



## Memo

**Aan** De gemeenteraad  
**Van** Wethouder F. Bal  
**Cc**  
**Datum** 26-10-2015  
**Onderwerp** Aanvullende informatie betreffende de evaluatie startersleningen

---

Woensdag 7 oktober 2015 is in de sessie gesproken over het al dan niet verlengen dan wel aanpassen van de starterslening. Tijdens deze bijeenkomst is aandacht gevraagd voor de volgende punten.

1. Er is gevraagd naar een nadere uitwerking van de effecten van keuzemogelijkheden 3 en 4, te weten 'Startersregeling uitbreiden met bestaande bouw in IJmuiden' en 'Startersregeling uitbreiden met bestaande bouw en tot alle woonkernen';
2. de gevolgen voor de financiële dekking wanneer de starterslening verbreed wordt;
3. of de communicatie rondom de starterslening optimaal is geweest;
4. waarom de starterslening in andere gemeentes als instrument wel succesvol is.

Dit aanvullende memo geeft een nadere uitwerking op deze vier punten.

### **Effecten keuzemogelijkheden 3 en 4, te weten 'Startersregeling uitbreiden met bestaande bouw in IJmuiden' en 'Startersregeling uitbreiden met bestaande bouw en tot alle woonkernen'**

#### *Startersregeling uitbreiden met bestaande bouw in IJmuiden*

De effecten van het verbreden van de starterslening naar bestaande bouw zijn onderzocht door het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB). Het openstellen van de starterslening voor zowel bestaande bouw als voor nieuwbouw blijkt een positief effect te hebben op de doorstroming. Het brengt verhuisketens op gang die uiteindelijk ook tot het stimuleren van nieuwbouw kunnen leiden. Zo biedt het verkopen van de bestaande woning aan een starter, de verkopende partij mogelijkheden om een nieuwbouwwoning te kopen. Het positieve effect van het verbreden naar bestaande bouw wordt bevestigd wanneer gekeken wordt naar de regio Amersfoort, een regio die uitvoerig onderzocht is. In deze regio blijkt dat ongeveer 50 procent van de leningen wordt verstrekt aan starters die een bestaande woning kopen. Landelijk is dit nog hoger, namelijk 76 procent. Uit deze cijfers valt te verwachten dat het openstellen van de regeling voor bestaande bouw, ook in Velsen voor een toename van het aantal aanvragen zorgt.

#### *Effect verbreden starterslening voor alle kernen*

# GEMEENTE VELSEN

Het is beperkt mogelijk om vooraf uitspraken te doen over de effecten van het openstellen van de starterslening naar alle kernen binnen de gemeente Velsen. Bestaande onderzoeken richten zich op de vraag wat het openstellen van de lening voor inwoners van andere gemeenten betekent. Met andere woorden, of ook mensen van buiten de gemeente gebruik mogen maken van de lening. De conclusie op deze vraag is dat de beperking van vestigingseisen een positief effect heeft op het gebruik van de lening. Dit wil zeggen dat hoe minder voorwaarden er aan de lening gesteld worden, hoe meer deze wordt gebruikt. De situatie in Velsen is anders. De starterslening is al open voor zowel inwoners van Velsen als van mensen buiten de gemeente, alleen is er een beperking op het gebied waar een woning gekocht mag worden. Het verbreden van de starterslening tot alle kernen het invloed op de financiering van de starterslening. Daarnaast is voor het inzicht in de impact van de verbreding relevant om te kijken naar de omvang van de beschikbaarheid aan woningen per kern die onder de regeling vallen.



