



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES POSTBUS 1992, 6201 BZ MAASTRICHT

aan de leden van de Raadscommissie
Stadsontwikkeling

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

ONDERWERP
Starterslening Maastricht

DATUM
24 september 2014

BIJLAGEN
geen

VERZONDEN 25 SEP. 2014

BEHANDELD DOOR
PC (Pierre) Vanderbroeck

DOORKIESNUMMER
043 350 4456

ONZE REFERENTIE

2014 - 37360

E-MAILADRES
Pierre.Vanderbroeck@Maastricht.nl

FAXNUMMER
043 350 -- --

UW REFERENTIE

Geachte leden van de Raadscommissie Stadsontwikkeling,

Op 21 oktober 2013 bent u schriftelijk geïnformeerd over de reden van het tijdelijk niet gebruik kunnen maken van de starterslening Maastricht met betrekking tot de koop van een woning. Als reactie op een brief van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) afdeling Maastricht over het "wegvallen starterslening Maastricht" is deze vereniging op 1 mei 2014 eveneens schriftelijk geïnformeerd over voornoemde reden.

Daarnaast heeft op 6 juni 2014 een gesprek plaats gevonden tussen de heer N. Beckers van het CDA Maastricht, de heer H. Borgignons directeur van ASA Groep (NVM), collega wethouder Aarts en ondergetekende. Afsproken is te onderzoeken of er beleidsmatige argumenten zijn voor een extra budget. In het PO Ruimte van 30 juni 2014 is verder afsproken andere lokale maatregelen ten behoeve van de koopstarter ook in beeld te brengen.

In deze brief informeer ik u over het resultaat van beide onderzoeken.

Alvorens daartoe over te gaan korte informatie over de motieven Raadsbesluit 2007 voor het invoeren van een Starterslening Maastricht.

1. Motieven Raadsbesluit 2007.

In het raadsbesluit van eind 2007 worden de volgende motieven genoemd voor het invoeren van de starterslening:

- verbeteren betaalbaarheid van een koopwoning voor starters met een modaal inkomen (net boven de huursubsidiegrens) via verstrekking van een maximale lening ad € 30.000;
- verbeteren doorstroming doordat huurders (o.a. "scheefwoners") een huurwoning vrijmaken.

Deze motieven gelden nog steeds. Zij het dat de betaalbaarheid van een koopwoning sinds het raadsbesluit is verbeterd. Dit komt door een gemiddelde daling van 10% van de huizenprijs op onze min of meer ontspannen regionale woningmarkt, bij een vrijwel gelijkblijvend inkomen van de woonconsument en een laag hypotheekrentepercentage. De gemiddelde hypotheekrente met een rentevaste periode van 10 jaar met NHG garantie is in augustus 2014 onder de 3,5% gedaald. Begin dit jaar moest nog 4,05% worden betaald.

Voor starters op de koopmarkt is dit gunstig. Het aanbod neemt toe, de huizenprijzen dalen of stabiliseren en er is meer keuze. Dit betekent dat de noodzaak van een starterslening is afgenomen



