

2006-2007.
Raadsvoorstel.
Ons kenmerk: RO 07.1377573.

Onderwerp: Verordening stimuleringsfonds startersleningen.

Groningen, 19 maart 2007

Aan de raad,

Op 20 december 2006 heeft u besloten in te stemmen met de contouren van de voorgestelde startersregeling. Tevens heeft u ons college verzocht de uitwerking van de starterslening, inclusief de verordening, ter hand te nemen.

Deze nota beschrijft eerst in het kort de situatie van starters op de woningmarkt. Vervolgens schetsen wij een aantal instrumenten die wij willen inzetten, waarvan de starterslening er één is. Tenslotte zal specifiek ingegaan worden op de verordening.

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 is de overstap van een huurwoning naar een koopwoning steeds moeilijker geworden. Dat is een landelijk probleem dat ook in Groningen voorkomt.

In het nieuwe collegeprogramma wordt dit ook onderkend en worden ook maatregelen genoemd om starters en andere belangstellenden voor betaalbare en goedkope koopwoningen te bedienen. Bovendien zijn wij in 2005 gevraagd met een notitie te komen over starterswoningen. Volgens de motie moet gekeken worden naar zowel grondgebonden woningen als naar appartementen met een kostprijs tussen € 125.000,-- en € 160.000,--.

Starters zijn 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 *kunnen* maken van huur naar koop. Omdat ze geen bezit (met overwaarde) verkopen, is het moeilijk te beginnen op de koopmarkt, omdat de prijzen van een koopwoning sterk gestegen zijn. De vraag naar bestaande woningen is groter dan naar nieuwbouw. De startersvraag specifiek naar nieuwbouw wordt geschat op ruim 100 woningen per jaar.

Wat doen we voor starters?

Welke mogelijkheden staan ter beschikking om de mogelijkheden voor starters op de koopmarkt ruimer te maken? Een aantal instrumenten zal de revue passeren. Deze hebben betrekking op projecten in de bestaande bouw en nieuwbouw.

Versnelling nieuwbouw.

Omdat de meeste starters op zoek zijn naar een bestaande koopwoning, moeten deze via doorstroming vrij komen. Knelpunten vormen de forse prijsstijgingen in de afgelopen periode in het goedkopere segment alsmede de stagnerende nieuwbouw. De mogelijkheden om starters die een bestaande woning zoeken te bedienen, zullen vooral afhangen van de prijsontwikkeling van dit segment in de komende jaren. Deze prijsontwikkeling hangt weer af van het tempo van de nieuwbouw en de doorstroming die als gevolg daarvan op gang komt. Het is dus voor deze groep van groot belang dat de woningbouwproductie op gang komt. In de nota *Sturen op snelheid* die in december 2006 door uw raad is vastgesteld, is aangegeven hoe wij beogen de versnelling van de nieuwbouwproductie te bereiken.

Inzetten op starterswoningen.

De specifieke vraag vanuit de doelgroep starters naar nieuwbouw bedraagt ongeveer 100 koopwoningen per jaar. Wij denken dat er 100 starterswoningen voor deze doelgroep gerealiseerd kunnen worden, indien ook corporaties en andere marktpartijen daarin hun aandeel nemen. Als garantie moet in nieuw af te sluiten contracten een aandeel woningen worden opgenomen tussen € 125.000,-- en € 175.000,-- vrij op naam. Bij initiatieven die zich daar toe lenen die bij het *Loket bijzondere initiatieven* van RO/EZ binnenkomen, moet de voorwaarde opgenomen worden dat alleen medewerking wordt verleend, als daarin een aandeel starterswoningen zit. Tot slot gaan wij in Reitdiep fase 3/4 nabij de Prof. Uilkenweg starterswoningen realiseren.

Verkoop van huurwoningen.

Naast nieuwbouw kunnen starters bediend worden door mogelijke verkoop van sociale huurwoningen. Jaarlijks verkopen de corporaties circa 250 sociale huurwoningen. De ambitie die onder andere in ons collegeprogramma en het Lokaal Akkoord is neergelegd, is om tot 2015 circa 2.500 sociale huurwoningen te verkopen. Daarnaast zijn er experimenten om woningen "te woon" aan te bieden. De klant beslist zelf of deze de woning koopt of huurt (met de mogelijkheid later alsnog te kopen). In het collegeprogramma wordt voorgesteld dat de corporaties jaarlijks circa 250 huurwoningen verkopen. Wij gaan met de corporaties in gesprek over het verhogen van het verkoopprogramma.

Koopsubsidie BEW+.

Eén van de financiële instrumenten om starters te ondersteunen is de koopsubsidie (BEW+)-regeling. Deze regeling is landelijk en wordt uitgevoerd door het ministerie van VROM. Koopsubsidie is van toepassing op zowel nieuwbouw als bestaande bouw, mits de koopprijs van de woning niet meer bedraagt dan € 158.850,-- en de verwervingskosten daarmee niet meer bedragen dan € 171.558,--. Ook dient de aanvrager te voldoen aan inkomenseisen. Wij zien de koopsubsidieregeling als een middel om met name de bestaande bouw bereikbaar te maken voor starters.

Startersleningen.

Een ander middel om woningen beter bereikbaar te maken voor starters zijn startersleningen. Deze zogenaamde zachte leningen zijn in het begin rente- en aflossingsvrij. Iedere drie jaar vindt een toets op het inkomen plaats. Bij inkomensgroei wordt voor een deel van de starterslening rente en aflossing betaald. Het renteloze deel wordt daarmee kleiner. Na 15 jaar vindt de laatste toets van het inkomen en vaststelling van de draagkracht plaats. De resterende lening moet dan bij verkoop of aan het einde van de looptijd (30 jaar) worden terugbetaald. De Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) verstrekt de startersleningen namens de gemeente Groningen. Het ministerie van VROM stort dit jaar € 40 miljoen in een speciaal fonds voor starters van de SVn. Daarmee kan het fonds landelijk ongeveer 5.000 extra startersleningen verstrekken.

Wij willen de startersleningen specifiek inzetten op nieuwboukoopwoningen, waarvan de bewoner niet in aanmerking komt voor koopsubsidie. Op deze wijze worden beide regelingen optimaal benut. Wij hebben wel de mogelijkheid een lagere maximale grens vast te stellen, indien de lokale situatie hiertoe aanleiding geeft. In het raadsbesluit van 20 december 2006 wordt gesproken over woningen met een vrij op naam prijs van maximaal € 175.000,--. Met 8% bijkomende kosten leidt dit tot maximale verwervingskosten van € 189.000,--.

Tevens willen wij dat een starter die in aanmerking komt voor koopsubsidie daarvan gebruik gaat maken. Dit betekent dat wij ook een minimumgrens voor de verwervingskosten van een nieuwboukoopwoning instellen, gelijk aan de bovengrens van de koopsubsidie: € 171.558,--.

Prijsniveau	Instrument
Beneden € 171.558,--	Koopsubsidie BEW+
€ 171.558,-- tot € 189.000,--	Starterslening

Wij kiezen voor een lagere prijsgrens dan landelijk, omdat we:

- willen aansluiten bij het prijsniveau van de Groningse markt;
- in grote lijnen willen aansluiten bij het project aan de Lewenborgsingel;
- willen aansluiten bij het beleid van de meeste andere steden in Nederland, die ook een lagere grens hanteren;
- willen dat de doelgroep "starters" optimaal kan profiteren van de regeling. Iemand die in de Groningse markt een woning wil kopen vanaf € 189.000,-- beschouwen wij niet als starter die ondersteuning nodig heeft.

Samengevat ziet het maatregelenpakket er als volgt uit:

Bevorderen doorstroming	<ul style="list-style-type: none"> • Nota Sturen op snelheid
Bereikbare nieuwbouw voor starters	<ul style="list-style-type: none"> • Uitdagen van de markt • Via Loket bijzondere initiatieven • Realiseren van starterswoningen in Reitdiep
Verkoop huurwoningen	<ul style="list-style-type: none"> • Gesprek met corporatie
Vergroten mogelijkheden kopen bestaande woningen	<ul style="list-style-type: none"> • Promoten koopsubsidie
Vergroten mogelijkheden kopen nieuwbouwwoningen	<ul style="list-style-type: none"> • Aanbieden Zachte lening

De verordening stimuleringsfonds startersregeling.

Om in aanmerking te komen voor de VROM-starterslening, dient elke deelnemende gemeente te beschikken over een eigen "verordening stimuleringsfonds startersregeling". Aan de hand van de verordening zal elk hoofdstuk kort toegelicht worden.