## *Kosten en dekking*

Op dit moment worden de kosten van de starterslening gedekt uit de reserve Visie op Velsen. Het doel van de starterslening om nieuwbouw in IJmuiden te stimuleren past binnen de visie. Dit is ook zo opgenomen in de begroting. Voor de startersleningen heeft de gemeente vanaf 2014 maximaal € 1.200.000 beschikbaar gesteld in drie tranches van € 400.000. Dit bedrag zou naar gebruik worden geleend. De kosten die hiermee gemoeid zijn (beheerskosten SVn en renteomslag) worden gedekt uit de reserve Visie op Velsen 2025. Deze kosten zijn geraamd op € 240.000 tot en met 2019 bij volledige uitputting van het budget van € 1.200.000 voor de starterslening. Het beslag op de reserve Visie op Velsen 2025 is echter afhankelijk van het betaalgedrag van de starters en het rentepercentage dat de starter betaalt over de starterslening. Als dat lager is dan de kosten van de gemeente, verdient de gemeente haar lasten niet volledig terug.

Zou de starterslening worden verbreed naar bestaande bouw en/of alle woonkernen, dan moeten de kosten op een andere manier worden gedekt. Bij besluitvorming zal een aangepast dekkingsvoorstel worden gedaan aan de raad.

## *Beschikbaarheid aan woningen die onder de regeling vallen*

Als we kijken naar de woningmarktcijfers in Velsen<sup>1</sup> zien we grote verschillen in het woningaanbod tussen de kernen. In IJmuiden staan veruit de meeste woningen te koop (in september 198 tegenover 20 tot 45 in de andere kernen). De mediaan<sup>2</sup> van de vraagprijs in IJmuiden varieert in 2015 tussen de 175.000 en 188.000. De maximale prijs om in aanmerking te komen voor een starterslening in Velsen is €220.000. Dit betekent dat er in IJmuiden veel woningen beschikbaar zijn die in aanmerking komen voor de starterslening. De vraagprijs van woningen in Velsen-Noord is vergelijkbaar. De mediaan van de vraagprijs in Velsen-Noord varieert in 2015 van 160.000 tot 189.000. De mediaan van de vraagprijs in de andere kernen varieert van rond de 300.000 (Santpoort-Noord) tot 600.000 in Santpoort-Zuid. Dit betekent dat een ruime meerderheid van deze woningen niet in aanmerking komt voor de regeling. Het verbreden van de regeling naar alle woonkernen in Velsen, biedt daarom met name in Velsen-Noord mogelijkheden voor starters om een woning te kopen. In de andere

<sup>1</sup> <http://www.huizenzoeker.nl/woningmarkt/noord-holland/velsen/>

<sup>2</sup> De mediaan is de middelste waarde in een reeks getallen die gerangschikt zijn naar grootte. Dat wil zeggen dat 50% van de getallen onder de mediaan ligt en 50% van de getallen boven de mediaan.

# GEMEENTE VELSEN

kernen is het aanbod dermate beperkt, dat hier geen grote aantallen leningen verwacht worden.

## **Communicatie over de starterslening**

De regeling werd bekend gemaakt op de website en actief onder de aandacht gebracht bij makelaars en hypotheekers. Ook de website van Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) vermeldt Velsen als deelnemer aan het product starterslening. Bij het verlengen van de starterslening moet opnieuw aandacht gevraagd worden voor de lening.

## **Verskil succes starterslening tussen verschillende gemeenten**

Tijdens de sessie is opgemerkt dat de starterslening in Velsen niet succesvol is gebleken, terwijl er in de starterslening in andere gemeenten juist wel goed lijkt aan te slaan. Om dit te verklaren hebben we gekeken naar de voornaamste verschillen tussen de regeling in Velsen en andere gemeenten.

In algemene zin blijkt vooral het beperken van de voorwaarden, een positief effect heeft op het gebruik van de lening. Velsen stelt relatief gezien al weinig voorwaarden aan de lening. Zo worden er geen eisen gesteld aan de leeftijd, het inkomen of de minimale woonduur in Velsen. Dit in tegenstelling tot veel andere gemeenten in de regio IJmond/Zuid-Kennemerland en daarbuiten, bijvoorbeeld regio Amersfoort. Dit biedt daarmee geen verklaring voor het succes in andere gemeenten. De belangrijkste belemmering lijkt de beperking op de koop van nieuwbouwwoningen in IJmuiden. Dit maakt de lening slechts interessant voor een groep starters die geïnteresseerd is in nieuwbouwwoningen op die specifieke plek in IJmuiden.