DATUM
24 september 2014

2. Volkshuisvestelijke argumenten voor en tegen het instrument starterslening.

Voor	Tegen
Stimuleringsinstrument dat anti-cyclisch werkt: verzacht gevolgen van de crisis, trekt vraag naar zowel nieuwe als bestaande woningen naar voren hetgeen tevens de bouwsector stimuleert.	Op de lange duur is het effect van het naar voren halen van de koopvraag nihil. Als iedereen een paar jaar wacht met de aankoop van een woning is er op de lange duur geen verschil. De starterslening heeft daarmee alleen een tijdelijk effect.
Een maatschappelijk verantwoord stimuleringsmiddel: het helpt de doelgroep die teveel verdient voor een sociale huurwoning, maar op de koopmarkt weinig mogelijkheden heeft, maar door de lening wordt de betaalbaarheid verbeterd.	Heeft een prijsopdrijvend effect. De vraag wordt immers vergroot, terwijl het aanbod niet toeneemt. Door hantering van de lening vergroot je de doelgroep – personen met een smalle beurs – voor de aankoop van een duurdere woning. Het inkomen van deze groep zal naar verwachting niet snel stijgen, terwijl dit wel een aanname in het systeem starterslening is.
Een instrument dat de doorstroming stimuleert en daarmee ondersteunend werkt t.a.v. waarde-vastheid onroerend goed.	Een bijdrage aan de doorstroming is erg klein. Slechts een beperkt aantal kopers maakt schaarse huurwoningen vrij. Op het totaal aantal verhuizingen van ettelijke duizenden per jaar hebben enkele startersleningen per jaar alleen een symbolisch effect. Eind 2007 tot en met oktober 2013 zijn slechts 30 leningen verstrekt.
Een instrument dat niet alleen de starter op de koopwoningmarkt helpt maar ook diegenen die een huis willen verkopen.	Duurdere woningen zorgen voor langere verhuisketens. Het stimuleren van de verkoop van goedkope woningen levert dus maar een beperkte bijdrage aan de doorstroming.
Een stimuleringsmiddel met veel zekerheid (NHG/SVn) en zonder grote financiële risico's voor partijen (provincie, gemeente, burger).	De regeling is bedacht in tijden van stijgende prijzen en stijgende inkomens. Nu is er op beide fronten sprake van een daling. Het risico voor de koper op een restschuld is afgedekt door NHG maar gemeente loopt risico dat lening niet wordt afgelost, waardoor het revolverend karakter van de regeling verdwijnt.
Een stimuleringsinstrument dat door een bijdrage van het rijk en provincie extra voordelig is (voor zolang dat duurt).	De combinatie van dalende prijzen, een laag hypotheekrente percentage en aanscherping van de financiële normen heeft ertoe geleid dat de betaalbaarheid van een koopwoning sinds 2008 is toegenomen en de noodzaak van een starterslening is afgenomen.
	Elke financiële verplichting moet worden nagekomen. Bij de startersregeling wordt geen rekening gehouden met noodzakelijke reserveringen voor toekomstig onderhoud resp. incidentele reparaties.



DATUM

24 september 2014

Verder zijn alleen cijfers over het aantal verstrekte leningen van eind 2007 tot en met oktober 2013 bekend. Vanuit het fonds zijn in totaal 30 leningen verstrekt.

Wat niet in beeld is bij zowel SVn als gemeente of starters in het geval van het ontbreken van de regeling niet gekocht hadden of wellicht een goedkopere woning zouden hebben gekocht.

Op onze min of meer ontspannen regionale woningmarkt is sprake van een toenemende vraag naar huurwoningen. Deze ontwikkeling is mede ontstaan door de terughoudende kredietverstrekking door banken, het gewijzigd fiscaal beleid eigen woningen en een onzekere toekomstige situatie van werknemers op de arbeidsmarkt.

Tot slot financiële maatregelen van marktpartijen.

De woningcorporaties Servatius en Woonpunt hanteren de Starters Renteregeling bij de verkoop van hun huurwoningen.

Deze regeling is alleen af te sluiten met NHG (Nationale Hypotheek Garantie) en is gekoppeld aan een 30 jarige annuïteitenhypothec. Bij de regeling schiet de woningcorporatie 10 jaar lang 20% van de maandelijks te betalen hypotheekrente voor. Afspraken over terugbetaling van de voorschotten worden vastgelegd in een offerte, in algemene voorwaarden en in een tweede hypotheekakte. Wanneer de woning wordt verkocht, of na 30 jaar, wordt de lening terug betaald.

3. Andere lokale maatregelen t.b.v. koopstarter.

In de stedelijke woningbouwprogrammering 2010-2019, vastgesteld door de gemeenteraad in januari 2010, is in de prijsklasse nieuwbouw 50% betaalbaar en 50% in het dure segment opgenomen.

Echter naast nieuwbouw wordt de huisvestingsopgave van starters ook ingevuld door middel van herbesteding, verbouwing van (leegstaande) gebouwen.

In de voorbereidingsfase van een bouwplan zal het beleidsuitgangspunt worden ingebracht.

De actualisatie van deze programmering is inmiddels gestart. In 2015 zal besluitvorming plaats vinden.

Deze maatregelen en het verbeteren van de slaagkansen voor jongeren door het stimuleren van de doorstroming t.b.v. de reguliere woningmarkt staan in de Lokale Woonagenda.

In de Lokale Woonagenda, gemeenteraad september 2012, zijn verder prioriteiten benoemd waaronder de doelgroep lage inkomens en de thema's "woonlasten en duurzaamheid" en "vraaggericht bouwen".

Deze prioritaire thema's zijn richtinggevend voor de onderwerpen in de meerjaren overeenkomst tussen gemeente en woningcorporaties.

Het thema "woonlasten en duurzaamheid" kan concreet worden gemaakt door middel van onder andere een afspraak over verkoop huurwoningen op basis van een gemeentelijk beleidskader.