Hoofdstuk I.

In dit hoofdstuk worden definities gegeven. Belangrijk is dat voor de huishoudensdefinitie de definitie van VROM gebruikt wordt. Dit is omdat SVn eveneens uitgaat van deze definitie. SVn is de volkshuisvestingsbank die de regeling namens VROM en de gemeenten uitvoert.

Een starter is gedefinieerd als een huishouden dat voor de eerste keer een woning wil kopen. Dit kan een huishouden zijn dat van een huurwoning naar een koopwoning wil doorstromen of dat van het ouderlijk huis of studentenkamer zelfstandig wil gaan wonen. De gemeentelijke uitvoeringsregels starterslening is een beschrijving, een reglement, van de procedures en uitvoeringsregels voor de starterslening. De landelijke regeling VROM Startersleningen vereist dat de Gemeentelijke Uitvoeringsregels Startersleningen, zoals opgesteld door SVn, deeltmaken van deze verordening. In de uitvoeringsregels worden de procedures beschreven die doorlopen moeten worden om een starterslening te kunnen toekennen. Deze procedures hebben betrekking op de aanvraag, toetsing, bepaling van de hoogte en toewijzing van de starterslening, verstrekking van de bancaire hypothecaire lening en de vaststelling maandtermijn en draagkrachttoetsing. Door deze regels toe te voegen aan de verordening wordt een uniforme werkwijze gegarandeerd.

Hoofdstuk II.

Hoofdstuk II regelt de bevoegdheid dat startersleningen kunnen worden verleend. De maximale hoogte van de starterslening (20% van de verwervingskosten) is landelijk bepaald. Wij voegen hieraan toe dat de lening in Groningen maximaal € 30.000,-- mag bedragen, conform het raadsbesluit van 20 december. Het toekenningsplafond bedraagt € 1,5 miljoen. Met de VROM-bijdrage van € 1,5 miljoen kunnen daar dus in totaal 100 leningen à € 30.000,-- verstrekt worden.

Hoofdstuk III.

Hierin worden gemeentespecifieke eisen gesteld. Wij willen de startersleningen uitsluitend inzetten op nieuwbouwwoningen. De minimale en maximale verwerkingskosten worden door het college vastgesteld. Als er een noodzaak bestaat om beneden de minimale verwervingskosten toch startersleningen toe te kennen, bijvoorbeeld in het geval van specifieke projecten, dan kan het college hiervoor ontheffing verlenen.

Gezien de prijsontwikkelingen op de woningmarkt is het niet ondenkbaar dat de prijsgrenzen regelmatig zullen moeten worden aangepast. Wij stellen dan ook voor de bevoegdheid tot het vaststellen van de kooprijsgrenzen bij het college te leggen, zodat de verordening daarop niet steeds opnieuw hoeft te worden vastgesteld.

Wij stellen voor op voorhand geen onderscheid te maken binnen de nieuwbouwprojecten. Daarmee komen alle nieuwbouwprojecten die qua prijsstelling aan de voorwaarden voldoen, in principe in aanmerking. Hiervoor zijn twee redenen:

- de VROM-bijdrage in de lening wordt uitgekeerd volgens het "wie het eerst komt, die het eerst maalt" principe. VROM stelt een bijdrage beschikbaar van 50% op iedere door de gemeente toegekende VROM Starterslening, zolang het budget hiervoor toereikend is. Hierdoor wordt de bijdrage van de gemeente in een lening in feite gehalveerd, zodat de gemeente twee keer zoveel leningen kan verstrekken;
- het programma en de prijsstelling van projecten kan in de loop van de tijd wijzigen.

Hoofdstuk IV t/m VIII.

Dit zijn algemene bepalingen die de bevoegdheden tot aanvraag, toekenning, intrekking en aflossing regelen, alsmede overgangs- en slotbepalingen. Voor deze bepalingen is aansluiting gezocht bij de modelverordening van SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten). SVn is verantwoordelijk voor het toetsen en afhandelen van de leningaanvragen.

Op grond van het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. de verordening stimuleringsfonds startersleningen vast te stellen;
- II. de verordening bekend te maken door plaatsing in het gemeenteblad en de Gezinsbode.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

J. Wallage.

H.P. Bakker.