

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Martine de Graaf
Telefoon 5113613 E-mail: m.d.graaf@haarlem.nl
STZ/WWGZ Reg.nr. 2009/176264
Te kopiëren: A, B, C
B & W-vergadering 27 oktober 2009

Onderwerp

evaluatie startersregeling gemeente Haarlem

DOEL: Besluiten

De Verordening VROM startersleningen gemeente Haarlem is 1 april 2008 in werking getreden bij het raadsbesluit van januari 2008 (2008/12). In deze nota is aangegeven dat de startersregeling geëvalueerd zal worden. Dit is nu gebeurd. Het college wil door het toesturen van de evaluatie naar de commissie Ontwikkeling de gemeenteraad hierover informeren.

De voorstellen vallen binnen de bevoegdheden van het college, zoals verwoord in de Verordening VROM startersleningen, om:

- het toekenningsplafond vast te stellen (artikel 5, lid 1 van de Verordening);
- het bedrag van de aankoopkostengrens aan te passen (artikel 6, lid 1b van de Verordening);
- nadere voorschriften te verbinden aan de toekenning van VROM startersleningen (artikel 4, lid 6 van de Verordening).

B&W

1. Het college neemt de evaluatie startersregeling gemeente Haarlem voor kennisgeving aan.
2. Het college besluit de gehanteerde aankoopkostengrens in de Verordening VROM startersleningen van € 195.000,- te verhogen naar € 230.000,- incl. bijkomende kosten.
3. Het college besluit het toekenningsplafond van de Verordening VROM startersleningen te verhogen, door overheveling van incidenteel € 1 miljoen euro uit de rekening-courant bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) naar de startersrekening van de SVn. Vanwege het uitblijven van rente- en aflossingsinkomsten vanuit de startersleningen gedurende de eerste drie jaar bedragen de gedeerde rente-inkomsten van dit besluit circa € 50.000,-. De gelden drukken niet op de gemeentebegroting in de zin van zichtbare lasten, maar wel op de gemeenterekening (neutraal op de balans).
4. Het college besluit te onderzoeken in hoeverre ontwikkelaars bereid zijn gelden op de startersrekening van de SVn te storten ten behoeve van startersleningen voor specifieke nieuwbouwprojecten.
5. De makelaars en intermediairs ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit; de media krijgen een persbericht.
6. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

Collegebesluit

Onderwerp: evaluatie startersregeling gemeente Haarlem

Reg. Nummer: 2009176264

1. Inleiding

Bij de inwerkingtreding van de Verordening VROM starterslening (2008/12) in januari 2008 is toegezegd dat de startersregeling geëvalueerd wordt. Dit is nu gebeurd. De evaluatie (bijlage A) toont aan dat de startersregeling in Haarlem voorspoedig verloopt. Tot op heden zijn er 30 startersleningen verstrekt. Het beschikbaar gestelde budget voor 2008 en 2009 is nu volledig gebruikt. Op basis van bijgevoegde evaluatie wil het college de Verordening VROM startersleningen gemeente Haarlem aanpassen. De startersregeling sluit aan op het coalitieakkoord 2006-2010, waarin staat aangegeven dat het college zich wil inzetten om de mogelijkheden voor starters op de Haarlemse (en regionale) woningmarkt te verbeteren. Ondersteunen van starters past bovendien uitstekend in de uitgangspunten van de Woonvisie Haarlem. Verder valt deze evaluatie startersregeling onder het beleidsveld 5.2. wonen van de programmabegroting 2008-2012. Omdat de startersregeling regionaal is, is er afgelopen mei jl. voor de regio Zuid-Kennemerland een evaluatie opgesteld (bijlage C).

2. Besluitpunten college

Op basis van de evaluatie neemt het college de volgende besluiten:

1. Het college neemt de evaluatie startersregeling gemeente Haarlem voor kennisgeving aan.
2. Het college besluit de gehanteerde aankoopkostengrens in de Verordening VROM startersleningen gemeente Haarlem van € 195.000,- te verhogen naar € 230.000,- incl. bijkomende kosten.
3. Het college besluit het toekenningsplafond van de Verordening VROM startersleningen te verhogen, door overheveling van incidenteel € 1 miljoen euro uit de rekening-courant bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) naar de startersrekening van de SVn. Vanwege het uitblijven van rente- en aflossingsinkomsten vanuit de startersleningen gedurende de eerste drie jaar bedragen de gederfde rente-inkomsten van dit besluit circa € 50.000,-. De gelden drukken niet op de gemeentebegroting in de zin van zichtbare lasten, maar wel op de gemeenterekening (neutraal op de balans).
4. Het college besluit te onderzoeken in hoeverre ontwikkelaars bereid zijn gelden op de startersrekening van de SVn te storten ten behoeve van startersleningen voor specifieke nieuwbouwprojecten (bijlage B).
5. De makelaars en intermediairs ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit; de media krijgen een persbericht.
6. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

De koopwoningmarkt zal door het verhogen van de aankoopkostengrens en toename van budget meer in beweging komen. Door het verhogen van deze grens krijgen starters meer keuzemogelijkheden. De huurwoningmarkt wordt ook ontlast. De voorstellen dragen bij aan programma 5.2. Wonen van de Programmabegroting 2008-2012 waarin gestreefd wordt om ruimer aanbod voor diverse groepen bewoners, waaronder starters, te bewerkstelligen.

De taakstelling is om 50 startersleningen af te geven. Door uitvoering van de voorstellen, is de verwachting dat deze taakstelling zal worden gehaald.

4. Argumenten

Het voorstel past in het bestaand beleid

Het college heeft in het coalitieakkoord 2006-2010 aangegeven de mogelijkheden voor starters op de Haarlemse (en regionale) woningmarkt te gaan verbeteren. De startersregeling is hiervoor een doeltreffend instrument. Het ondersteunen van starters met behulp van de startersregeling past tevens goed in de uitgangspunten van de Woonvisie Haarlem 2006-2012.

Het voorstel is nodig in het kader van de kredietcrisis

In het kader van de kredietcrisis vindt het college het verstandig om op dit moment de aankoopkostengrens te verhogen, ter stimulering van de woningmarkt. Ook zorgt de huidige verdubbelingsbijdrage van het Ministerie van VROM ervoor dat met hetzelfde (gemeentelijk) geld meer leningen verstrekt kunnen worden.

Het voorstel bevordert de doorstroming

Door verhoging van de aankoopkostengrens zullen starters een ruimere keuze hebben in hun gewenste woningtype. Dit zal de doorstroming bevorderen.

Het voorstel voorziet geringe aanpassing voorwaarden van de startersregeling

Op basis van de evaluatie wordt voorgesteld om de voorwaarde van de aankoopkostengrens in de Verordening VROM startersleningen gemeente Haarlem te verhogen. De andere specifieke voorwaarden van de startersregeling, zoals de eis van twee jaar regiobinding, de maximale hoogte van de starterslening en de maximum leeftijdsgrens tot 35 jaar blijken geen belemmeringen te zijn in het afgeven van startersleningen. Bijna alle starters wonen in Zuid-Kennemerland, de gemiddelde leeftijd is 26 jaar. Daarnaast bestaat de hardheidsclausule zodat het college, indien gewenst, een uitzondering kan maken.

Het voorstel is nodig omdat de beschikbare gelden voor dit jaar belegd zijn

Met de raadsnota van 29 januari 2008 (2008/43) is € 1 miljoen euro beschikbaar gesteld van de rekening-courant bij de SVn op de startersrekening bij de SVn. Dit bedrag is verdeeld over vier jaar (2008-2011). Vanwege uitblijven van rente- en aflossingsinkomsten van de startersleningen gedurende de eerste drie jaar bedragen de gederfde rente-inkomsten van de beschikbaar gestelde € 1 miljoen euro voor de gemeente Haarlem circa € 50.000,-.

Tot op heden is het budget voor 2008 en 2009 volledig gebruikt, dat wil zeggen dat het totaal bedrag van € 500.000,- is verplicht. Er is nu extra geld nodig om voor de rest van dit jaar nog startersleningen te kunnen verstrekken. Momenteel is er ruim voldoende budget op de rekening-courant bij de SVn om opnieuw geld te kunnen overhevelen naar de aparte startersrekening bij de SVn.

De gelden bij de SVn zijn geormerkt voor Volkshuisvestelijke doelen. De gelden drukken niet op de gemeentebegroting in de zin van zichtbare lasten, maar wel op de gemeenterekening (neutraal op de balans). Het is incidenteel geld.

Het college stelt voor om € 1 miljoen euro extra over te hevelen van de rekening-courant bij de SVn naar de startersrekening bij de SVn. De gedeerde rente-inkomsten zijn nogmaals € 50.000,-. Beide rekeningen vallen binnen hetzelfde beleidsveld wonen van de Programmabegroting. Zowel het huidige budget voor 2010 en 2011 en het toegevoegde budget is nodig om te voorzien in de behoefte aan startersleningen in de komende periode. Het college verwacht een toename van aanvragen, als gevolg van de kredietcrisis. Het budget is ook benodigd om de extra aanvragen als gevolg van de verhoogde aankoopkostengrens de komende periode te kunnen bekostigen. Door verhoging van deze grens zijn er meer woningen die in aanmerking komen voor de startersregeling (van 216 te koopstaande woningen naar 390 woningen). De starter heeft hierdoor meer keuzemogelijkheden qua woningtype. Hiermee wil het college de doorstroming op de woningmarkt bevorderen. Een bijkomend voordeel is verder dat vanuit het Rijk nu nog een verdubbelingsbijdrage is voor elke afgegeven gemeentelijke starterslening. Om extra inkomsten te genereren, zal daarnaast onderzocht worden in hoeverre ontwikkelaars e.a. bereid zijn bij hun nieuwbouwprojecten een bijdrage te storten op de startersrekening van de SVn (bijlage B). Ook wordt met de provincie Noord-Holland overleg gevoerd om budget te verkrijgen.

De evaluatie is gecommuniceerd met betrokkenen van binnen en buiten de gemeente
Voor de evaluatie van de startersregeling gemeente Haarlem zijn de afgegeven leningen onderzocht. Er zijn gesprekken gevoerd met de accountmanager bij de SVn alsook diverse medewerkers binnen de gemeente die uitvoering geven aan de startersregeling. De betrokkenen kunnen zich vinden in de evaluatie van de startersregeling gemeente Haarlem. Ook zijn er gesprekken geweest met enkele makelaars en intermediairs over hun ervaringen met de startersregeling. Op basis van deze gesprekken is de evaluatie mede vorm gegeven.

5. Kanttekeningen

Bij negatief besluit kunnen geen startersleningen in 2009 meer verstrekt worden
Als er geen extra budget wordt overgeheveld, dan kunnen dit jaar geen startersleningen meer verstrekt worden. Het is een gemiste kans om in deze periode van crisis, die de woningmarkt treft, dit instrument niet optimaal te benutten.

De voorstellen passen binnen de Verordening startersregeling gemeente Haarlem
De voorstellen passen binnen de bevoegdheden van het college, zoals vermeld in de Verordening VROM startersleningen gemeente Haarlem. Hierdoor hoeft de Verordening niet opnieuw vastgesteld te worden door de gemeenteraad c.q. regionale gemeenteraden Zuid-Kennemerland. De voorstellen kunnen relatief eenvoudig en snel uitgevoerd gaan worden.

6. Uitvoering

Op basis van de voorstellen zal de Verordening VROM startersleningen gemeente Haarlem aangepast worden en het budget worden toegevoegd van de rekening-courant van de SVn op de specifieke startersrekening bij de SVn.

De uitkomst van de besluitvorming zal gecommuniceerd worden met direct betrokkenen binnen de gemeente alsmede richting de uitvoerende instantie, de SVn, makelaars en intermediairs en de regiogemeenten van Zuid-Kennemerland. Ook zal een persbericht gepubliceerd worden direct na besluitvorming in de media.

7. Bijlagen

Bijlage A is de evaluatie startersregeling gemeente Haarlem.

Bijlage B is een aanvulling op de gemeentelijke uitvoeringsregel Verordening VROM startersleningen gemeente Haarlem.

Bijlage C is de evaluatie startersregeling Zuid-Kennemerland van mei jl.

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

Startersregeling gemeente Haarlem

De evaluatie

BIJLAGE A

Martine de Graaf
September 2009

1. Inleiding

Sinds 1 april 2008 is de Verordening VROM startersleningen¹ in de gemeente Haarlem en de regio Zuid-Kennemerland van kracht. Bij de vaststelling van de Verordening is vastgelegd dat de regeling na een jaar geëvalueerd wordt. Het betreft hier de periode 1 april 2008 t/m 1 april 2009.

In deze notitie wordt allereerst de startersregeling beschreven. De stand van zaken van de afgegeven startersleningen, het aantal te koopstaande woningen binnen de grens van de startersregeling en het profiel van de Haarlemse starter komen aan de orde. De evaluatiepunten, conclusies en aanbevelingen worden eveneens gegeven. Er is contact geweest met de uitvoerende organisatie, het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) en diverse makelaars en intermediairs betrokken bij de startersregeling.

2. De Startersregeling van de gemeente Haarlem

De gemeente Haarlem en de regio Zuid-Kennemerland hebben een krappe woningmarkt en de woningprijzen zijn hoog. Met name voor starters is het moeilijk om op de (koop)woningmarkt toe te treden. Om de starters in de regio te faciliteren, hebben de portefeuillehouders begin 2007 besloten een regionale startersregeling op te starten. De startersregeling maakt het voor de regiogemeenten van Zuid-Kennemerland mogelijk om een koopwoning meer bereikbaar te maken voor haar starters. Verder stimuleert de startersregeling doorstroming op de woningmarkt. Daardoor past de Startersregeling Zuid-Kennemerland goed in de regionale woonvisie Zuid-Kennemerland 2010. Daarnaast is de startersregeling een instrument voor de gemeente Haarlem om de mogelijkheden voor starters op de Haarlemse (en regionale) woningmarkt te verbeteren. Het Haarlems college heeft dit in het coalitieakkoord 2006-2010 opgenomen. Het ondersteunen van starters past bovendien ook uitstekend in de uitgangspunten van de woonvisie Haarlem.

Om daadwerkelijk over te gaan tot het verstrekken van startersleningen is een Verordening benodigd. In de Verordening dient onder andere de woningcategorie, doelgroep, aankoopkostengrens, hoogte maximale starterslening en rentepercentage geregeld te zijn. Gezien de krappe woningmarkt van Zuid-Kennemerland hebben de regiogemeenten van Zuid-Kennemerland gekozen om bestaande en nieuwbouwkoop-woningen bereikbaar te maken voor starters. De regiogemeenten hebben gekozen om voor jonge huishoudens tot een leeftijd van 35 jaar een betaalbare koopwoning te stimuleren. De nadruk ligt op de jonge starter.

¹ In deze notitie wordt onder startersregeling, de regeling voor starters bedoeld. De Verordening is vastgesteld om de startersleningen daadwerkelijk te kunnen verlenen en heet: Verordening VROM Startersleningen.

De definitie van een starter geldt regionaal: “De natuurlijke perso(o)n(en), minimaal 2 jaar woonachtig in de regio Zuid-Kennemerland, die zich voor de eerste keer manifesteert als koper(s) van een voor eigen huisvesting bestemde woning, waarvan de leeftijd van de hoofdaanvrager(s) bij de aanvraag nog geen 35 jaar is”. Hiermee is aangesloten op de regiobinding verwoord in de Huisvestingsverordening van de regio Zuid-Kennemerland (2007). Er is afgesproken dat iedere gemeente zelf de hoogte van de aankoopkostengrens van de starterslening bepaalt, alsmede een eigen fonds beheert en voedt om de startersregeling te bekostigen. De hoogte is afhankelijk van de lokale situatie. Haarlem kiest een lagere aankoopkostengrens dan de regiogemeenten. De gemiddelde WOZ-waarde in Haarlem ligt lager dan in de andere regiogemeenten (bijlage 1). Er is geen inkomensgrens opgenomen in de Verordening. Een inkomenstoets vindt plaats bij aanvraag van de hypotheek. De aankoopkostengrens en de maximale starterslening (dat is 20% van de maximale verwervingskosten²) bepalen welk inkomen wordt aangehouden. Uitgangspunt is een rentevaste periode van 15 jaar. Verder kan er een hardheidsclausule in de Verordening worden opgenomen om in bijzondere gevallen te kunnen afwijken van de voorwaarden in de Verordening. Op basis van deze keuzes is op 1 april 2008 de Verordening VROM Startersleningen in de gemeenten van de regio Zuid-Kennemerland van kracht geworden³. Vervolgens heeft de gemeente Haarlem in samenwerking met de SVn een bijeenkomst belegd voor makelaars en intermediairs. Hier kwamen circa 70 mensen op af. Verder is er een persbericht uitgegaan bij het afgeven van de twee eerste startersleningen.

De startersregeling wordt gefaciliteerd door de SvN. Ze beheert de gelden voor de startersregeling van de gemeenten. De leningen worden verstrekt en afgehandeld door de SVn onder Nationaal Hypotheek garantie (NHG). De regeling werkt volgens een Revolving Fund. De betaling van (marktconforme) rente en aflossing van de leningen vindt afhankelijk van het inkomen vanaf het vierde jaar plaats. De eerste drie jaar is de starterslening aflossings- en rentevrij. Daarna wordt de financiële draagkracht van de koper opnieuw bekeken, afhankelijk daarvan wordt de rente en aflossing eventueel aangepast.

Verder past het Ministerie van VROM een verdubbelingsbijdrage toe. Dit betekent dat bij elke afgegeven lening, het Rijk de helft betaalt. Anno september 2009 doen 230 van de 441 gemeenten in Nederland mee aan de VROM startersleningen. Voorlopig is er genoeg geld van het Ministerie van VROM. Er resteert nog 30 miljoen (van de 40 miljoen euro). Sinds de start van de regeling, zo'n 5 jaar geleden, heeft de SvN rond de 5.000 startersleningen afgegeven. De SVn meldt dat sinds het voorjaar 2009 het aantal Startersleningen een toevlucht heeft genomen.

De provincies Limburg, Gelderland, Overijssel en Utrecht doen mee met een provinciaal startersfonds, waarin de provincies mee betalen aan de startersregeling. Op deze wijze kunnen voor hetzelfde (gemeentelijk) geld meer leningen worden verstrekt. Gemeenten betalen dan niet de helft maar een kwart per lening. De provincie Noord-Holland is nog in beraad.

De gemeente Haarlem heeft een budget van 1 miljoen euro voor vier jaar (2008 - 2011) met een verdeling van € 250.000,- per jaar beschikbaar gesteld (SO/BD/2007/200287). Het beschikbare budget was op 29 juni 2009 € 38.936,28. Hiervan dienen nog twee leningen, die in behandeling zijn, uitbetaald te worden. Het beschikbare budget voor het jaar 2009 is reeds belegd.

² Verwervingskosten bestaan uit de koopsom of de koop/aanneemsom met daarboven op de bijkomende kosten zoals overdrachtsbelasting, renteverlies tijdens de bouw, notariskosten, makelaarskosten en afsluitkosten voor de lening. Bij bestaande bouw wordt hiervoor 12% van de koopsom en de eventuele verbouwingskosten gerekend en bij nieuwbouw 8% over de koop/aanneemsom inclusief eventueel meerwerk.

³ Gemeente Heemstede heeft vooralsnog een pas op de plaats gemaakt en doet derhalve niet mee aan de regeling.

3. Aantal afgegeven startersleningen

Totaal zijn er 19 startersleningen afgegeven in de evaluatieperiode van 1 april 2008 t/m 1 april 2009 in de gemeente Haarlem⁴. Daarmee zijn 25 starters aan een woning geholpen. Tot op heden (september 2009) zijn 30 leningen verstrekt en daarmee zijn 36 starters ondersteund in het kopen van hun eerste koopwoning. Er zijn 10 leningen sinds 1 april 2009 tot 1 september 2009 bij gekomen, waarvan er momenteel een aanvraag in behandeling is. In totaal zijn er 6 aanvragen afgewezen of geannuleerd. Er is vier maal een hardheidsclausule toegepast. Dit betrof met name de hoogte van de aankoopkostengrens.

Tabel 1: Stand van zaken startersleningen gemeente Haarlem

gemeente	Totaal aantal afgegeven leningen in de periode van 1-4-08 t/m 1-4-09	Totaal aantal afgegeven leningen van 1-4-09 t/m 1-09-09	Afge-wezen of gean-nuleerd	Toepassing van hardheids-clausule	Nog in behandel- ing	Totaal afge-geven en nog in behandeling
Haarlem	19	10	6	4	1	30

Bron: gemeente Haarlem, 8 september 2009

4. Aantal te koop staande starterswoningen

Anno september 2009 staan in Haarlem 1.411 woningen te koop (Funda, 08-09-09; www.funda.nl). Hiervan zijn 216 woningen onder de grens van € 175.000,-. Het overgrote deel van deze woningen zijn appartementen, in de bestaande bouw, met 2/3 kamers, met veelal een balkon. 15% van de totaal te koopstaande woningen valt onder de grens van de startersregeling (tabel 2). Verder is 14% van de categorie beschikbare starterswoningen daadwerkelijk gekocht met een starterslening. Dit is meer dan blijkt uit de evaluatie van de startersregeling op regionaal niveau in mei 2009, dat was toen 10%.

Tabel 2: Aantal te koop staande (starters)woningen in relatie tot startersleningen

gemeente	Aantal te koop staande woningen op 08-09-09	Aantal te koop staande woningen < gemeentelijke grens starters-regeling op 08-09-09	Percentage starters-woningen (% kolom 1 en 2)	Aantal afgegeven leningen tot 08-09-09	Percentage leningen versus starters-woningen
Haarlem	1.411	216	15%	30	14%

Bron: Funda, 8 september 2009

⁴ In 2008 zijn in Haarlem 14 startersleningen afgegeven, vijf leningen zijn vervallen. Er is eenmaal een hardheidsclausule toegepast ten aanzien van de aankoopkostengrens. In 2009 zijn er tot/met 1 april 2009 vijf leningen afgegeven. Er is nog een keer de hardheidsclausule toegepast vanwege de bindingseis. Na 1 april jl. zijn twee aanvragen via de hardheidsclausule toegepast. Beiden betrof het de hoogte van de aankoopkostengrens. Er zijn geen aanvragen vervallen of geannuleerd vanaf 1 april jl.

5. Profiel van de Haarlemse starter

Het profiel van de Haarlemse starter is opgesteld op basis van de gegevens van de afgegeven startersleningen (bijlage 2) in de evaluatieperiode en is aangevuld met de informatie verkregen van de meest recente verstrekte leningen. Gesprekken met makelaars en intermediairs (bijlage 3) vullen dit beeld aan.

Leeftijd: Op basis van de afgegeven startersleningen blijkt in Haarlem dat de gemiddelde leeftijd 26 jaar is en blijft daarmee ver onder de maximaal toegestane leeftijdsgrens van 35 jaar. Dit geldt tevens voor de meest recente afgegeven leningen.

Huishoudengrootte: Van de 19 afgegeven Haarlemse startersleningen aan starterhuishoudens in deze periode, wonen er zes starters samen (32%) en 13 zijn alleen (68%). De meest recente startersleningen zijn ook bijna allemaal aan alleenstaande starters afgegeven.

Inkomen: Het gemiddelde inkomen van de starters in Haarlem is circa € 30.850,-. De meerderheid van de starters heeft een inkomen tussen de € 29.000,01 t/m € 35.000,00. Sinds 1 april is het gemiddelde inkomen van de starter gestegen naar € 33.400,-

Hypotheekhoogte: De gemiddelde afgesloten hypotheek in Haarlem is iets lager dan € 178.500,-. Er wordt met name gebruik gemaakt van de hypotheekschalen nabij de maximaal toegestane hypotheek, te weten: € 190.000,- en € 195.000,- (bijlage 2). Een verklaring hiervoor zou kunnen zijn dat vanuit de maximale aankoopkostengrens wordt teruggerekend wat de starter maximaal kan en mag lenen. Interviews met enkele makelaars en intermediairs bevestigen dit. Ook woningen met een prijs onder de € 155.000,- worden gekocht met de startersregeling. Makelaars maken vaak de keuze voor koopsubsidie van het Ministerie van VROM bij de verkoop van goedkope koopwoningen in plaats van de startersregeling (bijlage 4). De makelaars geven verder aan dat vooral stellen meer te besteden hebben en hierdoor sneller aan de maximale hypotheek komen. Overigens is vanaf april 2009 de gemiddelde afgesloten hypotheek gestegen naar € 189.800,-.

Starterslening: Gemiddeld is de toegekende lening in Haarlem € 32.700,-. De meerderheid van de starters heeft een lening tussen de € 24.000,- en € 29.000,- (bijlage 2). Dit is lager dan maximaal geleend zou mogen worden volgens de voorwaarden van de startersregeling, namelijk 20% van de verwervingskosten. Wellicht hebben de starters over het algemeen een redelijk inkomen. Sinds april 2009 is de gemiddelde hoogte van de toegekende lening lager geworden, te weten gemiddeld € 30.000,-.

Oud- /nieuwbouw: Alle starters hebben een woning in de bestaande woningvoorraad gekocht. Na 1 april is er wel één lening in de nieuwbouw toegekend.

Woningtype: De meeste starters hebben een appartement gekocht (42%) of een beneden/bovenwoning (42%) in Haarlem (bijlage 2). Van dit laatste woningtype is vooral de benedenwoning geliefd. Daarnaast zijn er enkele eengezinswoningen aangeschaft. Starters vinden het belangrijk, aldus de makelaars, dat er een buitenruimte aanwezig is. Ook zoekt de starter met name een driekamerwoning. Starters willen graag een extra kamer hebben naast de slaapkamer. Stellen zoeken vaker een woning die boven de maximale aankoopkostengrens ligt. Zij willen vaker een eengezinswoning dan de starter die alleen is. Bij de recent afgegeven leningen zijn starters vooral naar appartementen verhuisd, een paar beneden/bovenwoningen en een enkele is naar een eengezinswoning verhuisd.

Locatie van herkomst: De aanvragers komen, met uitzondering van één starter, allen uit de eigen gemeente. De starters die langs komen bij de makelaars en intermediairs komen bijna allemaal uit Haarlem en de regio Zuid-Kennemerland. De aanvragers komen met name uit Noord. Een goede tweede is het Centrum. Geen van deze starters woonde hiervoor in Schalkwijk. Met name het Centrum is opvallend te noemen. Wellicht huren de starters al een woning in het Centrum en stromen nu door naar een koopwoning. Uit nadere analyse blijkt dat veel starters vanuit het ouderlijk huis een woning kopen, maar een nog grotere groep starters huurde inderdaad al een woning alvorens een woning te kopen (bijlage 2). Vanaf april 2009 komen de starters verspreid uit Haarlem, er komen twee starters uit Schalkwijk. Daarnaast komt een starter uit Heemstede.

Locatiekeuze nieuwe woning: Als gekeken wordt waar de starters een woning kopen, dan hebben de starters in deze evaluatieperiode vooral in Noord een woning gekocht. Het Centrum is in Haarlem ook nog populair. Toch is er sprake van een redelijke spreiding over heel Haarlem. De stadsdelen Haarlem Oost en Schalkwijk zijn ook gewild (bijlage 2). Starters verhuizen over het algemeen veelal in hetzelfde stadsdeel. De meest recente afgegeven leningen bevestigen dit beeld. De geïnterviewde makelaars en intermediairs melden dit ook. Vooral de starter die alleen is, wil graag in het Centrum wonen, vanwege de voorzieningen. Stellen nemen ook genoeg met een woning nabij het Centrum, Noord en soms Schalkwijk.

Kortom: de Haarlemse starter is jong (veel jonger dan de gestelde maximum leeftijd van 35 jaar), verdient redelijk (zij leent immers niet het toegestane maximum van 20% van de aankoopkostengrens), blijft in de eigen gemeente en veelal in het eigen stadsdeel wonen. De gemiddelde hypotheek ligt onder het maximum. Echter zijn er wel veel die nabij het maximum liggen. Men koopt veelal een appartement of een beneden/bovenwoning, in de bestaande bouw en woont vooral alleen. De starter woont bij voorkeur in het Centrum of net er buiten, met name ten Noorden van het Centrum.

6. Startersregeling in de Regio Zuid-Kennemerland

Afgelopen mei 2009 is de startersregeling Zuid-Kennemerland geëvalueerd. Regionaal stonden in mei jl. 2.507 woningen te koop. Hiervan waren 352 woningen te koop die binnen de gemeentelijke grenzen van de startersregeling vielen. Dit is 14% van de totaal te koop staande woningen. Als de afgegeven leningen vergeleken worden met de categorie te koop staande woningen in de regio die in aanmerking komen voor de startersregeling, dan was er in mei jl. 7% gebruik gemaakt van de beschikbare woningvoorraad voor starters. Er zijn in de regio Zuid-Kennemerland in de evaluatieperiode in totaal 20 startersleningen verleend, 19 leningen in Haarlem en één lening in Zandvoort. Totaal zijn er 26 starters bediend. Totaal waren er eind mei jl. 31 leningen regionaal in behandeling en/of afgegeven. De conclusie van de evaluatie was dat de startersregeling regionaal nog op gang moest komen. Vooral in Haarlem loopt de regeling goed en vanaf begin 2009 ook in Zandvoort. Besloten is om de gehanteerde voorwaarden op regionaal niveau, dat wil zeggen de regiobinding van twee jaar en de leeftijdsgrens van 35 jaar te handhaven.

7. Evaluatiecriteria startersregeling

Bij de vaststelling van de Verordening VROM startersleningen is afgesproken dat er vier punten in de evaluatie worden meegenomen: de effectiviteit van de regeling; het gebruik van de regeling door starters; de hoogte van de afgegeven startersleningen en de doeltreffendheid van de gehanteerde voorwaarden van de gemeente.

De effectiviteit van de regeling

De startersregeling loopt nu ruim een jaar in de gemeente Haarlem. De makelaars en intermediairs vinden het over het algemeen goed dat er een startersregeling aanwezig is, zodat starters meer kansen krijgen op de woningmarkt. Het proces van de aanvraag van de startersregeling bij de SvN wordt door diverse betrokken partijen bureaucratisch en langdurig gevonden. De hardheidsclausule in de Verordening wordt door alle betrokkenen als positief ervaren. Er zijn soms vragen over het hanteren van de definitie van de starter geweest. Van belang is dat als er sprake is van twee aanvragers, beiden moeten voldoen aan de voorwaarden van regiobinding en leeftijd. Haarlem heeft financiële ruimte voor 50 leningen in 4 jaar tijd, afhankelijk van de hoogte van de afgegeven leningen. Er zijn momenteel 30 leningen afgegeven c.q. in behandeling. Het budget voor 2009 is volledig besteed.

Het gebruik van de regeling door starters

De bekendheid met de startersregeling is van belang voor de mate waarin de regeling door starters gebruikt wordt. De gemeente Haarlem constateert verder dat 90% van de starters die langs komen door de makelaars worden gestuurd om een aanvraagformulier VROM startersleningen op te halen. Soms zijn de starters zelf nog zoekend. De inschatting is dat de regeling binnen de gemeente Haarlem over het algemeen wel bekend is bij de starter en dat de informatie op de website helder genoeg is. Enkele geïnterviewde makelaars gaven verder aan dat niet alleen starters een probleem hebben op de (koop)woningmarkt, maar dat meer mensen in de knel zitten, zoals mensen die in echtscheiding liggen. Veelal dient het huis verkocht te worden en hebben deze mensen snel een (goedkoper) huis nodig. De startersregeling zou volgens hem voor deze groep beschikbaar moeten komen. Echter er kan geen gebruik worden gemaakt van de verdubbelingsbijdrage van het Ministerie van VROM.

De hoogte van de afgegeven startersleningen

Uit de gehonoreerde aanvragen blijkt dat de meerderheid van de Haarlemse starters een aankoopkostengrens hebben 'genomen' die nabij het maximum zit. Desalniettemin zijn er ook starters die er ruim onder zitten. Deze 'hoge' aankoopkostengrens wordt niet terug gezien in de hoogte van de leningen. Die komen minder dan de helft uit op het maximum. Hierdoor kunnen meer leningen afgegeven worden dan de 20% van de aankoopkostengrens die wordt aangehouden bij de berekening van het beschikbare budget (bijlage 2). De hoogte van de afgegeven leningen blijken sinds april 2009 gemiddeld lager geworden te zijn en het gemiddelde inkomen en de aankoopkostengrens hoger geworden. De makelaars en intermediairs wijzen op de mogelijkheden van koopsubsidie van het Ministerie van VROM, die veelal door hen gebruikt worden in plaats van de startersregeling. Ondanks dat het lijkt of beide instrumenten elkaar concurreren, lijkt het of het in deze regio een extra aanvullend instrument voor de starter is.

De doeltreffendheid van de gehanteerde voorwaarden van de gemeenten

Haarlem heeft een lagere aankoopkostengrens vastgesteld dan de andere gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland. De WOZ-waarden van de woningen is lager dan de omliggende gemeenten. Bovendien sluit de grens van €195.000,- aan bij de grens die het Ministerie van

VROM hanteert bij sociale woningbouw. De makelaars en intermediairs geven aan dat de grens van de gemeente Haarlem laag is. Enkel adviseerden de grens op te trekken maar wel met voldoende budget. Op dit moment wordt de aankoopkostengrens ook niet geïndexeerd. Als gekeken wordt op Funda (september 2009) dan blijkt inderdaad dat bij de keuze van een hogere aankoopkostengrens er meer woningen beschikbaar komen voor starters, bij een grens tot € 200.000,- staan er 390 woningen te koop in plaats van 216 woningen. Er zijn dan iets meer eengezinswoningen en nieuwbouw beschikbaar. Bij een nog hogere grens tot € 225.000,- staan er twee keer zoveel woningen te koop, te weten 505 woningen die geschikt zijn voor starters, er zijn meer eengezinswoningen en iets meer nieuwbouw, ook hebben de woningen meer kamers. De startersregeling loopt met de gehanteerde grens van € 195.000,- goed. Toch is het gewenst de aankoopkostengrens te verhogen met een bijpassend budget. Redenen hiervoor zijn dat er minder appartementen maar meer eengezinswoningen en beneden/bovenwoningen betrokken gaan worden door starters. Het marktsegment voor de starter wordt hierdoor vergroot om daarmee de woning verkopen aan de onderkant van de markt verder op gang te brengen. Doorstroming wordt door toename van het aantal af te geven leningen gestimuleerd. De starter krijgt de mogelijkheid om binnen de eigen gemeente en regio een koopwoning te verkrijgen. De starters zijn hierbij gebaat, alsmede vanuit de gemeente betekent dit dat de woningmarkt vanaf de onderkant gestimuleerd wordt. De gemeente wil graag deze jonge starter een grotere kans geven in de gemeente om de eerste stap in hun wooncarrière te zetten. Bovendien is er minder concurrentie meer met de koopsubsidie. Daarnaast wordt de doeltreffendheid ook hoger als de startersregeling aanvullend zal worden op de koopsubsidieregeling van het Ministerie van VROM.

Ten aanzien van de leeftijdsgrens van 35 jaar blijkt uit de afgegeven leningen dat de gemiddelde leeftijd van de aanvragers 26 jaar is. De makelaars geven tevens aan dat er een toestroom is van starters in de leeftijd van 20-30 jaar die bij hen langs komen. Men ziet de leeftijdsgrens niet als een hinderpaal bij het afgeven van de startersleningen.

De afgegeven startersleningen en de geïnterviewde makelaars en intermediairs geven aan dat de twee jaar regiobinding over het algemeen geen beperking is.

8. Conclusies

De startersregeling loopt in Haarlem conform het beschikbare budget goed. Het beschikbare budget voor 2009 is momenteel bijna geheel besteed. Ondanks dat Haarlem de laagste grens hanteert ten aanzien van de aankoopkostengrens van de regio Zuid-Kennemerland, worden in Haarlem tot op heden de meeste leningen verstrekt. De bekendheid van de regeling blijkt van belang te zijn in het 'succes' van de regeling. Als het aantal afgegeven startersleningen wordt vergeleken met het aantal te koopstaande woningen binnen de maximale grens van de startersregeling, dan lijkt nog voldoende ruimte te zijn (onder voorwaarde dat er voldoende budget aanwezig is) om actief door te gaan met het verlenen van startersleningen.

Ten aanzien van de voorwaarden, die aan de startersregeling gesteld worden, kan geconcludeerd worden dat de: leeftijdsgrens van 35 jaar vooralsnog geen probleem lijkt. De voorwaarde om twee jaar woonachtig te zijn in de regio veroorzaakt geen belemmering in het gebruik van de regeling. De makelaars en intermediairs bevestigen het beeld dat de starter met name uit de eigen omgeving komt en een woning in de wijk c.q. stadsdeel zoekt. De maximale aankoopkostengrens wordt in Haarlem door enkele makelaars gezien als erg laag. Verhoging is door hen gewenst.

Er dient dan wel een bijpassend budget toegevoegd te worden. De grens ligt nu nabij de koopsubsidie van het Ministerie van VROM. Ondanks deze ‘concurrentie’ met de koopsubsidie loopt de startersregeling goed. De geïnterviewde makelaars en intermediairs vinden het goed dat er een startersregeling aanwezig is.

In het portefeuillehoudersoverleg Zuid-Kennemerland is de evaluatie van de regionale startersregeling besproken. Besloten is de voorwaarden die de regio Zuid-Kennemerland hanteert, vast te houden.

9. Aanbevelingen

De volgende aanbevelingen kunnen geformuleerd worden naar aanleiding van de evaluatie:

1. Verhoging van de financiële ruimte

1.1. Toevoegen budget op de SVn-rekening startersregeling. Het geld bij de SVn is geormerkt geld voor Volkshuisvestelijke doelstellingen. Daar het budget bijna geheel voor 2009 besteed is, is het aan te bevelen het nu nog openstaand bedrag van € 1 miljoen euro van de rekening-courant bij de SVn aan te wenden voor de startersregeling bij de SVn.

1.2. Actieve lobby richting Provincie Noord-Holland. De provincie Noord-Holland zou een extra (financiële) steun kunnen zijn in het afgeven van startersleningen. Met hetzelfde (gemeentelijk) geld kunnen meer startersleningen verstrekt worden.

1.3. Projectmatige steun ontwikkelaars. Een mogelijkheid is om meer budget te verkrijgen alsmede starters verder te ondersteunen is naast de huidige Verordening VROM startersleningen eveneens een nieuwe aanvullende Haarlemse Verordening af te sluiten dat uitgaat van ondersteuning van starters bij specifieke projecten. Hier kan een hogere aankoopkostengrens gesteld worden, daar nieuwbouw veelal duurder is dan bestaande bouw. Daarnaast kan in deze Verordening geregeld worden dat de betreffende ontwikkelaar een financiële bijdrage geeft, zodat starters de mogelijkheid krijgen een nieuwbouw koopwoning in het betreffende project te kopen.

1.4. Opnemen van een ondergrens in de Verordening. Uit de evaluatie blijkt dat enkele starters gebruik hebben gemaakt van de startersregeling, terwijl gezien de aankoopkostengrens eveneens in aanmerking hadden kunnen komen voor de koopsubsidie. Vanwege het effectief omgaan van het beschikbare gemeentelijk budget is het wenselijk om de Verordening aan te passen, zodat er, zolang de koopsubsidie blijft bestaan, de mogelijkheid voor een starterslening wordt aangegaan vanaf de bovengrens van de koopsubsidie. Dit betekent wel dat de Verordening door de gemeenteraad opnieuw vastgesteld zal moeten worden, alsmede de overige regiogemeenten van Zuid-Kennemerland, vanwege het regionale karakter van de Verordening.

2. Meer stroomlijnen van de uitvoering startersregeling

2.1. Media-aandacht vasthouden. Permanente media aandacht van de startersregeling is van belang om starters, makelaars en intermediairs te bereiken. Het blijkt dat de starters met name door de makelaars op de startersregeling geattendeerd worden.

2.2. Heldere uitleg voorwaarden. Er zijn in de afgelopen periode enkele vragen geweest over de toepassing van de startersregeling door stellen. Dienen beide aanvragers jonger te zijn dan 35 jaar en woonachtig te zijn in de regio? De correcte toepassing van de Verordening is dat beide aanvragers jonger moeten zijn dan 35 jaar alsmede twee jaar woonachtig in de regio.

2.3. Regelen van elektronische toestemming. Methoden om het proces van de aanvraag van een startersregeling te versnellen, zou de elektronische toestemming kunnen zijn.

Communicatie over de stand van zaken van waar de aanvraag in behandeling is, is van belang. De betrokken instanties dienen elkaar goed op de hoogte te houden.

3. Aanpassen Haarlemse voorwaarde

3.1. Verhoging aankoopkostengrens. Mede in het kader van de kredietcrisis, aansluiting op de koopsubsidie maar ook om meer beweging op de woningmarkt te bewerkstelligen, kan (bij voorkeur) gekozen worden voor verhoging van de aankoopkostengrens. De aankoopkostengrens zou verhoogd kunnen worden naar € 225.000,- incl. bijkomende kosten⁵. Bij verhoging van de aankoopkostengrens dient er wel extra budget vrij gemaakt te worden in verband met de verwachte toename van de aanvragen. Bovendien worden kwalitatief betere woning (meer keuze in kamertal en type woningen) door starters gekocht. Doorstroming wordt door toename van het aantal af te geven leningen gestimuleerd.

De voorwaarden van regiobinding alsmede de leeftijdsgrens van 35 jaar worden op basis van de onderzochte afgegeven leningen en gesprekken met makelaars en intermediairs niet als een belemmering inde startersregeling gezien.

⁵ In de bestaande bouw dient rekening gehouden te worden met 12% bijkomende kosten, deze kosten dienen van het bedrag afgetrokken te worden, de woning is dan €200.000,-, bij nieuwbouw kost de woning €216.000,00.

Bijlage 1: Overzicht VROM startersleningen in regio Zuid-Kennemerland

Tabel: Overzicht VROM startersleningen in regio Zuid-Kennemerland per 1 april 2008

gemeente	Wanneer van start?	Budget gemeente	Maximale aankoopkosten-grens	Maximale lening
Bennebroek	Bij fusie	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bloemendaal	Per 1 april '08	€ 200.000,-	€ 265.000,-	€ 40.000,-
Haarlem	Per 1 april '08	€ 1.000.000,-	€ 195.000,-	€ 39.000,-
Haarlemmerliede	Per 1 april '08	€ 230.000,-	€ 230.000,-	€ 46.000,-
Heemstede	Nee	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Zandvoort	Per 1 april '08	€ 500.000,-	€ 265.000,-	€ 40.000,-
Velsen	Nee	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Haarlemmermeer	Al gestart	n.v.t.	€ 220.000,-	€ 49.000,-

Bron: gemeenten, 2008

Bijlage 2: Profiel Haarlemse starters in de periode 1 april 2008 t/m 1 april 2009

In deze bijlage wordt het profiel van de Haarlemse starter in de evaluatieperiode nader beschreven. Gegevens die uitgewerkt worden voor Haarlem, betreffen: de leeftijd, de hoogte van het inkomen, de hypotheekverdeling, de hoogte van de starterslening, de woonsituatie voor verhuizing, het woningtype na verhuizing, de locatie van herkomst en de locatie na verhuizing.

Leeftijd

In de periode april 2008 t/m april 2009 zijn 25 starters in de gemeente Haarlem geholpen met de startersregeling. De gemiddelde leeftijd is 26 jaar. Een nadere uitsplitsing geeft aan dat de meeste starters, een kleine meerderheid, tussen de 25 en 30 jaar zijn.

Verdeling starters naar leeftijd van 1 april 2008 t/m 1 april 2009

Leeftijd starter	Absoluut aantal	percentage
< 20 jaar	0	0%
20 tot 25 jaar	8	32%
25 tot 30 jaar	13	52%
30 tot 35 jaar	4	16%
Gemiddelde leeftijd 26 jaar		
Totaal	25	100%

NB: Alle starters zijn meegerekend voor de berekening van de leeftijd.

Hoogte inkomen

De meerderheid van de starters heeft een inkomen tussen de € 29.000,01 t/m € 35.000,00. Het gemiddeld inkomen is € 30.850,76. Totaal zijn er vier huishoudens geweest die de woning gezamenlijk hebben gekocht. Daarnaast zijn er nog twee huishoudens geweest waarvan de partner geen geld inbracht, dus op één salaris een woning hebben gekocht. Ruim een vijfde deel heeft een inkomen tussen de € 25.000,- en € 29.000,-.

Inkomensverdeling van april 2008 t/m april 2009

Inkomensverdeling	Absoluut aantal	percentage
Kleiner of gelijk aan € 25.000,00	2	11%
€ 25.000,01 t/m € 29.000,00	4	21%
€ 29.000,01 t/m € 35.000,00	10	52%
> € 35.000,00	3	16%
Gemiddeld inkomen € 30.850,76		
Totaal	19	100%

Hypotheekverdeling

Er wordt met name gebruik gemaakt van de hoogste hypotheekschalen. Opvallend is dat ook onder de €155.000,- van de startersregeling gebruik gemaakt is. De gemiddelde hypotheek is in deze periode €178.489,96. De goedkoopste hypotheek was €124.320,00 de duurste hypotheek was het maximum van: € 195.000,00. Een meerderheid van de afgegeven hypotheekleningen bevindt zich in de range van €185.000,01 t/m €195.000,00 en dan vooral in de range van €190.000,- en €195.000,-.

Hypotheekverdeling in de periode 1 april 2008 t/m 1 april 2009

Hoogte hypotheek	Absoluut aantal	percentage
Kleiner of gelijk aan € 155.000,00	3	16%
Van € 155.000,01 t/m € 165.000,00	1	5%
Van € 165.000,01 t/m € 175.000,00	3	16%
Van € 175.000,01 t/m € 185.000,00	1	5%
Van € 185.000,01 t/m € 195.000,00	11	58%
Gemiddelde hypotheek € 178.489,96		
Totaal	19	100%

Hoogte lening

Gekoppeld aan de hypotheek is de maximale hoogte van de lening 20%. De gemiddelde lening in deze periode was € 32.702,52. De meerderheid van de starters heeft een lening tussen de € 24.000,- en € 29.000,-. Dit is lager dan het maximum dat volgens de voorwaarden van de startersregeling zou mogen zijn. Wellicht hebben de starters over het algemeen een redelijk inkomen. De hoogste lening is aan de samenwonende starter gegeven, te weten net onder de € 39.000,-. De laagste lening is € 24.436,-.

Hoogte van de lening in de periode 1 april 2008 t/m 1 april 2009

Hoogte lening	Absoluut aantal	percentage
Kleiner of gelijk aan € 24.000,00	0	0%
€ 24.000,01 t/m € 29.000,-	7	37%
€ 29.000,01 t/m € 34.000	4	21%
€ 34.000,01 t/m € 39.000,-	8	42%
Gemiddelde lening € 32.702,52		
Totaal	19	100%

Woonsituatie voor verhuizing

De starter komt met name vanuit de particuliere huur in een koopwoning terecht. De starter huurt zowel van een eigenaar-bewoner als van een particulier verhuurder. Daarnaast zijn er relatief veel die vanuit het ouderlijk huis een woning kopen.

Woonsituatie voor verhuizing

Achter gelaten woning	Absoluut aantal	percentage
Ouderlijk huis	8	32%
Kleine particulier verhuur	5	20%
Grotere particulier verhuur	4	16%
Corporaties	2	8%
woonwagen	1	4%
onbekend	5	20%
Totaal	25	100%

NB: Het onderscheid kleine particulier verhuur en grotere particuliere verhuur is gemaakt om het verschil tussen de eigenaar-bewoner die een kamer verhuurt (eerste categorie) en een particulier verhuurder die meer kamers verhuurt (tweede categorie) aan te geven.

Woningtype na verhuizing

De meeste starters hebben een appartement gekocht (42%) en beneden/bovenwoningen (42%). Dit lag in de verwachting gezien het inkomen, de leeftijd en de huishoudengrootte. Daarnaast zijn er toch enkele eengezinswoningen aangeschaft.

Onderverdeling naar woningtype in de periode 1 april 2008 t/m 1 april 2009

Woningtype	Absoluut aantal	percentage
Eengezinswoning	3	16%
Benedenwoning	6	32%
Bovenwoning	2	10%
Appartement	8	42%
Totaal	19	100%

Locatie van herkomst

Bijna alle starters komen uit Haarlem, behalve een aanvrager komt uit Heemstede. De aanvragers in Haarlem komen met name uit Noord. Een goede tweede is het Centrum. Geen van deze starters woonde hiervoor in Schalkwijk. Met name het Centrum is opvallend te noemen. Wellicht huren de starters al een woning in het Centrum en stromen nu door naar een koopwoning.

Locatie van herkomst in de periode 1 april 2008 t/m 1 april 2009

locatie	Absoluut aantal	percentage
Centrum	7	37%
Schalkwijk	0	0%
Oost	1	5%
Noord	9	48%
Zuidwest	1	5%
Overig Zuid-Kennemerland	1	5%
Totaal	19	100%

NB: Alleen adressen van hoofdaanvrager zijn bekend.

Locatie na verhuizing

De vraag kan gesteld worden: blijven de starters hun stad(sdeel) trouw?

Als gekeken wordt waar de starters een woning kopen, dan hebben de starters in deze periode vooral in Noord een woning gekocht. Het Centrum is nog populair. Er is eveneens sprake van een redelijke spreiding over heel Haarlem, ook in de stadsdelen Oost en Schalkwijk zijn woningen gekocht door starters. Het prijspeil van de woningen zal hier een rol in spelen. In Zuidwest is dit minder, de verwachting is dat daar de hoge prijzen van de woningen een grote rol spelen. Voorzichtig kan gemeld worden dat de stadsdelen waar de meeste starters vandaan komen bij vestiging ook nog gewild zijn.

Locatie na verhuizing in de periode 1 april 2008 t/m 1 april 2009

locatie	Absoluut aantal	percentage
Centrum	5	26%
Schalkwijk	3	16%
Oost	4	21%
Noord	6	32%
Zuidwest	1	5%
Totaal	19	100%

Bijlage 3: Interviews enkele makelaars en intermediairs (mei 2009)

Huis en Hypotheek, makelaar, Marco Weijboer

Dhr. Weijboer is bekend met de startersregeling. Hij vindt het een goede regeling. De voorwaarde van 35 jaar ziet hij niet als een probleem. Hij heeft eenmaal iemand geadviseerd die 34 jaar was en een van 37 jaar. Verder is de leeftijd geen struikelblok. De 20% regeling is ook geen probleem bij het afgeven van de leningen. Wat wel een probleem/struikelblok is, is de grens van € 195.000,-. De makelaar gaat soms dan over op de koopsubsidie van het Ministerie van VROM maar de grens is lager. Vaak komen starters eerst bekijken wat de mogelijkheden zijn. Wat de ervaring van Huis en Hypotheek is, is dat eenpersoonshuishoudens gericht zijn op met name het centrum, vanwege de voorzieningen. Ze zijn tevreden met een woning rond de € 160.000- € 170.000,-. Tweepersoonshuishoudens zijn minder gericht op het centrum. Ze willen vaker een eengezinswoning en kiezen een duurdere woning rond de € 210.000- € 220.000,-. Het struikelblok is als men een woning ziet en die is duurder dan de grens, dan koopt men uiteindelijk de woning niet. De bindingsvoorwaarde van twee jaar met de regio is geen probleem. Er was een keer een starter uit Amsterdam. Wat wel een probleem is, is het lange proces van de aanvraag van de startersregeling. Het probleem is dat als er iets wijzigt in de aanvraag, het hele formulier en proces overnieuw moet. Dat is extra wachten voor uitslag. Dit zou wat sneller kunnen.

Alpha Hypotheken, Hypotheekadviseur, Birgit Greunsvan

Mw. Greunsvan heeft een paar starters geholpen met de startersregeling. De grens van 35 jaar is geen probleem. Men komt pas bij de hypotheekadviseur als men in aanmerking komt. Ze worden dan door verwezen door de makelaar. De meeste starters die informatie willen hebben, zitten onder de leeftijd van 35 jaar. De grens van 2 jaar wordt niet als een probleem ervaren. Op een geval na komen de mensen uit de buurt en omgeving. De koopsubsidie is een uitwijkmogelijkheid. Ten aanzien van de grens van € 195.000,- betekent dat een huis onder de circa € 174.000,- moet zitten. De woningen in deze regio zijn duur. Hoe hoger de grens hoe meer mensen bediend kunnen worden. Als, zoals Zandvoort, gekozen wordt voor de maximale grens van € 265.000,- dan dient een starter(s) wel rond de €32.000,- te verdienen. Als de grens omhoog wordt getrokken is dit interessant voor stellen. De meeste starters zijn alleen. Waar de starter vandaan komt en vooral waar hij naar toe gaat is onduidelijk voor de hypotheekadviseur. Het zijn vooral appartementen die gekocht worden. De nieuwbouw zou gewenst zijn. Er kan gekozen worden om voor een specifiek project de grens omhoog te doen. Ten aanzien van het proces wordt het volgende opgemerkt: het is een lang en bureaucratisch proces. Beter zou zijn om niet de klant naar de gemeente te laten sturen om een formulier te laten ophalen, maar via de hypotheekadviseur te laten gebeuren. Dit gebeurt wel in Haarlemmermeer. De adviseur houdt de voortgang in de gaten en is dit meer gewend dan een starter. Ook zou de SVn kunnen kiezen om alvast accoord te geven en de formele acceptatie later te sturen. Alles gaat per post, dat kost tijd. De gemeente handelt de zaken wel snel af. De hypotheekadviseur vraagt zich af of ze een stapel aanvraagformulieren mag ontvangen.

Smit Makelaardij, makelaar, Derk Smit

Dhr. Smit heeft geen ervaring dat de grens van 35 jaar een probleem is. Datzelfde geldt voor de binding van twee jaar met de regio Zuid-Kennemerland. De grens van € 195.000,- wordt opgevat als een gegeven. De starter richt zich hierop. De locatie bepaalt vooral de prijs. In Schalkwijk kan men een grotere woning kopen dan in het centrum voor dezelfde prijs. Het is een goede regeling om de starter te helpen. De starter die door dhr. Smit geholpen is, verliep goed. Hij heeft een appartement gekocht. Hij woonde daarvoor bij z'n ouders.

Kleinhout makelaars, makelaar, Lex Kleinhout

Er is ook nog de koopsubsidie. Deze regeling is soepeler. De grens is te laag. De grens moet worden opgetrokken tot € 265.000,-. Er zijn veel meer mogelijkheden. Dhr. Kleinhout heeft de startersregeling eenmaal toegepast. Let wel als de grens omhoog gaat, moet er ook meer budget komen. In Haarlem en omgeving zijn de woningen duur. De grens van 35 jaar is wel goed. Toch hebben ouderen ook wel behoefte, bijvoorbeeld als men uit echtscheiding komt. Echter deze mensen zijn vaak mede-eigenaars. Kan er iets voor deze categorie gedaan worden? De binding van twee jaar met de regio kan gehandhaafd blijven. Het beschermt de regio, anders komen er wel veel Amsterdammers richting de regio. Verder zijn er eigenlijk twee type starters. De bouw-starter. Men wil een oude woning kopen en opknappen, klussen. Daarnaast is een grote groep die geen tijd en/of zin heeft om te klussen, de gemaksmensen, yuppen, ze hebben een goede baan en willen een woning die af is. Er vindt een verschuiving binnen de markt plaats. Eerst wilden de starters vooral eengezinswoningen en geen appartementen. Dit verandert nu. Men wil ook appartementen als deze netjes zijn en een goede omgeving heeft (geen schotels e.d.) en daarnaast is de wens nog voor eengezinswoningen. De starters willen in het centrum wonen, maar ook in Noord (rond Delftlaan), de Leidsebuurt wordt nu populairder en er ontstaat een goede mix van bewoners. Positief is dat de middengroep hierdoor doorstroomt. Het probleem is nu dat banken erg moeilijk doen. De rente is laag.

De Hypotheker, makelaar, René Lunneman

Naast de startersregeling bestaat de koopsubsidie. Deze koopsubsidie kent geen plafond qua leeftijd. Wat een probleem is momenteel zijn de vele echtscheidingen. Deze groep valt overall buiten. Ten aanzien van de startersregeling kan gesteld worden dat de grens van 35 jaar geen probleem is. Wel is het proces langdurig. Dit komt door de vele voorwaarden. Dit kan efficiënter wellicht en voorkomt veel irritatie. De voorwaarde van twee jaar binding is soms een probleem, maar de gemeente kan een hardheidsclausule toepassen. Dit is een maal gebeurd. Wellicht zou dit los gelaten moeten worden in verband met de crisistijd. Ten aanzien van de grens van € 195.000,-, is deze grens slechts € 10.000 hoger dan die van de koopsubsidie. De koopsubsidie hanteert een grens van € 163.000,-. De koopsubsidie is gunstiger. De starter heeft een verhoogd leencapaciteit, de eerste 5 jaar krijgt de starter een subsidie van de overheid. Dit kan oplopen tot € 110,- per maand. De grens tussen € 163.000,- en de € 176.000,- (van de startersregeling) is dan geschikt voor de starters die in aanmerking willen komen voor de startersregeling. Dit is een kleine categorie. Men wil met name in het Centrum wonen nabij de voorzieningen, niet in Schalkwijk. Het hebben van buitenruimte is van belang. Men heeft geen voorkeur voor een specifiek woningtype, men wil wel graag een driekamerwoning, zodat er een extra ruimte is naast de slaapkamer. Het probleem is de dure woningen, het Centrum is vaak onbetaalbaar en men gaat soms naar Haarlem Noord of Schalkwijk, of men koopt een kleinere woning < 50 m² in het Centrum. Nieuwbouw is vaak duur, het begint nabij 2 ton. Stellen willen wel in het Centrum wonen maar nabij het Centrum aan de rand is ook prima. Buitenruimte en parkeermogelijkheden zijn van belang. Wat betreft de grens van € 195.000,-, mag deze, wat betreft dhr. Lunneman, omhoog. Hij ligt nu teveel tegen de koopsubsidie aan. Het proces zou wat sneller kunnen. Men zou meer moeten bouwen. Momenteel wil men liever niet in Schalkwijk wonen, maar wellicht door alle nieuwbouw in de toekomst wel. Er komen op dit moment veel starters langs met een leeftijd tussen 20-30 jaar. De doorstromers blijven achter.

Bijlage 4: Koopsubsidie

De Koopsubsidie - officiële benaming de Eigenwoningbijdrage - is door het Ministerie van VROM in het leven geroepen om het eigenwoningbezit te bevorderen. De eigenwoningbijdrage is onder meer afhankelijk van het toetsinkomen, koopsom, hypothecaire leensom en leeftijd. Het toetsinkomen wordt bepaald aan de hand van de bruto jaarinkomen plus dat van een eventuele medebewoner. Er is geen maximum gesteld aan het inkomen voor de bijdrage, maar naarmate men meer verdient, zal de bijdrage minder worden. Dit is echter ook afhankelijk van de hoogte van de hypotheeksom. Het is daardoor mogelijk dat het uiteindelijke bedrag aan bijdrage op nul wordt vastgesteld. Senter –Novem is de uitvoerende organisatie.

Om in aanmerking te komen voor een eigenwoningbijdrage gelden in ieder geval de volgende voorwaarden:

- U bent 18 jaar of ouder op de eerste dag van de maand die volgt op de datum waarop de woning uw eigendom wordt;
- U bent geen eigenaar en bewoner geweest van een koopwoning in de drie jaar die voorafgaan aan de eerste dag van de maand die volgt op de datum waarop de woning uw eigendom wordt;
- U gaat de woning zelf bewonen;
- Uw vermogen over 2008 is niet hoger dan € 20.315 (en niet hoger dan € 40.630 als u een medebewoner heeft)
- De koopsom mag niet meer bedragen dan € 163.625;
- De hypotheek mag niet meer bedragen dan € 176.715;
- Voor aanvragen waarvan de hypotheek offerte op of na 1 januari 2009 is uitgebracht, geldt dat alle overige betalingsverplichtingen voortvloeiend uit geldleningen of andere vormen van kredieten uiterlijk op de datum van passeren moeten zijn afgelost en het contract of de contracten zijn opgeheven;
- Over de hypotheek moet een garantie (Nationale Hypotheek Garantie) worden afgegeven door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen ;
- De hypotheek heeft een rentevaste periode van ten minste 10 jaar.

Aanvullende Gemeentelijke uitvoeringsregels
Verordening VROM starterslening
Behorend bij Verordening VROM starterslening

BIJLAGE B

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem,

Gelet op het bepaalde in de Algemene Wet Bestuursrecht en de Gemeentewet

Besluit: Ter aanvulling op de Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening en ter uitvoering van artikel 4, lid 6 van de Verordening VROM Starterslening vast te stellen de navolgende regels voor het toekennen van een VROM starterslening;

Als toevoeging op het bepaalde in artikel 4, lid 5 kan een VROM starterslening, ten behoeve van een nieuwbouwwoning van een projectontwikkelaar, anders dan een woningcorporatie, met een aankoopkostengrens hoger dan in de Verordening VROM starterslening staat aangegeven, worden verstrekt als de betrokken projectontwikkelaar met de gemeente Haarlem daartoe een overeenkomst heeft afgesloten;

In deze overeenkomst is vastgelegd tot welke bedrag, voor welk project(en) en tegen welke voorwaarden de projectontwikkelaar een bedrag stort op de startersrekening bij het SVn.

De regeling treedt in werking nadat zij openbaar bekend is gemaakt en kan worden aangehaald als Aanvullende Uitvoeringsregels VROM starterslening.

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van....

Burgemeester en wethouders van Haarlem

De burgemeester

De secretaris

Startersregeling Zuid-Kennemerland

Bijlage C

De evaluatie

Martine de Graaf
Mei 2009

1. Inleiding

Sinds 1 april 2008 is de Verordening VROM startersleningen¹ in de regio Zuid-Kennemerland van kracht. Bij de vaststelling van de Verordening is vastgelegd dat de regeling na een jaar geëvalueerd wordt.

In deze notitie zal allereerst de startersregeling worden beschreven. Vervolgens wordt de stand van zaken van de startersleningen, het aantal te koopstaande woningen binnen de grens van de startersregeling aangegeven, het profiel van de 'regionale' starter en de evaluatie beschreven. Conclusies worden getrokken en er worden aanbevelingen gegeven. Er is contact geweest met de medewerkers van de regiogemeenten, de uitvoerende organisatie; het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) en diverse makelaars en intermediairs betrokken bij de startersregeling.

2. De Startersregeling van regio Zuid-Kennemerland

De regio Zuid-Kennemerland heeft een krappe woningmarkt en de woningprijzen zijn hoog. Met name voor starters is het moeilijk om op de (koop)woningmarkt toe te treden. Om de starters in de regio te faciliteren, hebben de portefeuillehouders begin 2007 besloten een regionale startersregeling op te starten. De startersregeling maakt het voor regiogemeenten van Zuid-Kennemerland mogelijk om een koopwoning meer bereikbaar te maken voor haar starters. Verder stimuleert de startersregeling doorstroming op de woningmarkt. Bovendien past de Startersregeling Zuid-Kennemerland goed in de regionale woonvisie Zuid-Kennemerland 2010.

Om daadwerkelijk over te gaan in het verstrekken van startersleningen is een Verordening benodigd. In de Verordening moet helder zijn wat de keuzes zijn geworden voor onder andere de woningcategorie, doelgroep, aankoopkostengrens, hoogte maximale starterslening en rentepercentage. Gezien de krappe woningmarkt van Zuid-Kennemerland hebben de regiogemeenten van Zuid-Kennemerland gekozen om bestaande en nieuwbouwkoopwoningen bereikbaar te maken voor starters. De regiogemeenten hebben gekozen om voor jonge huishoudens tot een leeftijd van 35 jaar een betaalbare koopwoning te stimuleren. De nadruk ligt op de jonge starter. De definitie van een starter geldt regionaal: "De natuurlijke perso(o)n(en), minimaal 2 jaar woonachtig in de regio Zuid-Kennemerland, die zich voor de eerste keer manifesteert als koper(s) van een voor eigen huisvesting bestemde woning, waarvan de leeftijd van de hoofdaanvrager(s) bij de aanvraag nog geen 35 jaar is". Als definitie van een starter hebben de portefeuillehouders hiermee aangesloten op de regiobinding verwoord in de Huisvestingsverordening van de regio Zuid-Kennemerland.

¹ In deze notitie wordt onder startersregeling, de regeling voor starters bedoeld. De Verordening is vastgesteld om de startersleningen daadwerkelijk te kunnen verlenen en heet: Verordening VROM Startersleningen.

Er is afgesproken dat iedere gemeente zelf de hoogte van de aankoopkostengrens van de starterslening bepaalt, alsmede een eigen fonds zal gaan beheren en voeden om de startersregeling te bekostigen. De hoogte is afhankelijk van de lokale situatie. Haarlem koos een lager aankoopkostengrens dan de regiogemeenten. De WOZ-waarde in Haarlem ligt lager dan de andere regiogemeenten. De gemeenten hebben een aankoopkostengrens gekozen, die aansluit bij de woningvoorraad (bijlage 1). Er wordt geen inkomensgrens opgenomen in de Verordening. Een inkomenstoets vindt plaats bij aanvraag van de hypotheek. De aankoopkostengrens en de maximale starterslening (dat is 20% van de maximale verwervingskosten²) bepalen welk inkomen wordt aangehouden. Uitgangspunt is een rentevaste periode van 15 jaar. Verder is er een hardheidsclausule in de Verordening aanwezig om in bijzondere gevallen te kunnen afwijken van de voorwaarden in de Verordening. Op basis van deze keuzes is op 1 april 2008 de Verordening VROM Startersleningen in de gemeenten van de regio Zuid-Kennemerland van kracht geworden³.

De startersregeling wordt gefaciliteerd door de SVn. Ze beheert de gelden voor de startersregeling van de gemeenten. Hiervoor dienden de gemeenten een rekening bij de SvN te openen. De risico's zijn beperkt. De leningen worden verstrekt en afgehandeld door het SvN onder Nationaal Hypotheek garantie (NHG). De regeling werkt volgens een Revolving Fund. De betaling van (marktconforme) rente en aflossing van de leningen vindt afhankelijk van het inkomen vanaf het vierde jaar plaats. De eerste drie jaar is de starterslening aflossings- en rentevrij. Daarna wordt de financiële draagkracht van de koper opnieuw bekeken, afhankelijk daarvan wordt de rente en aflossing eventueel aangepast.

Verder past het Ministerie van VROM een verdubbelingsbijdrage toe. Dit betekent dat bij elk afgegeven lening, het Rijk de helft betaalt. Anno mei 2009 doen 204 van de 441 gemeenten in Nederland mee aan de VROM startersleningen. Voorlopig is er genoeg geld van het Ministerie van VROM. Er resteert nog 30 miljoen (van de 40 miljoen). Sinds de start van de regeling, zo'n 5 jaar geleden, heeft de SvN rond de 5.000 startersleningen afgegeven. De SvN meldt dat het momenteel erop lijkt dat de Startersleningen een behoorlijke toevlucht hebben gekregen. Het is de bedoeling dat jaarlijks 2.000 leningen verstrekt worden.

Ook provincies zijn aan het onderzoeken wat zij voor starters kunnen doen. De provincies Limburg, Gelderland, Overijssel en Utrecht doen mee met een provinciaal startersfonds, waarin de provincies mee betalen aan de startersregeling. Gemeenten hoeven in deze gevallen niet de helft maar een kwart per lening te betalen. De provincie Noord-Holland denkt hier nog over na. Op deze wijze kunnen voor hetzelfde (gemeentelijk) geld meer leningen worden verstrekt.

² Verwervingskosten bestaan uit de koopsom of de koop/aanneemsom met daarboven op de bijkomende kosten zoals overdrachtsbelasting, renteverlies tijdens de bouw, notariskosten, makelaarskosten en afsluitkosten voor de lening. Bij bestaande bouw wordt hiervoor 12% van de koopsom en de eventuele verbouwingskosten gerekend en bij nieuwbouw 8% over de koop/aanneemsom inclusief eventueel meerwerk.

³ Gemeente Heemstede heeft vooralsnog een pas op de plaats gemaakt en doet derhalve niet mee aan de regeling.

3. Stand van zaken startersleningen Zuid-Kennemerland

In deze paragraaf wordt de stand van zaken van de startersleningen in de evaluatieperiode 1 april 2008 t/m 1 april 2009 in de regio en per gemeente nader toegelicht.

De gemeenten Velsen en Haarlemmermeer zijn meegenomen vanwege de nauwe samenwerking op regionaal niveau met Zuid-Kennemerland (o.a. portefeuillehoudersoverleg). De informatie is verkregen van de gemeenten zelf.

Regio Zuid-Kennemerland

Er zijn in de regio Zuid-Kennemerland in de evaluatieperiode in totaal 20 startersleningen verleend⁴. Bijna alle leningen zijn in Haarlem afgegeven (19 leningen) en in Zandvoort (een lening). Het totaal aantal neemt nog toe. Tot 20 mei 2009 is dit aantal gestegen tot 25.

Er zijn in de evaluatieperiode zeven aanvragen vervallen of teruggetrokken. Tweemaal is de hardheidsclausule toegepast. Eenmaal bij de bindingseis en eenmaal bij de aankoopkostengrens. De toepassing van deze hardheidsclausules waren individuele aanvragen die toepassing van de clausule rechtvaardigde volgens de betrokken gemeenten. In Zandvoort wordt momenteel een hardheidsclausule bij de bindingseis toegepast. Totaal zijn er eind mei 2009 31 leningen in behandeling en/of afgegeven (tabel 1).

Tabel 1: Stand van zaken startersleningen regio Zuid-Kennemerland mei 2009

gemeente	Totaal aantal afgegeven leningen in het jaar 2008	Totaal aantal afgegeven leningen van 1-1-09 t/m 1-4-09	Totaal aantal afgegeven leningen van 1-4-08 t/m 1-4-09	Totaal aantal afgegeven leningen van 1-4-09 t/m 20 – 5-09	Afge-wezen of geannuleerd	Toepassing van hardheidsclausule	Nog in behandeling	Totaal afgegeven en nog in behandeling
Bloemendaal ⁵	0	0	0	0	0	0	0	0
Haarlem	14	5	19	4	6	2	2	25
Haarlemmerliede	0	0	0	0	1	0	0	0
Heemstede	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Zandvoort	0	1	1	1	0	1	4	6
Totaal	14	6	20	5	7	3	6	31

Bron: gemeenten Zuid-Kennemerland, mei 2009

Bloemendaal

Er zijn nog geen startersleningen verleend in de gemeente Bloemendaal. De gemeente Bloemendaal heeft de hoogte van het leningsbedrag op het maximum staan van € 265.000,- (grens van de NHG-garantie). Er is tot op heden geen voorlichtingsbijeenkomst gehouden voor makelaars en intermediairs om de werkwijze van de startersregeling toe te lichten. Het voornemen is dat dit op korte termijn zal gaan plaatsvinden. De gemeente Bennebroek doet per 1 januari 2009 mee als gevolg van de fusie met de gemeente Bloemendaal.

Waarom er nog geen startersleningen zijn verstrekt, is onduidelijk, wellicht vanwege onbekendheid van de regeling. De gemeente ziet (nog) geen aanleiding om de regeling aan te passen. De gemeente constateert geen problemen.

⁴ De 20 startersleningen zijn afgegeven aan 26 starters. Dit aantal is inclusief samenwonende starters.

⁵ Inclusief Bennebroek per 1 januari 2009.

Haarlem

Net na de vaststelling van de Verordening VROM startersleningen heeft de gemeente Haarlem in samenwerking met de SVn een bijeenkomst belegd voor makelaars en intermediairs. Hier kwamen circa 70 mensen op af. Verder is er een persbericht uitgegaan bij het afgeven van de twee eerste startersleningen. Totaal zijn er in Haarlem in de periode 1 april 2008 t/m 1 april 2009 19 leningen afgegeven. In 2008 zijn in Haarlem 14 startersleningen afgegeven, vijf leningen zijn vervallen. Er is eenmaal een hardheidsclausule toegepast ten aanzien van de aankoopkostengrens. In 2009 zijn er tot 1 april 2009 vijf leningen afgegeven. Tot op heden zijn nog vier extra leningen uitgegeven, twee aanvragen zijn in behandeling en een aanvraag is vervallen. In 2009 is eenmaal de hardheidsclausule ten aanzien van de bindingseis toegepast. In de evaluatieperiode zijn 23 leningen afgegeven. Totaal is dit aantal 25 geworden.

Haarlemmerliede & Spaarnwoude

Tot op heden is er één aanvraag geweest, maar deze starter heeft zich uiteindelijk terug getrokken. Er zijn verder geen leningen verstrekt. Er is tot op heden geen bijeenkomst voor makelaars c.q. intermediairs georganiseerd. De planning is dit te koppelen met een toekomstig woningbouwproject half juli a.s. De gemeente Haarlemmerliede ca. is geen problemen tegen gekomen.

Heemstede

De gemeente Heemstede doet tot op heden (nog) niet mee.

Zandvoort

In 2008 zijn er geen startersleningen afgegeven. In februari 2009 is een zeer goed bezochte bijeenkomst voor makelaars en intermediairs georganiseerd. Er zijn tot op heden acht aanvraagformulieren uit gegeven. Er is inmiddels een starterslening afgegeven voor 1 april 2009. Er is in april 2009 een persmoment geweest bij het afgeven van deze eerste starterslening. De andere starterslening is afgegeven na 1 april 2009. Voor een starter wordt gebruik gemaakt van de hardheidsclausule betreffende de bindingseis. De aanvragers zijn allen alleenstaanden. Daarnaast zijn nog drie aanvragen in behandeling. Makelaars adverteren in Zandvoort in de kranten over de mogelijkheden van de startersregeling.

Velsen

De gemeente Velsen doet tot op heden niet mee aan de VROM startersleningen.

Haarlemmermeer

Sinds 2004 kent de gemeente Haarlemmermeer de starterslening. Op basis van de evaluatie over 2004-2006 is besloten om de maximale koopsom te verhogen van € 180.000,- tot € 220.000,-. In 2007 zijn 47 woningen gekocht waarbij gebruik is gemaakt van een starterslening. Het college heeft na kennisneming van de evaluatie van de startersleningen over het jaar 2007 besloten de startersleningen in de huidige vorm in stand te houden. In 2008 zijn er 100 startersleningen afgegeven.

4. Aantal te koop staande woningen in Zuid-Kennemerland

In deze paragraaf wordt beschreven hoeveel woningen momenteel te koop staan (Funda) en die vallen onder het maximum van de gemeentelijke aankoopkostengrens van de startersregeling. De informatie is verkregen van de website van Funda (29 mei '09).

Regio Zuid-Kennemerland

Regionaal staan er 2.507 woningen te koop (29 mei 2009). Hiervan zijn 352 woningen te koop die binnen de gemeentelijke grenzen van de startersregeling vallen. Dit is 14% van de totaal te koop staande woningen. Als de leningen vergeleken worden met de categorie te koop staande woningen die in aanmerking komen voor de startersregeling, dan is tot op heden 7% gebruik gemaakt van de startersleningen (tabel 2).

Tabel 2: Aantal te koop staande (starters)woningen in relatie tot startersleningen⁶

gemeente	Aantal te koop staande woningen op 29-5-09	Aantal te koop staande woningen < gemeentelijke grens startersregeling op 29-5-09	Percentage starterswoningen (% kolom 1 en 2)	Aantal afgegeven leningen tot 20-5-09	Percentage leningen versus starterswoningen
Bloemendaal	298	27	9%	0	0%
Haarlem	1.454	229	15%	23	10%
Haarlemmerliede	63	8	12%	0	0%
Heemstede ⁷	318	20	6%	0	0%
Zandvoort	374	68	18%	2	2%
Totaal	2.507	352	14%	25	7%

Bron: Funda, 29 mei 2009

Bloemendaal

Als op de website van Funda gekeken wordt hoeveel woningen in de categorie van € 265.000,-⁸ te koop staan in Bloemendaal, dan worden de vijf kernen van Bloemendaal bekeken (tabel 2).

Bloemendaal zelf heeft zeven woningen, van de 78 te koop staande woningen, die vallen binnen de grens. Dit zijn appartementen in de bestaande bouw, veelal tweekamerwoningen. In Bennebroek zijn dit tien woningen van de 69 te koop staande woningen. Het zijn negen appartementen en een woonhuis, allen zijn in de bestaande bouw, veelal tweekamers.

Overveen heeft 55 woningen te koop staan, waarvan zes woningen binnen de categorie vallen. Dit zijn allen appartementen in de bestaande bouw, twee- en driekamerwoningen.

Aerdenhout heeft 76 woningen te koop staan, waarvan twee woningen binnen de gestelde categorie vallen. Dit zijn dezelfde type woningen als hiervoor geschetst.

Vogelenzang heeft 20 woningen te koop staan, waarvan twee woningen binnen de categorie vallen. Dit zijn woonhuizen in de bestaande bouw met drie kamers.

Totaal heeft Bloemendaal met haar vijf kernen 298 woningen momenteel te koop staan, waarvan 27 woningen gekocht kunnen worden met een startersregeling. Dit is in totaal 9%.

⁶ Tabel 2 geeft inzicht in hoeveel te koop staande woningen binnen de huidige gemeentelijke startersregeling vallen en hoeveel van deze beschikbare woningen in aanmerking komen voor een starterslening.

⁷ Heemstede is meegerekend met de maximale aankoopkostengrens van €265.000,-.

⁸ De grens van €265.000,- is inclusief bijkomende kosten. Teruggerekend betekent dit dat een woning in de bestaande woningvoorraad ongeveer € 233.000,- mag kosten.

Haarlem

In Haarlem staan op Funda 1.446 woningen te koop. Hiervan zijn 229 woningen onder de grens van € 175.000,-. Met Spaarndam-West erbij waar acht woningen totaal (en boven de grens van de startersregeling) te koop staan, betekent dit dat er 1.454 woningen te koop staan. 15% van de totaal te koop staande woningen valt onder de grens van de startersregeling (tabel 2). Hiervan zijn 200 appartementen en acht woonhuizen, overig zijn garages. Er is 1 nieuwbouwwoning, de rest van de woningen is in de bestaande woningvoorraad. Het zijn veelal twee- en driekamerwoningen. Omgerekend betekent dit dat 10% van de categorie geschikte starterswoningen gebruik is gemaakt van de startersregeling (tabel 2).

Haarlemmerliede & Spaarnwoude

Op Funda is er gekeken naar de drie dorpskernen van Haarlemmerliede c.a.:

In Halfweg staan 38 woningen te koop, waarvan acht woningen binnen de categorie van de startersregeling vallen. Zes woningen zijn appartementen en twee woonhuizen, een woning is nieuwbouw, de anderen zijn in de bestaande bouw.

Spaarndam heeft momenteel 24 woningen te koop staan. Er zijn geen woningen beschikbaar beneden de grens van de startersregeling.

Haarlemmerliede staat anno 29 mei 2009 een koopwoning te koop. De woning valt niet binnen de grens van de startersregeling (tabel 2).

Totaal staan er 63 woningen te koop in Haarlemmerliede c.a., waarvan acht woningen binnen de grens van de startersregeling vallen. Dit is 12% van het totaal aantal te koop staande woningen.

Heemstede

De gemeente Heemstede doet tot op heden (nog) niet mee. Als voor Heemstede gekeken wordt welke grens Heemstede zou moeten kiezen bij eventuele deelname dan zouden 20 woningen in aanmerking komen voor starters voor een woning tot de maximale NHG-grens. Totaal staan er 318 woningen te koop (tabel 2). Dit betekent dat 6% van de te koopstaande woningen op dit moment beschikbaar zouden zijn voor starters in de gemeente. De genoemde 20 woningen zijn appartementen in de bestaande bouw en veelal tweekamerwoningen.

Zandvoort

Op Funda staan in Zandvoort 347 woningen te koop en in Bentveld 27 woningen. Totaal zijn dit 374 woningen (tabel 2). Hiervan vallen 68 woningen binnen de regeling. Dit is goed voor 18%. De 68 woningen zijn in de bestaande bouw, veelal tweekamerwoningen. Negen zijn woonhuizen en 59 zijn appartementen, overig zijn garages. Tot nu toe is 2% van de ruimte voor startersregeling gebruikt in relatie tot het aantal te koop staande starterswoningen.

5. Profiel van de regionale starter

Daar niet alle gemeenten momenteel startersleningen afgeven, is het profiel van de regionale starter gebaseerd op de gegevens van de gemeente Haarlem en Zandvoort (bijlage 2). Toch kan op basis van de aanwezige gegevens een aardig beeld geschetst worden wat het profiel van de starter is. Gesprekken met makelaars en intermediairs (bijlage 3) vullen dit beeld aan.

Totaal zijn er 20 startersleningen afgegeven in de evaluatieperiode van 1 april 2008 t/m 1 april 2009 in de regio Zuid-Kennemerland. Daarmee zijn 26 starters aan een woning in de regio geholpen.

Leeftijd: Op basis van de afgegeven startersleningen blijkt in Haarlem dat de gemiddelde leeftijd 26 jaar is en blijft ver onder de maximaal toegestane leeftijdsgrens van 35 jaar (bijlage 2). Dit geldt ook voor Zandvoort.

Huishoudensgrootte: Van de 19 afgegeven Haarlemse startersleningen in deze periode, wonen er zes starters samen (32%) en 13 zijn alleen (68%). De twee startersleningen die tot nu toe zijn verstrekt in Zandvoort, zijn verleend aan alleenstaanden.

Inkomen: Het gemiddelde inkomen van de starters in Haarlem is circa € 30.800,-. De meerderheid van de starters heeft een inkomen tussen de € 29.000,01 t/m € 35.000,00. De starters in Zandvoort hebben tot nu toe een lager inkomen ten opzicht van de starters in Haarlem.

Hypotheekhoogte: De gemiddelde hypotheek in Haarlem is iets lager dan € 178.500,-. Haarlem hanteert de maximale hypotheekgrens van € 195.000,-. Er wordt met name gebruik gemaakt van de hoogste hypotheekschalen € 190.000,- en € 195.000,- (bijlage 2). Een verklaring hiervoor zou kunnen zijn dat vanuit de maximale aankoopkostengrens wordt teruggerekend wat de starter maximaal kan en mag lenen. Op basis van interviews met enkele makelaars en intermediairs blijkt dat starters inderdaad vanuit de maximale aankoopkostengrens terugrekenen. Opvallend is dat ook woningen met een prijs onder de € 155.000,- gekocht worden met de startersregeling. In Zandvoort zijn tot op heden woningen gekocht die ver onder de maximaal toegestane grens voor de startersregeling liggen. Verder passen de makelaars vaak ook de koopsubsidie (toepassing bij een hypotheek van maximaal € 176.715,-) van het Ministerie van VROM toe bij goedkope woningen (bijlage 4). De makelaars geven verder aan dat met name de stellen meer te besteden hebben en hierdoor sneller aan de maximale hypotheek komen.

Starterslening: Gemiddeld is de toegekende lening in Haarlem € 32.700,-. De maximaal toegestane lening is € 39.000,- in Haarlem. De meerderheid van de starters heeft een lening tussen de € 24.000,- en € 29.000,- (bijlage 2). De gemiddelde lening is lager dan maximaal dat volgens de voorwaarden van de startersregeling zou mogen (namelijk 20% van de verwervingskosten). Wellicht hebben de starters over het algemeen een redelijk inkomen. In Zandvoort zijn de afgegeven leningen relatief hoger.

Oud- /nieuwbouw: Alle starters hebben een woning in de bestaande woningbouw gekocht. Na 1 april is er wel een lening in de nieuwbouw toegekend.

Woningtype: De meeste starters hebben een appartement gekocht (42%) of een beneden/bovenwoningen (42%) in Haarlem (bijlage 2). Van dit laatste woningtype is vooral de benedenwoning geliefd. Daarnaast zijn er enkele eengezinswoningen aangeschaft. De Zandvoortse starters hebben een appartement gekocht. Starters vinden het belangrijk, aldus de makelaars, dat er een buitenruimte aanwezig is. Ook zoekt men met name een driekamerwoning. Men wil graag een extra kamer hebben naast de slaapkamer. Stellen zoeken vaker een woning die boven de maximale aankoopkostengrens liggen (in Haarlem). Zij willen vaker een eengezinswoning dan de starter die alleen is.

Locatie van herkomst: De aanvragers komen, met uitzondering van één starter, allen uit de eigen gemeente. De starters die langs komen bij de makelaars en intermediairs komen bijna allemaal uit de omgeving van Haarlem en uit de regio Zuid-Kennemerland. De aanvragers in Haarlem komen met name uit Noord. Een goede tweede is het Centrum. Geen van deze starters woonde hiervoor in de naoorlogse wijk Schalkwijk. Met name het Centrum is opvallend te noemen. Wellicht huren de starters al een woning in het Centrum en stromen nu door naar een koopwoning. Het blijkt uit onderzoek naar herkomst dat veel starters uit het ouderlijk huis een woning kopen, maar een nog grotere groep starters huurde inderdaad al een woning alvorens een woning te kopen (bijlage 2).

Locatiekeuze nieuwe woning: Als gekeken wordt waar de starters een woning kopen, dan hebben de starters in deze evaluatieperiode vooral in (Haarlem) Noord een woning gekocht. Het Centrum is in Haarlem ook nog populair. Toch is er sprake van een redelijke spreiding over heel Haarlem. De stadsdelen Haarlem Oost en Schalkwijk zijn ook gewild (bijlage 2). De geïnterviewde makelaars en intermediairs bevestigen dit beeld. Met name de starter die alleen is, wil graag in het Centrum wonen, vanwege de voorzieningen. Stellen nemen ook genoegen met een woning nabij het Centrum en Noord en soms Schalkwijk. Voor de Zandvoortse starters geldt dat starters tot op heden aan de Boulevard een woning hebben gekocht.

Kortom: de 'regionale' starter is jong (veel jonger dan de gestelde maximum leeftijd van 35 jaar), verdient redelijk (zij leent immers niet het toegestane maximum van 20% van de aankoopkostengrens), blijft in de eigen gemeente en veelal in het eigen stadsdeel wonen. De gemiddelde hypotheek ligt onder het maximum. Echter zijn er wel veel die nabij het maximum liggen (voor wat betreft Haarlem). Men koopt veelal een appartement of een beneden/ bovenwoning, in de bestaande bouw en woont vooral alleen. De starter woont bij voorkeur in het Centrum of net er buiten, met name ten Noorden van het Centrum.

6. Evaluatie startersregeling Zuid-Kennemerland

Bij de vaststelling van de Verordening VROM startersleningen is afgesproken dat er met name vier punten in de evaluatie worden meegenomen:

- de effectiviteit van de regeling;
- de mate waarin de regeling door starters gebruikt wordt;
- de hoogte van de afgegeven startersleningen;
- de doeltreffendheid van de gehanteerde grenzen van de gemeenten.

De effectiviteit van de regeling

De startersregeling loopt nu 1 jaar in de regio Zuid-Kennemerland. De leningen worden in Zandvoort en met name in de gemeente Haarlem verstrekt. De makelaars en intermediairs vinden het over het algemeen goed dat er een startersregeling aanwezig is in de regio Zuid-Kennemerland, zodat starters meer kansen krijgen op de woningmarkt. De effectiviteit van de regeling kan omhoog volgens enkele makelaars. De hardheidsclausule in de Verordening wordt door alle betrokkenen als positief ervaren. Er zijn soms vragen over het hanteren van de definitie van de starter geweest. Uitgelegd dient te worden dat indien er sprake is van beide aanvragers, dat beiden moeten voldoen aan de voorwaarden van binding en leeftijd.

Als elke gemeente apart wordt bekeken, dan komt het volgende beeld naar voren:

Bloemendaal: De gemeente Bloemendaal heeft nog geen bijeenkomst gehouden voor makelaars en intermediairs. Dit zou wellicht een oorzaak kunnen zijn voor het uitblijven van het afgeven van startersleningen, door de onbekendheid van de regeling. Door nader onderzoek op de website van Funda blijkt dat er wel woningen te koop staan binnen de gestelde maximale aankoopkostengrens van de gemeente. De verwachting is, mede door de ervaring van Zandvoort, dat de regeling op korte termijn wel gaat lopen.

Haarlem: In Haarlem worden sinds het begin van de regeling startersleningen verleend. Bij de vaststelling van de Verordening is direct een voorlichtingsbijeenkomst belegd voor makelaars en intermediairs. Haarlem heeft financiële ruimte voor 50 leningen in 4 jaar tijd, afhankelijk van de hoogte van de afgegeven leningen. Het afgeven van de leningen ligt voor de gemeente Haarlem op koers. Er zijn tot op heden 25 leningen afgegeven (mei 2009).

Haarlemmerliede: Haarlemmerliede heeft, net als Bloemendaal, geen informatiebijeenkomst georganiseerd. Op Funda blijkt dat er momenteel wel starterswoningen te koop staan. De gemeente wil met de bijeenkomst aansluiten op de nieuwbouwproject die eveneens woningen voor starters te koop aanbieden. De verwachting is dat er dan leningen worden afgegeven.

Heemstede: De gemeente Heemstede doet vooralsnog niet mee. Ondanks het kleine aantal mogelijke starterswoningen, zou het wel mogelijk zijn bij eventuele deelname om leningen af te kunnen geven.

Zandvoort: In Zandvoort is sinds de bijeenkomst dit jaar, het afgeven van startersleningen toegenomen. Het blijkt ook dat er een aanzienlijk aantal woningen te koop staan binnen de maximale aankoopkostengrens van de gemeente. Het procentueel aantal te koop staande woningen is hier het hoogst van de regio.

Kortom: De effectiviteit van de regeling kan over het algemeen beter. De regeling heeft in deze regio aanloop nodig. Daarnaast speelt het beperkte aanbod van te koop staande woningen ook een grote rol. De aandacht voor de startersregeling in de media en bij betrokken partijen is daardoor extra van belang. De verwachting is dat op korte termijn de regeling effectiever benut gaat worden door toename van media-aandacht en het organiseren van bijeenkomsten voor makelaars en intermediairs. Het uiteindelijk aantal afgegeven leningen hangt samen met het beschikbare budget en de gestelde voorwaarden.

De mate waarin de regeling door starters gebruikt wordt

De bekendheid met de startersregeling is van belang voor de mate waarin de regeling door starters gebruikt wordt. Hiervoor moeten de makelaars en intermediairs geïnformeerd worden, maar de gemeente kan zelf ook met persberichten of via de eigen website de starter bereiken. De gemeente Bloemendaal en Haarlemmerliede gaan binnenkort een bijeenkomst organiseren. De SVn heeft kenbaar gemaakt hierbij graag mee te helpen. Zandvoort alsmede Haarlem willen ad hoc persberichten in de media verspreiden. De SVn heeft bij de start van de Verordening de noodzaak van media-aandacht voortdurend benadrukt en ondersteunt deze initiatieven. De gemeente Haarlem constateert verder dat 90% van de starters die langs komen door de makelaars worden gestuurd om een aanvraagformulier VROM startersleningen op te halen. Soms zijn de starters zelf nog zoekend. De inschatting is dat de regeling binnen de gemeente Haarlem over het algemeen wel bekend is bij de starter en dat de website helder genoeg is.

Kortom: Indien de regeling bekend(er) wordt onder starters, gaat het gebruik van de regeling door de starters gebruikt omhoog.

De hoogte van de afgegeven startersleningen

Opvallend is dat ondanks dat de gemeente Haarlem een relatief lage aankoopkostengrens gekozen heeft in vergelijking met de andere regiogemeenten (bijlage 1), het geen belemmering is voor het aantal aanvragen. Het aantal afgegeven startersleningen loopt conform het aantal af te geven leningen dat beschikbaar is per jaar in Haarlem. In 2009 lijkt het erop dat het maximum aantal wellicht snel gehaald gaat worden.

De makelaars en intermediairs wijzen op de mogelijkheden van de koopsubsidie van het Ministerie van VROM, die veelal door hen gebruikt worden in plaats van de startersregeling (bijlage 4). Ondanks dat het lijkt of beide instrumenten elkaar concurreren, lijkt het of het in deze regio, met een krappe en dure woningmarkt, een extra aanvullend instrument voor de starter is. Uit de gehonoreerde aanvragen blijkt dat de meerderheid van de Haarlemse starters een aankoopkostengrens hebben 'genomen' die nabij het maximum zit. Desalniettemin zijn er ook starters die er ruim onder zitten. Deze 'hoge' aankoopkostengrens wordt niet terug gezien in de hoogte van de leningen. Die komen minder dan de helft uit op het maximum. Hierdoor kunnen meer leningen afgegeven worden dan de 20% van de aankoopkostengrens die wordt aangehouden bij de berekening van het beschikbare budget (bijlage 2). In Zandvoort is de hoogte van de aankoopkostengrens van de woning een stuk lager dan het maximum, vanwege de inkomens van de starters. Hetzelfde geldt voor de hoogte van de lening.

Kortom: De hoogte van de afgegeven startersleningen zijn tot op heden lager dan maximaal, waardoor er meer startersleningen verstrekt kunnen worden.

De doeltreffendheid van de gehanteerde grenzen van de gemeenten

Dit onderdeel kan niet geheel beantwoord worden, omdat een aantal gemeenten nog geen leningen heeft afgegeven. De vraag is: wat vindt de gemeente een aanvaardbare aankoopkostengrens om de starter te faciliteren? Wat is een starterswoning? De prijzen van de woningen in de regio Zuid-Kennemerland zijn overwegend duur. Ten aanzien van de doeltreffendheid van de gehanteerde grenzen (voorwaarden) kan het volgende vermeld worden:

De hoogte van de aankoopkostengrens: Elke gemeente kiest zelf haar maximale aankoopkostengrens. Haarlem heeft een lagere grens vastgesteld dan de andere gemeenten.

Gezien de resultaten in Haarlem kan niet gesteld worden dat er een evenredig verhouding is tussen de hoogte van de aankoopkostengrens en het aantal afgegeven leningen.

Als ervoor gekozen wordt om de grenzen op te trekken tot de maximale NHG-garantie, dan zal er met name voor Haarlem meer budget vrijgemaakt moeten worden. Of er dient gekozen te worden dat de financiering van de startersleningen op een andere wijze geregeld moet gaan worden, door bijvoorbeeld het aantrekken van geld op de kapitaalmarkt. Door het ophogen van de aankoopkostengrens is een mogelijkheid dat er wellicht minder appartementen maar meer eengezinswoningen en beneden/bovenwoningen betrokken gaan worden door starters. De makelaars en intermediairs geven aan dat de grens van de gemeente Haarlem laag is. Enkel adviseren de grens op te trekken maar wel met voldoende budget. Op dit moment wordt de aankoopkostengrens ook niet geïndexeerd.

Leeftijdsgrens: Ten aanzien van de leeftijdsgrens van 35 jaar geven de makelaars aan dat er een toestroom is van starters die bij hen langs komen, met name in de leeftijd van 20-30 jaar. Men ziet de leeftijdsgrens niet als een hinderpaal bij het afgeven van de startersleningen. De ervaring in het afgeven van de startersleningen in Haarlem en Zandvoort bevestigen dit beeld. Overigens dienen beide aanvragers 35 jaar te zijn, als de Verordening strikt wordt nageleefd.

Twee jaar bindingseisen regio: Gezien de afgegeven startersleningen en de ervaring bij de geïnterviewde makelaars en intermediairs blijkt de binding over het algemeen geen beperking te zijn. Zeker als gekeken wordt, hoeveel leningen er af gegeven kunnen worden, is het advies juist deze binding aan te houden. Overigens constateert een andere makelaar juist vanwege de crisistijd alle voorwaarden te laten vervallen.

Kortom: De gehanteerde grenzen van de gemeenten ten aanzien van de startersregeling zijn, behalve de aankoopkostengrens, niet belemmerend. Het is vooral de onbekendheid van de regeling waardoor de regeling tot op heden niet in elke gemeente effectief gebruikt wordt.

Overige punten

Proces: Het proces van de aanvraag van de startersregeling bij de SVn wordt door diverse betrokken partijen bureaucratisch en langdurig gevonden. Daarnaast blijkt soms foutieve informatie gegeven te worden aan de klanten door de SVn, namen en informatie over waar de aanvraag in de route is.

Hardheidsclausule: De hardheidsclausule wordt soms bij de voorwaarde ingezet. Bijvoorbeeld een starter die z'n hele leven al in de regio woont, maar een half jaar weg is geweest, kan gebruik gemaakt worden van de hardheidsclausule. Er wordt positief door de betrokkenen bij de startersregeling op dit artikel uit de Verordening gereageerd.

Uitbreiden regeling naar echtscheidingen: Enkele geïnterviewde makelaars gaven verder aan dat niet alleen starters een probleem hebben op de (koop)woningmarkt, maar meer mensen in de knel zitten, zoals mensen die in echtscheiding liggen. Veelal dient het huis verkocht te worden en hebben deze mensen snel een (goedkoper) huis nodig. De startersregeling zou volgens hem voor deze groep beschikbaar moeten komen. Echter er kan geen gebruik worden gemaakt van de verdubbelingsbijdrage van het Ministerie van VROM.

