

RAADSVOORSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 09.1911158

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Verruiming starterslening naar bestaande woningvoorraad

Groningen,

Aan de raad,

In de brief over de kredietcrisis en de woningmarkt, behandeld in de raadsvergadering van 25 februari 2009, is aangekondigd dat een aantal voorstellen zullen worden gedaan ter ondersteuning van de woningmarkt. Allereerst wordt voorgesteld om de mogelijkheden tot het verkrijgen van de starterslening te verruimen. Inmiddels hebben wij u ook geïnformeerd over onze plannen voor het ondersteunen van de projecten Semmelweisstraat en Bessemoerstrook.

In dit raadsvoorstel wordt de verruiming van de starterslening behandeld.

Op 28 maart 2007 heeft uw raad de verordening "stimuleringsfonds startersregeling" vastgesteld. Deze regeling moet het voor starters makkelijker maken om zich op de koopmarkt te begeven. Starters kunnen voor het resterende deel van de koopsom tot € 200.000,-- een starterslening aanvragen. Inmiddels hebben wij twee jaar ervaring met de starterslening. In deze twee jaar hebben er aanzienlijke veranderingen plaatsgevonden op de woningmarkt. Als gevolg van de kredietcrisis is het aantal transacties gedaald en hierdoor verloopt de doorstroming moeizamer. De behoefte aan starterswoningen is echter niet kleiner geworden. Omdat zij geen koopwoning achterlaten bij verhuizing, speelt de angst voor langdurige dubbele woonlasten bij starters geen rol. Wel is er behoefte aan voldoende aanbod van geschikte woningen tegen een redelijke prijs. Na twee jaar leert de ervaring dat starters hiervoor niet bij de nieuwbouw moeten zijn. Deze notitie zal nader ingaan op de ervaringen van de afgelopen twee jaar, de huidige situatie op de woningmarkt en de wijziging van de verordening.

Aanleiding.

De prijzen op de koopmarkt zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. Veel starters kunnen daarom niet de stap maken om een woning te kopen, omdat ze zelf geen bezit met overwaarde kunnen verkopen. Een 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 € 163.625,-- en de verwervingskosten daarmee niet meer bedragen dan € 176.715,--. Ook dient de aanvrager te voldoen aan inkomenseisen.

Daarnaast bestaat er de starterslening, die wordt verleend door de gemeente. Deze lening is in de eerste jaren rentevrij en hoeft nog niet te worden afgelost. Starters komen in aanmerking voor de lening bij aankoop van een nieuwbouwwoning duurder dan € 176.715,--, het bedrag waarvoor men in aanmerking komt voor de koopsubsidie. De maximale verwervingskosten waarvoor men nog in aanmerking komt voor de starterslening zijn € 200.000,--, met een maximale lening van € 30.000,--.

De starterslening kan ervoor zorgen dat starters de laatste stap kunnen zetten om de financiering van hun koopwoning rond te krijgen. Op jaarbasis kunnen er op deze manier honderd startersleningen worden verleend.

In 2008 is er echter nauwelijks gebruikgemaakt van de starterslening. In totaal zijn er slechts twee startersleningen toegekend. De oorzaak moet vooral gezocht worden in het aanbod. In 2008 zijn slechts 46 nieuwbouwwoningen opgeleverd met een koopprijs lager dan € 200.000,--. In de bestaande woningvoorraad was dit aantal vele malen hoger. Een steekproef op <funda.nl> (16 april 2009) laat zien dat er in de prijsklasse € 175.000,-- tot € 200.000,-- in de bestaande voorraad 221 woningen te koop staan tegen 41 nieuwbouwwoningen. Doorstroming zorgt er in de bestaande voorraad voor dat in de lagere segmenten woningen vrij komen. Starters richten zich daarom sneller op de bestaande woningvoorraad, omdat het aanbod er simpelweg groter is.

Crisis op de woningmarkt.

De financiële crisis en de daaropvolgende economische crisis hebben inmiddels ook de woningmarkt bereikt. Potentiële kopers haken af, voor bestaande woningen maar vooral voor nieuwbouwwoningen. Hierdoor wordt ook de doorstroming verminderd. De vrees voor een onverkoopbare woning en dubbele woonlasten heeft ervoor gezorgd dat de woonconsument blijft zitten waar hij zit. De starter op de woningmarkt komt daarmee in de knel. En dat terwijl de woningmarkt op dit moment om kopers staat te springen. Veel woningen in de bestaande voorraad zijn voor starters echter financieel onbereikbaar. Door gebruik te maken van de starterslening geldt dit niet voor nieuwbouwwoningen in dezelfde prijs categorie. Dit soort woningen wordt echter te weinig gerealiseerd.

Door de starterslening ook mogelijk te maken voor de bestaande voorraad, kunnen twee doelen met elkaar worden gecombineerd. Ten eerste wordt het voor meer starters mogelijk om gebruik te maken van de regeling. De aankoop van een woning wordt daarmee financieel haalbaar. Daarnaast is het een, zij het bescheiden, vergroting van het koperspotentieel voor een specifieke categorie woningen. Dit komt de doorstroming ten goede.

Aanpassing van de verordening.

Gelet op het voorgaande stellen wij u voor om de beperking in de verordening, waarbij de starterslening is uitgesloten voor de bestaande voorraad, op te heffen. In plaats daarvan wordt de regeling van toepassing op alle woningen, zowel nieuwbouwwoningen als de bestaande voorraad. De minimale en de maximale verwervingskosten waarvoor men in aanmerking komt voor de starterslening, blijven ongewijzigd. Dit geldt ook voor het aantal leningen (100) en het maximaal te lenen bedrag van € 30.000,-- of 20% van de koopsom. Daarmee blijft de regeling aansluiten op de

koopsubsidie, die altijd al van toepassing is geweest op zowel nieuwbouw als de bestaande voorraad.

Notificatie.

In het kader van de dienstenrichtlijn moeten overheden hun regelgeving en beleid toetsen op mogelijke strijd met die regelgeving (concurrentievervalsing). De nu voorgestelde wijzigingen van de verordening zijn zodanig ondergeschikt dat die niet afzonderlijk (in aanvulling op de eerder uitgevoerde screening) genotificeerd hoeven te worden.

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. de verordening stimuleringsfonds startersleningen aan te passen door in artikel 4, lid 1 onder b het woord "nieuwbouwoopwoning" te vervangen door "koopwoning";
- II. vast te stellen dat deze wijziging van de verordening niet hoeft te worden genotificeerd;
- III. de verordening bekend te maken door plaatsing in het gemeenteblad en te publiceren in de Groninger Gezinsbode.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.