transacties in dit segment kunnen we specifiek ondersteunen door de leenvoorwaarden meer hierop af te stemmen.

Per 1 januari van dit jaar zijn de leenvoorwaarden voor hypotheekleningen aangescherpt. Jaarlijks worden de leennormen door het ministerie van BZK vastgesteld op basis van het advies van het budgetinstituut Nibud. Door de aanscherping kan er gegeven een bepaald inkomen minder worden geleend. Hierdoor wordt het risico van overkreditering verder beperkt. Dit is nu extra van belang omdat door de lage rente juist meer kan worden geleend.

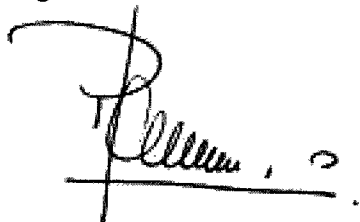
Ter wille van evenwicht in de kredietverlening achten wij het gewenst het maximale leenbedrag van onze startersleningen te verlagen van € 30.000,- tot € 25.000,-. Door het maximale leenbedrag te verlagen zijn voor het kopen van een duurdere woning eerder eigen middelen nodig.

In lijn met de voorgestelde aanpassing willen we ook de faciliteit voor de leningen voor nieuwbouw in Meerstad aanpassen door deze gelijk te stellen aan de voorwaarden voor de algemene startersleningen. Wijziging van de regeling voor de Meerstadleningen is noodzakelijk omdat per 1 juli 2015 de NHG norm voor de maximale verwervingskosten wordt verlaagd van € 265.000,- tot € 245.000,-. De leningen in Meerstad zijn overwegend gevraagd voor woningen met verwervingskosten rond de € 200.000,-. Dit bedrag is de bovengrens van onze algemene startersleningen. Wij denken met bovenstaande aanpassing de verkoop in Meerstad niet negatief te beïnvloeden omdat de middeldure nieuwbouw goed wordt verkocht. Dit duidt erop dat deze categorie kopers, waarschijnlijk veelal doorstromers, goed in staat is de financiering te organiseren.

We hebben gemeend de maximale verwervingskosten op het huidige niveau van € 200.000,- te laten. Daarmee blijft er voor kopers ruimte om keuzes te maken ten aanzien van investeringen in woningverbetering, meerwerk en energiebesparing. Sinds 1 januari 2015 gelden er voor energiezuinige woningen verruimde hypotheeknormen. Deze ontwikkeling is positief zowel wat betreft beheersing van de woonlasten als ten aanzien van het belang van verduurzaming van het wonen.

Voor het budget van 2015 kunnen we gebruik maken van het restant budget van de Meerstadleningen en van startersleningen 2014 vanwege het niet-doorgaan van aangevraagde leningen. Een tamelijk groot deel van de aanvragen resulteert niet in een lening. Lopende het jaar worden de vrijkomende middelen opnieuw ingezet. Wanneer het subsidieplafond is bereikt moet de regeling worden beëindigd en kan er een restant ontstaan. Inclusief het restant van de Meerstadleningen resteert er een bedrag van € 650.000,-. In de raadsvergadering van 18 december 2014 heeft u ingestemd met het voorstel uit de middelen van het Bouwoffensief € 330.000,- te bestemmen voor voeding van het stimuleringsfonds ten behoeve van startersleningen. Hiermee komt het totaal beschikbare budget voor 2015 uit op € 980.000,-. We verwachten hiermee circa 40 leningen te kunnen verstrekken.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink