

Notitie

Aan	Commissie Ruimte
Van	Wethouder Verhoeven
Onderwerp	Starters op de woningmarkt
Datum	14-08-2013
Bijlage	Raadsinformatie d.d. 28 februari 2013

Door de commissie Ruimte is gevraagd om een notitie over starters. Wie zijn de starters, wat voor woning wil een starter en wat zou je voor starters kunnen en moeten bouwen. Nog steeds hebben starters het moeilijk op de woningmarkt. Dit heeft grofweg te maken met 2 dingen. Ten eerste gaat het om de beschikbaarheid van woningen, ten tweede over de betaalbaarheid van woningen. In deze notitie wordt kort ingegaan op de startersproblematiek.

Wat is een starter?

Strikt genomen is een starter 'iemand die geen zelfstandige woonruimte achterlaat'. Dit betekent dat het begrip starter niet is gekoppeld aan leeftijd, maar bijvoorbeeld ook mensen die vanuit echtscheiding of zorg de woningmarkt betreden, zonder daarbij een zelfstandige woning achter te laten.

Bij het ontwikkelen van nieuwbouw wordt daarnaast onderscheid gemaakt tussen de begrippen 'woonstarter' en 'koopstarter'. Dit betekent dat woningzoekenden die nu een huurwoning hebben bij de koop van een woning worden gezien als 'koopstarter'.

Beschikbaarheid van starterswoningen

Wat is de woonbehoefte van een starter?

Starters vormen geen eenduidige groep. Het betreft mensen met verschillende achtergronden, verschillende budgetten en verschillende wensen. De ene starter is een jongere die vanuit een thuiswonende situatie of studentenkamer een woning wil kopen, andere starters willen vanuit een huurwoning te stap naar een koopwoning maken. Ook zijn er verschillen in de huishoudenssamenstelling van starters. De groep starters kent zowel eenpersoonhuishoudens, twee-persoonshuishouden als jonge gezinnen, maar betreft ook een-oudergezinnen die bijvoorbeeld vanuit een scheiding een woonbehoefte hebben. De levensfase, woonsituatie, inkomenspositie en de mogelijkheid om eigen spaargeld in te zetten spelen een belangrijke rol bij de wensen en mogelijkheden van starters. Daarbij komt dat er in veel gevallen ook een verschil is tussen de woonwens en de woonbehoefte van een starter, wat het moeilijk maakt om te bepalen wat er nu specifiek nodig is om aan de behoefte tegemoet te komen.

Woonbehoefte onderzoek gemeente Goirle 2010-2015

Het woonbehoefte-onderzoek van de gemeente is eind 2010 uitgevoerd en heeft als input gediend voor de Woonvisie 2011. In dit onderzoek is over starters het volgende opgenomen:

Woonstarters

In totaal zullen er de komende 5 jaar naar verwachting 512 starters zijn die voor het eerst zelfstandig willen wonen in de gemeente Goirle. Deze jongeren – in deze rapportage 'woonstarters' genoemd – zijn vooral op zoek naar een eengezinswoning.

Ongeveer 40% is op zoek naar een huurwoning en 60% is op zoek naar een koopwoning. Bijna alle woonstarters die op zoek zijn naar een koopwoning zoeken een woning met een koopprijs tot € 275.000. Ongeveer 37% is op zoek naar een koopwoning in de prijsklasse € 175.000 - € 223.500 (betaalbaar), ongeveer 32% is op zoek naar een koopwoning in de prijsklasse € 223.500 - € 275.000 (middelduur) en ongeveer 25% is op zoek naar een goedkope koopwoning (tot € 175.000).

Meer dan de helft (51%) van de woonstarters weet niet of ze behoefte heeft aan een koopwoning in een Maatschappelijk Gebonden Eigendom. Iets meer dan een kwart (26%) geeft aan hieraan wél behoefte aan te hebben en iets minder dan een kwart (23%) geeft aan hier geen behoefte aan te hebben.

De woonstarters die op zoek zijn naar een huurwoning, zijn op zoek naar een goedkope (< € 357) of betaalbare woning (€ 357 - € 511,50).

Woonstarters willen meestal een drie- (41%) of vierkamerwoning (53%). Bijna de helft (46%) van de woonstarters heeft geen voorkeur voor een bepaald woonmilieu. 23% heeft de voorkeur voor een landelijk woonmilieu en 30% wil een groen-stedelijk of stedelijk woonmilieu.

Bijna de helft (48%) van de woonstarters heeft geen voorkeur voor bestaande bouw of nieuwbouw en 40% wil bestaande bouw.

In totaal willen 318 woonstarters buiten Goirle op zichzelf gaan wonen. De belangrijkste reden hiervoor is de studie (174).

Jongeren die weer terug willen komen naar Goirle

Aan de ouders is gevraagd of zij kinderen hebben die nu buiten de gemeente Goirle wonen en die graag willen terugkeren naar Goirle of Riel. Van alle huishoudens heeft ruim 6% een kind met die wens. Dit betekent dat er op dit moment 595 kinderen willen terugkeren naar de gemeente.

Omdat de woonwensen van deze kinderen niet bekend zijn, is deze wens niet meegenomen bij de berekende woningvraag in dit hoofdstuk. Naar verwachting bevindt zich deze woonwens tussen de wens van de woonstarters (de jongeren die voor de eerste keer zelfstandig gaan wonen) en die van de doorstromers (de huishoudens die vaak al een groot aantal jaren zelfstandig wonen).

Koopstarters

In Goirle zijn er 43 huishoudens die nu een woning huren en op zoek zijn naar een koopwoning in Goirle. Dit is 13% van alle huurders met verhuisplannen. Het betreft meestal paren tussen van 30 t/m 44 jaar, met of zonder kinderen.

