

Bestuursdienst
Afdeling B&P
Steller B. van der Noord
Onderwerp Startersleningen



Bezoekadres
Waagstraat 1

Postadres
Postbus 20001
9700 PB Groningen

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

In uw antwoord
graag datum en
kenmerk vermelden

Wij zijn met het
openbaar vervoer
bereikbaar,
buslijnen
1, 2, 3, 5, 6, 11, 13, 16

Telefoon (050) 367 81 90

Bijlage(n) -

Ons kenmerk RO12.3107573

Datum **15 JUN 2012**

Uw brief van -

Uw kenmerk -

Informatie over
vertrektijden krijgt u
via telefoon 0900-92 92

Geachte heer, mevrouw,

Bij de behandeling van de voorjaarsnota in juni 2011 heeft uw raad unaniem een motie aangenomen voor het opnieuw beschikbaar stellen van startersleningen. Omdat wij met u van mening zijn dat deze leningen een effectief middel zijn om een aantal pijnpunten op de huidige woningmarkt te verzachten, hebben wij in de begroting voor 2012 én 2013 jaarlijks daarvoor € 750.000,- opgenomen.

Met deze brief informeren wij u over ons besluit het verstrekken van startersleningen te hervatten en de criteria die daarvoor zullen gelden.

In onze visie op wonen hebben we de ambitie uitgesproken dat woonconsumenten in Groningen een passend en betaalbaar woningaanbod moeten kunnen vinden. Op dit moment constateren we dat door een aantal ontwikkelingen bepaalde groepen niet of nauwelijks hun woonwensen kunnen vervullen. Een doelgroep die in dit verband specifiek aandacht verdient zijn starters op de woningmarkt, veelal jonge gezinnen. Sinds 2007 hebben we met startersleningen deze doelgroep kunnen steunen bij de verwerving van de eerste woning. Per 1 maart 2011 is het verstrekken van startersleningen voorlopig gestopt vanwege signalen dat de bodem van het budget bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn) in zicht kwam. Begin dit jaar is de balans opgemaakt van de voor startersleningen geormerkte middelen bij dit fonds. Op dit moment is voor startersleningen nog € 820.000,- beschikbaar, grotendeels dankzij definitieve beslissingen op afgewezen en ingetrokken aanvragen.

Gelet op de signalen die vanuit de sector komen verwachten we een grote toeloop op de leningen. Daarom is het gewenst het budget te vergroten. Door het toevoegen van de in de begroting voor 2012 opgenomen € 750.000,- aan het stimuleringsfonds hebben we in totaal € 1.570.000,- voor startersleningen beschikbaar.

In 2007 heeft de raad de verordening "Stimuleringsfonds Startersregeling Groningen" vastgesteld op basis van de nota "Starters op de woningmarkt". Sindsdien is de regeling onder invloed van gewijzigde omstandigheden een aantal keren aangepast.

Met een starterslening kan de laatste stap naar financiering van de eerste koopwoning worden gezet. Het gaat er dan om een eventueel verschil tussen het maximale leenbedrag en de totale verwervingskosten te kunnen overbruggen. Met een laagrentende lening wordt de woning voor de starter bereikbaar terwijl de financieringslast binnen de normen van de Nationale Hypotheek Garantie blijft. De lening wordt verstrekt door en onder de voorwaarden van het SVn. De eerste drie jaar zijn rente en aflossingsvrij, daarna vindt er inkomenstoets plaats om te bepalen of er gestart kan worden met betaling van rente en aflossing.

De regeling die tot maart 2011 beschikbaar was kende de volgende voorwaarden:

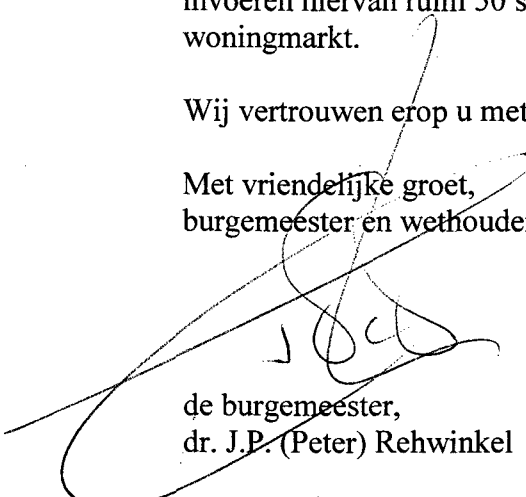
- de begunstigde moet voor het eerst een woning kopen (nieuwbouw en bestaande woningen),
- de hypotheek worden onder NHG verstrekt (op basis van annuïteit);
- de verwervingskosten bedragen maximaal € 200.000,- (geen ondergrens);
- de hoogte van de lening is maximaal 20% (dit is een vereiste van SVn) van de verwervingskosten en bedraagt maximaal € 40.000,-.

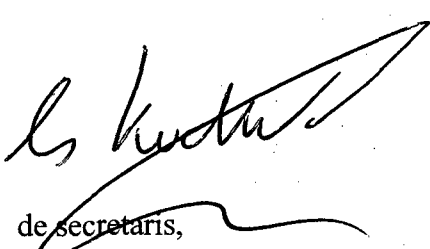
Wij hebben besloten om de maximale hoogte van de starterslening terug te brengen tot € 30.000,-. Ten eerste kunnen we met dezelfde beschikbare middelen een groter aantal starters bedienen. Ten tweede komt daarmee een groter deel van het beschikbare budget terecht bij het goedkope prijssegment: woningen die aan het begin staan van de verhuisketen en de afgelopen jaren duidelijk zijn achtergebleven in aantal transacties. De overige criteria blijven ongewijzigd.

De starterslening heeft zich de afgelopen jaren bewezen als belangrijk instrument om starters op de woningmarkt te helpen bij het kopen van een woning. Juist in een periode dat de woningmarkt in het slop zit en hypotheekleningen steeds moeilijker verstrekt worden, bieden startersleningen een uitkomst. Wij verwachten door het opnieuw invoeren hiervan ruim 50 starters te kunnen helpen bij de eerste stappen op de woningmarkt.

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

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,


de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel


de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys