

## “Startersleningen in Velsen, een evaluatie van maart 2014 tot mei 2015”

### Besluitvorming

Op 8 november 2012 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen om een onderzoek te starten naar de mogelijkheden, risico's en bijbehorende dekking van een leningssysteem voor starters op de woningmarkt en hierover te rapporteren. Na de opstelling van een rapportage voor de raad heeft het college besloten om startersleningen in te voeren beperkt tot nieuwbouwwoningen in IJmuiden. Het doel was nieuwbouw te bevorderen. In de Perspectiefnota 2013 werd als strategische prioriteit opgenomen 60 starters in de gelegenheid te stellen een aanvullende lening af te sluiten tot € 20.000. Afgesproken werd de startersregeling na een jaar te evalueren. Deze evaluatie treft u hierbij aan.



### Verordening Startersleningen Velsen 2013

In februari 2014 stelde de gemeenteraad de 'Verordening Starterslening Velsen 2013' vast. Deze werd op 1 maart 2014 van kracht. De in de verordening voorgestelde leeftijdsgrens (45 jaar) verdween bij amendement. De voorwaarden om in aanmerking te komen voor een starterslening zijn:

- Een nieuwbouwwoning (start bouw na 1 maart 2014);
- In IJmuiden;
- Met een maximale koopprijs van € 220.000;
- Een lening voor ten hoogste 20% van de verwervingskosten met een maximum van € 20.000;
- Geen leeftijdsbeperking / geen bindingseis.

De raad nam het besluit een bedrag van maximaal € 1,2 miljoen beschikbaar te stellen om in 2014, 2015 en 2016 tot € 400.000 startersleningen te kunnen toekennen en de exploitatielasten ten laste te brengen van de reserve Visie op Velsen. De verordening limiteert het aantal te verstrekken leningen tot dit budget, zodat dit niet kan worden overschreden. Bij volledige inzet van de € 400.000 zijn de exploitatielasten bepaald op € 20.000 per jaar.

### Beleidsdoel van de regeling

Het doel van de regeling was IJmuiden een kwaliteitsimpuls te geven door nieuwbouw van woningen op geschikte locaties te bevorderen en daarmee tevens de werkgelegenheid in de bouw de wind in de rug te geven. Bouwend Nederland had hier bij de gemeenten op aangedrongen om de effecten van de toen heersende crisis te bestrijden. Het college vond de starterslening een goede maatregel die bovendien ten goede zou komen aan de ontwikkeling van IJmuiden.

### De uitvoering

De regeling werd bekend gemaakt op de website en actief onder de aandacht gebracht van makelaars en hypotheekers. Ook de website van Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) vermeldt Velsen als deelnemer aan het product starterslening.

Via de website van de gemeente kunnen belangstellenden een formulier indienen. Na toetsing van de gegevens aan de criteria van de verordening wordt het aanvraagformulier van SVn verstrekt. De verdere financiële toets verloopt via SVn. Wanneer SVn positief adviseert geeft de gemeente een gunstige beschikking en wordt het bedrag voor de lening overgemaakt op de rekening die de gemeente aanhoudt bij SVn. SVn leent het geld uit aan de aanvrager.

### Beschouwing van de regeling na een jaar

Kopers van 77 nieuwbouwwoningen in Oud-IJmuiden en in het Stadspark konden in aanmerking komen voor een starterslening:

- Blok 3                                   13 grondgebonden woningen/ appartementen
- Blok 9                                   6 grondgebonden woningen
- Blok 12                                  7 grondgebonden woningen

- Blok 10 27 appartementen
- Stadspark IJmuiden 24 grondgebonden woningen

Tussen maart 2014 en mei 2015 werd aan drie belangstellende kopers het aanvraagformulier van SVn toegezonden. Twee van hen hebben geen aanvraag ingediend bij SVn. Aan één aanvrager is in maart 2015 een starterslening verstrekt van € 11.000.

## Conclusie

*De conclusie is dat het invoeren van de starterslening geen extra nieuwbouwinitiatieven in IJmuiden heeft opgeleverd. En dat ook zonder startersregeling de lopende projecten er zouden zijn gekomen.*



## Input van makelaars

Makelaars geven aan dat 70% van de kopers in Oud-IJmuiden starter zijn, maar dat de lening niet in alle financieringssituaties uitkomst biedt. Kopers die een toereikend inkomen hebben komen niet voor de lening in aanmerking. Zij signaleren verder dat de normen voor kopers weer strenger worden. De NHG-grens wordt verlaagd naar € 245.000 per 01/07/15 en naar € 225.000 per 01/07/16. Ook vindt een verdere neerwaartse bijstelling van de NIBUD-leenquote plaats. Deze quote geeft aan welk deel van het inkomen verantwoord aan woonlasten kan worden besteed. Dit zou volgens hen kunnen leiden tot meer vraag naar de starterslening. Zij zijn daarom voorstander van het verder uitrollen van de regeling. Verder vinden zij het van belang de lening opnieuw onder de aandacht te brengen van makelaars en hypotheekadviseurs.

## De toekomst van de regeling

Het is mogelijk de starterslening wegens gebrek aan belangstelling en de verbetering van de vraag op de koopwoningmarkt te beëindigen. Het budget komt dan vrij voor een nieuwe bestemming.

Een andere mogelijkheid is het instrument starterslening een doorstart te geven door:

1. Het verruimen van de regeling tot alle koopwoningen, ook bestaande bouw.
2. De starterslening niet beperken tot IJmuiden, maar deze van toepassing te verklaren op alle woonkernen.

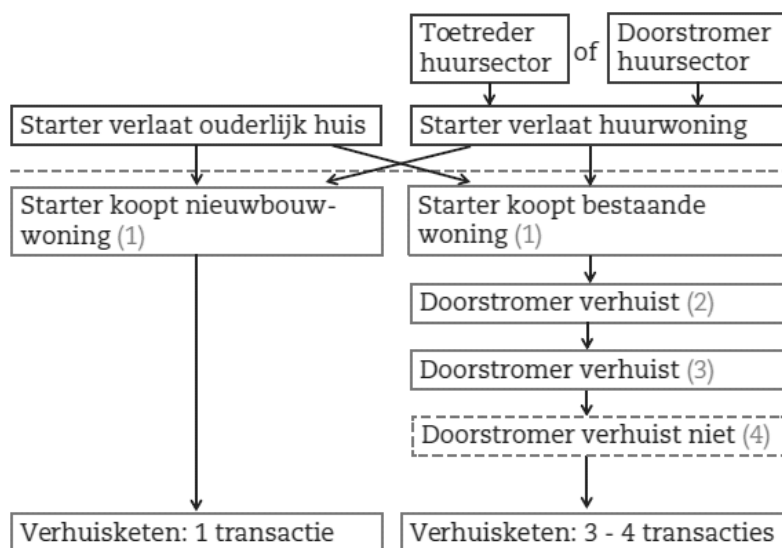
Deze maatregelen zullen leiden tot een aanzienlijke verruiming van de doelgroep.

### 1. Effecten van het verruimen van de regeling met bestaande bouw

Een stagnerende woningmarkt, zoals we deze de afgelopen periode zagen, is maatschappelijk niet gewenst. Mensen die willen verhuizen zitten vast aan hun woning, omdat deze niet verkocht raakt en de prijzen staan onder druk, wat het effect van vastzitten nog versterkt. Inmiddels verbetert de woningmarkt. Binnen deze markt kan de starterslening het ontstaan van verhuisketens in de bestaande bouw extra bevorderen en daarmee de herstellende woningmarkt een steun in de rug geven.

Startersleningen kunnen ervoor zorgen dat de verhuisketens in gang worden gezet. Dit effect treedt op als startersleningen gelden voor bestaande bouw. Wanneer een starter een bestaande woning koopt, kan de huidige bewoner van die woning een andere woning kopen, de bewoner daarvan kan weer een woning kopen en zo gaat de keten door. Deze keten gaat door tot het moment dat de verkopende partij geen woning koopt (bijvoorbeeld bij samenwonen of overlijden) of deze een nieuwbouwwoning koopt (Zie onderstaand schema).

**Figuur 1: Doorstromingseffect huur- en koopsector<sup>1</sup>**



De starterslening voor de bestaande voorraad kan eveneens de nieuwbouw bevorderen. Het verkopen van de woning (aan een starter), kan leiden tot vraag naar een nieuwbouw woning. Het positieve effect op de doorstroming speelt met name op de korte termijn. Uit landelijke cijfers blijkt dat de starterslening in veel gevallen voor een vervroegde vraag zorgt. Dit wil zeggen dat veel gebruikers van de starterslening eerder een huis kopen. Zonder de starterslening hadden zij vaak ook een woning gekocht, maar op een later moment. De keten wordt daarmee eerder in gang gezet, maar op de langere termijn maakt dit het effect beperkt of zelfs negatief. Het eerder kopen zorgt dat de vraag op een later moment uit blijft.

Het verruimen van de regeling is gunstig voor:

- Huurders die scheefwonen en een huis willen kopen omdat de huur doorstijgt.
- Naast de EU-inkomensnorm van € 34.911 is een norm voor passend toewijzen ingevoerd. Huishoudens met een inkomen tot € 29.800 krijgen voorrang op woningen tot de aftoppingsgrens. Naast scheefwoners kan ook deze groep woningzoekenden die meer verdient dan € 29.800 profiteren van de starterslening. Hun kans op een goedkope corporatiewoning is immers kleiner geworden.
- Starters met een inkomen boven de EU-norm komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Zij zijn vaak aangewezen op koop omdat er te weinig aanbod is in het vrije huursegment (huursom ≥ € 710,- p.m.).
- Starters die niet in Velsen wonen, maar die door de regeling worden verleid om in Velsen een woning te kopen.

## 2. Het uitbreiden van de regeling naar alle woonkernen

De starterslening is nu opgezet om nieuwbouw in IJmuiden te bevorderen. Bij verruiming van de beleidsdoelstelling naar doorstroming op de woningmarkt ligt het in de rede om de regeling van toepassing te verklaren voor alle woonkernen.

<sup>1</sup> Economisch instituut voor de bouw (2014), Gebruik en effecten van de starterslening.

## Keuzes

Optie	Afweging	Actie
1. Bestaande startersregeling onverkort handhaven	Niet gunstig omdat het beleidsdoel nieuwbouw IJmuiden niet wordt gerealiseerd en de belangstelling zeer beperkt blijkt te zijn	Geen
2. Startersregeling beëindigen	Niet in lijn met de raadsmotie en eerdere besluitvorming. Het uitgangspunt was de evaluatie te richten op de wenselijkheid van uitbreiding naar bestaande bouw c.q. andere woonkernen. Bij beëindiging van de regeling kunnen de middelen uit de reserve Visie op Velsen voor andere doelen worden ingezet.	Raadsvoorstel om de verordening in te trekken
3. Startersregeling uitbreiden met bestaande bouw in IJmuiden	Gunstig voor de woningmarkt omdat het verruimen van de regeling tot bestaande bouw de doelgroep verbreedt en verhuisketens op gang brengt. Speciaal gunstig voor de aangegeven doelgroepen.	Verordening aanpassen op verruiming van de doelgroep
4. Starterslening uitbreiden met bestaande bouw en tot alle woonkernen	Bij uitbreiding van de regeling tot bestaande bouw is er geen reden meer om deze te beperken tot IJmuiden. In de duindorpen zijn de huizenprijzen vaak hoger dan het normbedrag van € 220.000, waardoor deze vaak niet in aanmerking komen voor de starterslening. Uit ervaringscijfers moet blijken op welke manier de besteding van het startersbudget verdeeld is geweest over transacties in de diverse woonkernen.	Verordening aanpassen op verruiming van de woonkernen  Toekenning per woonkern evalueren

## Corporatiebezit

Om de investeringsruimte te vergroten bieden de corporaties delen van hun bezit te koop aan. De corporatie kan in samenwerking met SVn een eigen starterslening hanteren. Het bezit van de corporatie valt in het lagere segment van de woningmarkt. Daarom is de starterslening minder van betekenis om dit beperkte deel van het marktaanbod te stimuleren. Indien de starterslening wordt voortgezet, wordt aanbevolen corporatiebezit dat wordt verkocht uit te sluiten van toepassing van de regeling, omdat de corporatie een eigen starterslening kan hanteren en omdat voormalige sociale huurwoningen vooral in het goedkope marktsegment te koop worden aangeboden.

## Samenvattend

- De notitie constateert dat de huidige startersregeling niet effectief is gebleken voor het aantrekken van de nieuwbouw, maar dat het instrument bij verruiming de beweging op de lokale woningmarkt kan bevorderen.
- De evaluatie biedt de raad handvatten om te bepalen of de starterslening gecontinueerd, beëindigd of verruimd moet worden. Afhankelijk van de voorkeur van de raad, doet het college de raad een voorstel tot intrekking dan wel wijziging van de verordening. Bij voortzetting van huidige regeling is geen besluitvorming nodig.
- Wanneer de raad zich uitspreekt voor verruiming van de regeling zal uit een vervolgevaluatie blijken in hoeverre dit de belangstelling voor de starterslening heeft doen toenemen en hoe het budget is verdeeld over aankooptransacties in de verschillende woonkernen.