Nieuwbouw

Om tegemoet te komen aan deze woonbehoefte is in de afgelopen jaren een groot aantal koopwoningen opgeleverd voor starters in de categorie 'goedkoop' (tot 175.000,00) en 'betaalbaar' (tot € 223.500,00). In de raadsinformatie van 28 februari 2013 hebben wij u daarvan een overzicht gegeven. Voor de volledigheid treft u deze aan in de bijlage. Daarnaast zijn er inmiddels starterswoningen in Koningsschild (Van Hogendorpplein) en Boschkens-West in verkoop. In de afgelopen jaren stagneert de woningmarkt. Om uiteenlopende redenen komen woningen niet of met vertraging op de markt. Ook worden woningbouwprojecten gefaseerd omdat door de markt op dit moment geen grote aantallen woningen worden afgenomen. Per (deel) project wordt samen met marktpartijen, zorgvuldig onderzocht wat de woonbehoefte is en hoe daaraan tegemoet kan worden gekomen. Om woningen in deze categorieën te kunnen realiseren wordt gewerkt met gedifferentieerde grondprijzen. Geconcludeerd kan worden dat waar we in Goirle gebouwd hebben, vooral starterswoningen zijn gerealiseerd. De verkoop hiervan vordert gestaag. In de huidige woningmarkt kan dit alleen wanneer wordt gebouwd naar de behoefte en wens van de consument. Uitgaande van het Woonbehoefte-onderzoek is hiermee het tekort aan starterswoningen voor een deel hebben aangevuld.

Bestaande voorraad

Ook in de bestaande voorraad zijn starterswoningen. Woonstichting Leystromen verkoopt bestaande huurwoningen waarvan de koopsom bereikbaar is voor starters. Nu de huizenprijzen dalen heeft dit in de gemeente Goirle tot gevolg dat er ook particuliere woningen in de bestaande woningvoorraad zijn die voor starters bereikbaar zijn. Voorheen was dit veel minder het geval omdat door schaarste en economisch goede tijden de huizenprijzen hoog waren. In hoeverre deze ontwikkeling ertoe bijdraagt dat het tekort aan starterswoningen kleiner wordt is niet volledig inzichtelijk, in elk geval wordt steeds vaker informatie over starterslening opgevraagd voor bestaande woningen waarvan de vraagprijs lager is dan € 223.500,00.

In principe is er een afspraak dat het gemeentelijke woonbeleid eens per vier jaar wordt geactualiseerd. Dit zou betekenen dat we net als vier jaar geleden in de aanloop naar de verkiezingen (2014) onderzoek laten doen en dat een nieuwe raad vervolgens nieuw woonbeleid kan vaststellen. Vragen over starters, de woonbehoefte en wensen van starters en starterswoningen zouden hierin nadrukkelijk aandacht kunnen krijgen.

Betaalbaarheid van woningen

Een andere belemmering voor koopstarters is de betaalbaarheid van de woning. Samengevat hebben starters op dit moment te maken met grote onzekerheid. Deze komt door ontwikkeling van de huizenprijzen, onduidelijkheid over de (toekomstige) fiscale gevolgen en de persoonlijke gevolgen van de financiële crisis. Een tweede belemmering vormt de financieringsmogelijkheden. Deze zijn in de afgelopen jaren drastisch afgenomen door de inperking van leenmogelijkheden in relatie tot de waarde van de woning, inperking van de hypotheekvormen (aflossen is verplicht). Deze maatregelen hebben geleid tot hypotheekvormen met hogere maandlasten. Tot slot heeft de crisis ook gevolgen voor de arbeidssituatie van starters. Er is meer werkloosheid dan de afgelopen jaren, vaak kan men slechts een tijdelijk arbeidscontract krijgen en er zijn relatief veel ZZP'ers. Dit maakt het krijgen van een hypotheek erg lastig voor de starter. Deze zaken liggen buiten de invloedssfeer van de gemeente. Enkele producten die de financiering voor starterswoningen makkelijk maakt voor starten worden in de gemeente Goirle wel ingezet. Het gaat dan om de volgende producten:

Starterslening

In februari 2013 heeft de gemeente de verordening starterslening geëvalueerd en besloten door te gaan met het verstrekken van startersleningen. Hierbij is het maximumleenbedrag verlaagd van € 40.000,00 naar € 30.000,00. Dit om meer starters te kunnen helpen. Inmiddels is zowel door het Rijk als door de Provincie Noord-Brabant een bedrag ter beschikking gesteld voor startersleningen. Dit betekent dat zolang de budgetten van Rijk en Provincie toereikend zijn, de helft van de leningen door het Rijk wordt gefinancierd en de andere helft door de Provincie en de gemeente. Op dit moment hoeft de gemeente dus maar 25% van het leenbedrag te financieren vanuit het eigen volkshuisvestingsfonds. Nu er weinig projecten in verkoop zijn, zijn er nog niet veel leningen verstrekt in 2013. Er zijn 3 leningen verstrekt, waarbij 2 voor woningen uit de bestaande woningvoorraad.

Ander regelingen

Ook marktpartijen hebben aantrekkelijke producten om financiering makkelijker te maken. Zo wordt bij het project Koningsschild de regeling 'duo-koop' aangeboden en biedt woonstichting Leystromen in een aantal gevallen de koopgarantregeling optioneel aan. Meer informatie over deze regelingen is te vinden op www.leystromen.nl en www.koningsschild.nl. Dit soort producten is niet zonder meer beschikbaar voor alle starters, dit is in het geval van de starterslening van de gemeente afhankelijk en voor andere producten afhankelijk van de verkoper, bouwer en kredietverstrekker.