Deze aanpak past tevens in het Coalitieakkoord april 2014. Daarin wordt ingezet samen met de woningcorporaties vernieuwde en duidelijke prestatie afspraken te maken (inclusief prioritering) over onder andere verduurzaming, voldoende woningen voor elke doelgroep en betaalbaarheid.

De zogenoemde "scheefwoners" in de sociale huursector – potentiële starters op koopmarkt – kunnen door middel van inkomensafhankelijke huurverhogingen worden gemotiveerd te verhuizen naar een koopwoning (doorstroming). Als onderdeel van het eerdergenoemde thema "woonlasten en duurzaamheid" willen wij daarover met de woningcorporaties een afspraak maken. Wat kunnen en moeten wij vinden van het huurbeleid van de corporaties? Verder heeft een dergelijke afspraak consequenties voor het geringe aanbod in het middensegment. Dit segment zal namelijk moeten worden uitgebreid.



DATUM
24 september 2014

Tot slot wordt nog geattendeerd op een tendens in de nieuwbouw.
Om op projectniveau de afzetbaarheid van woningen voor de korte termijn te stimuleren worden goedkope koopwoningen gerealiseerd.

4. Samenvatting en conclusie.

a) *Samenvatting van de volkshuisvestelijke argumenten voor en tegen het instrument starterslening.*

De starterslening is bedacht in een periode van stijgende prijzen en een grote vraag naar koopwoningen. Nu is er sprake van prijsdalingen en een (structurele) omslag van de vraag van koop naar huur. Dat is mede de reden waarom in het besluit over de Lokale Woonagenda 2012 (september 2012) de gemeente het verder vergroten van de koopsector in Maastricht als officiële beleidsdoelstelling heeft verlaten.

Ook met een extra budget is het effect van de starterslening op de doorstroming gering. Er zijn per jaar duizenden verhuizingen, de starterslening speelt bij slechts een klein aantal een rol.

Het nieuwe huurbeleid heeft tevens tot doel de scheefheid te verminderen en geeft daarmee ook een impuls aan de doorstroming uit de huursector. Over de wenselijkheid hiervan valt (politiek) te twisten, maar een feit is het wel. Dat effect wordt sterker ingeschat dan het effect van de starterslening op de doorstroming.

De starterslening is vooral een politiek signaal dat de lokale overheid de betaalbaarheid serieus neemt, maar het effect is per definitie gering. Zonder inbedding in een integrale aanpak is het niet meer dan een symbolische aflat en volkshuisvestelijk laat het het vraagstuk van gebrekkig toekomstig onderhoud onbeantwoord.

b) *Samenvatting van de andere lokale maatregelen t.b.v. koopstarter.*

De andere lokale maatregelen zullen de bereikbaar- en betaalbaarheid van de koopmarkt voor jonge huishoudens bevorderen.

Verder zal de positie van starters op de koopwoningmarkt door middel van fiscale maatregelen en de verandering van de koopmarkt in zijn geheel (waarde ontwikkeling is niet meer vanzelfsprekend) verbeterd moeten worden.

Daarover zegt het Directoraat-Generaal Wonen en Bouwen van het ministerie van Binnenlandse Zaken in het Kompas Wonen en Bouwen van juli 2014 het volgende.

Het beleidsdocument Kompas bepaalt de koers naar een nieuwe balans tussen burger, markt en overheid. Van een brede overheidssteun voor de volkshuisvesting en het bevorderen van het eigen woningbezit naar een meer marktconforme woningmarkt. Een duidelijke omschrijving van de kerntaak betaalbaar wonen, een duidelijke omschrijving van de doelgroep sociale huursector (woningcorporaties) en meer ruimte voor de particuliere huursector.

De inkomensondersteuning zal zich beperken tot degenen die kwetsbaar of niet zelfredzaam zijn op de woningmarkt.



DATUM
24 september 2014

a) *Conclusie.*

Er zijn onvoldoende argumenten voor een extra budget starterslening.

Er zijn voldoende argumenten voor continuering respectievelijk uitwerking van de andere lokale maatregelen.

In overleg met partijen (zoals woonconsument en woningcorporaties) zal het College integraal inzetten op enerzijds een woonlastenbenadering voor alle huurders en kopers in de stad en anderzijds het verlagen van de bouwkosten in de nieuwbouw (hoe weinig mogelijkheden hier misschien ook voor zijn).

Vertrouwende u voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Gerdo van Grootheest,
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen, Natuur en Milieu.