7. Conclusies

De regionale startersregeling is tot op heden met name een Haarlemse aangelegenheid. Het blijkt dat in gemeenten waar een bijeenkomst voor makelaars c.q. intermediairs is georganiseerd, meer leningen zijn verstrekt. Opvallend is dat Haarlem de laagste grens hanteert ten aanzien van de aankoopkostengrens van de gehele regio Zuid-Kennemerland. Toch worden hier tot op heden de meeste leningen verstrekt. De gemeenten waar de regeling nog niet goed loopt, hebben aangegeven op korte termijn een bijeenkomst te plannen. De communicatie met de media blijkt van belang te zijn in het ‘succes’ van de regeling. Daarnaast is het voor het welslagen van de startersregeling van belang dat er überhaupt starterswoningen te koop staan. Ondanks het beperkte aantal woningen dat te koop staat onder de gehanteerde aankoopkostengrenzen in de regio, hoeft dit geen belemmering te zijn om deel te nemen aan de startersregeling. Als het aantal afgegeven startersleningen wordt vergeleken met het aantal te koopstaande woningen binnen de maximale grens van de startersregeling, dan lijkt nog voldoende ruimte te zijn (onder voorwaarde dat er voldoende budget aanwezig is) om actief door te gaan met het verlenen van startersleningen.

Ten aanzien van de voorwaarden aan de startersregeling die de regio stelt, kan geconcludeerd worden dat de: leeftijdsgrens van 35 jaar vooralsnog geen probleem lijkt. De voorwaarde om twee jaar woonachtig te zijn in de regio veroorzaakt geen belemmering in het gebruik van de regeling. De makelaars en intermediairs bevestigen het beeld dat de starter met name uit de eigen omgeving komt en een woning in de wijk c.q. stadsdeel zoekt. De maximale aankoopkostengrens wordt in Haarlem door enkele makelaars gezien als erg laag. Verhoging is door hen gewenst. Er dient dan wel een bijpassend budget toegevoegd te worden. De grens ligt nu nabij de koopsubsidie van het Ministerie van VROM. Ondanks deze ‘concurrentie’ met de koopsubsidie loopt de startersregeling conform het beschikbare budget in Haarlem.

De startersregeling heeft op regionaal niveau aanloop nodig gehad. De verwachting is dat in de nabije toekomst meer leningen worden verstrekt. De provincie Noord-Holland zou voor de regio Zuid-Kennemerland een extra (financiële) steun kunnen zijn in het afgeven van startersleningen. De startersregeling kan door provinciale hulp meer starters bereiken die met behulp van deze regeling toegang tot de krappe (koop)woningenmarkt verkrijgen in de regio Zuid-Kennemerland. Doorstroming wordt door toename van het aantal af te geven leningen gestimuleerd.

8. Aanbevelingen

De volgende aanbevelingen kunnen op basis van het voorafgaande gegeven worden:

1. Deelname provincie Noord-Holland stimuleren: Om meer startersleningen te kunnen verlenen zou deelname van de provincie Noord-Holland een toevoeging zijn voor de regio.

2. Procesversnelling bij aanvraag starterslening: Methoden om het proces van de aanvraag van een startersregeling te versnellen, zou de elektronische toestemming kunnen zijn. Communicatie over de stand van zaken van waar de aanvraag in behandeling is, is van belang. De betrokken instanties dienen elkaar goed op de hoogte te houden. Door het breder verspreiden van aanvraagformulieren bij bijvoorbeeld hypotheekadviseurs, kan het proces eveneens versneld worden. Door toezending van het formulier in kopie naar de gemeente, blijft de gemeente op de hoogte van de voortgang.

3. Permanente media-aandacht voor de regeling faciliteren: Permanente media aandacht van de startersregeling is van belang om starters, makelaars en intermediairs te bereiken. Het blijkt dat de starters met name door de makelaars hierop geattendeerd worden.

4. Helderheid hanteren over voorwaarden Verordening: Er zijn het afgelopen jaar enkele vragen geweest over de toepassing van de startersregeling bij stellen. Dienen beide aanvragers jonger te zijn dan 35 jaar en woonachtig te zijn in de regio? De toepassing is dat beide aanvragers jonger moeten zijn dan 35 jaar alsmede 2 jaar woonachtig in de regio.

5. Verhogen van aankoopkostengrens door Haarlem en Haarlemmerliede: Gemeenten die geen maximale grens van NHG hanteren, kunnen kiezen om hun grenzen jaarlijks te indexeren. Dit geldt voor de gemeente Haarlem en de gemeente Haarlemmerliede. Of, mede in het kader van de kredietcrisis, aansluiting op de koopsubsidie maar ook om meer beweging op de woningmarkt te bewerkstelligen, kan (bij voorkeur) gekozen worden voor verhoging van de aankoopkostengrens. Er dient rekening gehouden te worden met een bijpassend budget. Dit is een bevoegdheid van het college van B&W. De gemeente Haarlem zal in haar evaluatie een besluit hierover gaan nemen.

6. Heemstede en Velsen aansluiten bij de regionale startersregeling: Ondanks dat het aantal te koop staande beschikbare woningen voor starters beperkt is, zou het vanwege het regionale karakter van de regeling goed zijn als Heemstede besluit aan te sluiten. Dit laatste geldt ook voor Velsen.

7. Evaluatie na een jaar herhalen: Daar enkele gemeenten nog geen startersleningen heeft afgegeven, lijkt het zinvol om na 1 jaar nogmaals te evalueren.

8. Uitbreiden regeling met echtscheidingen: De regeling zou uitgebreid kunnen worden voor echtscheidingen. Er kan echter geen aanspraak gemaakt worden op de verdubbelingsbijdrage van het Ministerie van VROM. Er is dan waarschijnlijk aanvullend budget nodig bij de gemeenten om dit mogelijk te maken. De Verordening dient hierop aangepast te worden en vastgesteld te worden door de gemeenteraden van de regio Zuid-Kennemerland.

Bijlage 1: Overzicht VROM startersleningen in regio Zuid-Kennemerland

Tabel: Overzicht VROM startersleningen in regio Zuid-Kennemerland per 1 april 2008

gemeente	Wanneer van start?	Budget gemeente	Maximale aankoopkosten-grens	Maximale lening
Bennebroek	Bij fusie	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bloemendaal	Per 1 april '08	€ 200.000,-	€ 265.000,-	€ 40.000,-
Haarlem	Per 1 april '08	€ 1.000.000,-	€ 195.000,-	€ 39.000,-
Haarlemmerliede	Per 1 april '08	€ 230.000,-	€ 230.000,-	€ 46.000,-
Heemstede	Nee	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Zandvoort	Per 1 april '08	€ 500.000,-	€ 265.000,-	€ 40.000,-
Velsen	Nee	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Haarlemmermeer	Al gestart	n.v.t.	€ 220.000,-	€ 49.000,-

Bron: gemeenten, 2008

Bijlage 2: Profiel Haarlemse en Zandvoortse starters in de periode 1 april 2008 t/m 1 april 2009

In deze bijlage wordt het profiel van de Haarlemse starter in de evaluatieperiode nader beschreven. Gegevens die uitgewerkt worden voor Haarlem, betreffen: de leeftijd, de hoogte van het inkomen, de hypotheekverdeling, de hoogte van de starterslening, de woonsituatie voor verhuizing, het woningtype na verhuizing, de locatie van herkomst en de locatie na verhuizing. Verder wordt in deze bijlage ook het gemiddelde van de Zandvoortse starter tot op heden in een schema weergegeven.

Leeftijd

In de periode april 2008 t/m april 2009 zijn 25 starters in de gemeente Haarlem geholpen met de startersregeling. De gemiddelde leeftijd is 26 jaar. Een nadere uitsplitsing geeft aan dat de meeste starters, een kleine meerderheid, tussen de 25 en 30 jaar zijn.

Verdeling starters naar leeftijd van 1 april 2008 t/m 1 april 2009

Leeftijd starter	Absoluut aantal	percentage
< 20 jaar	0	0%
20 tot 25 jaar	8	32%
25 tot 30 jaar	13	52%
30 tot 35 jaar	4	16%
Gemiddelde leeftijd 26 jaar		
Totaal	25	100%

NB: Alle starters zijn meegerekend voor de berekening van de leeftijd.

Hoogte inkomen

De meerderheid van de starters heeft een inkomen tussen de € 29.000,01 t/m € 35.000,00. Het gemiddeld inkomen is € 30.850,76. Totaal zijn er vier huishoudens geweest die de woning gezamenlijk hebben gekocht. Daarnaast zijn er nog twee huishoudens geweest waarvan de partner geen geld inbracht, dus op een salaris een woning hebben gekocht. Ruim een vijfde deel heeft een inkomen tussen de € 25.000,- en € 29.000,-.

Inkomensverdeling van april 2008 t/m april 2009

Inkomensverdeling	Absoluut aantal	percentage
Kleiner of gelijk aan € 25.000,00	2	11%
€ 25.000,01 t/m € 29.000,00	4	21%
€ 29.000,01 t/m € 35.000,00	10	52%
> € 35.000,00	3	16%
Gemiddeld inkomen € 30.850,76		
Totaal	19	100%

Hypotheekverdeling

Er wordt met name gebruik gemaakt van de hoogste hypotheekschalen. Opvallend is dat ook onder de €155.000,- van de startersregeling gebruik gemaakt is. De gemiddelde hypotheek is in deze periode €178.489,96. De goedkoopste hypotheek was €124.320,00 de duurste hypotheek was het maximum van: € 195.000,00. Een meerderheid van de afgegeven hypotheekleningen bevinden zich in de range van €185.000,01 t/m €195.000,00 en dan vooral in de range van €190.000,- en €195.000,-.

Hypotheekverdeling in de periode 1 april 2008 t/m 1 april 2009

Hoogte hypotheek	Absoluut aantal	percentage
Kleiner of gelijk aan € 155.000,00	3	16%
Van € 155.000,01 t/m € 165.000,00	1	5%
Van € 165.000,01 t/m € 175.000,00	3	16%
Van € 175.000,01 t/m € 185.000,00	1	5%
Van € 185.000,01 t/m € 195.000,00	11	58%
Gemiddelde hypotheek € 178.489,96		
Totaal	19	100%

Hoogte lening

Gekoppeld aan de hypotheek is de maximale hoogte van de lening 20%. De gemiddelde lening in deze periode was € 32.702,52. De meerderheid van de starters heeft een lening tussen de € 24.000,- en € 29.000,-. Dit is lager dan het maximum dat volgens de voorwaarden van de startersregeling zou mogen zijn. Wellicht hebben de starters over het algemeen een redelijk inkomen. De hoogste lening is aan de samenwonende starter gegeven, te weten net onder de € 39.000,-. De laagste lening is € 24.436,-.

Hoogte van de lening in de periode 1 april 2008 t/m 1 april 2009

Hoogte lening	Absoluut aantal	percentage
Kleiner of gelijk aan € 24.000,00	0	0%
€ 24.000,01 t/m € 29.000,-	7	37%
€ 29.000,01 t/m € 34.000	4	21%
€ 34.000,01 t/m € 39.000,-	8	42%
Gemiddelde lening € 32.702,52		
Totaal	19	100%

Woonsituatie voor verhuizing

De starter komt met name vanuit de particuliere huur in een koopwoning terecht. De starter huurt zowel van een eigenaar-bewoner als van een particulier verhuurder. Daarnaast zijn er relatief veel die vanuit het ouderlijk huis een woning kopen.

Woonsituatie voor verhuizing

Achter gelaten woning	Absoluut aantal	percentage
Ouderlijk huis	8	32%
Kleine particulier verhuur	5	20%
Grotere particulier verhuur	4	16%
Corporaties	2	8%
woonwagen	1	4%
onbekend	5	20%
Totaal	25	100%

NB: Het onderscheid kleine particulier verhuur en grotere particuliere verhuur is gemaakt om het verschil tussen de eigenaar-bewoner die een kamer verhuurt (eerste categorie) en een particulier verhuurder die meer kamers verhuurt (tweede categorie) aan te geven.

Woningtype na verhuizing

De meeste starters hebben een appartement gekocht (42%) en beneden/bovenwoningen (42%). Dit lag in de verwachting gezien het inkomen, de leeftijd en de huishoudengrootte. Daarnaast zijn er toch enkele eengezinswoningen aangeschaft.

Onderverdeling naar woningtype in de periode 1 april 2008 t/m 1 april 2009

Woningtype	Absoluut aantal	percentage
Eengezinswoning	3	16%
Benedenwoning	6	32%
Bovenwoning	2	10%
Appartement	8	42%
Totaal	19	100%

Locatie van herkomst

Bijna alle starters komen uit Haarlem, behalve een aanvrager komt uit Heemstede. De aanvragers in Haarlem komen met name uit Noord. Een goede tweede is het Centrum. Geen van deze starters woonde hiervoor in Schalkwijk. Met name het Centrum is opvallend te noemen. Wellicht huren de starters al een woning in het Centrum en stromen nu door naar een koopwoning.

Locatie van herkomst in de periode 1 april 2008 t/m 1 april 2009

locatie	Absoluut aantal	percentage
Centrum	7	37%
Schalkwijk	0	0%
Oost	1	5%
Noord	9	48%
Zuidwest	1	5%
Overig Zuid-Kennemerland	1	5%
Totaal	19	100%

NB: Alleen adressen van hoofdaanvrager zijn bekend.

Locatie na verhuizing

De vraag kan gesteld worden: blijven de starters hun stad(sdeel) trouw?

Als gekeken wordt waar de starters een woning kopen, dan hebben de starters in deze periode vooral in Noord een woning gekocht. Het Centrum is nog populair. Er is eveneens sprake van een redelijke spreiding over heel Haarlem, ook in de stadsdelen Oost en Schalkwijk zijn woningen gekocht door starters. Het prijspeil van de woningen zal hier een rol inspelen. Zuidwest is dit minder, de verwachting is dat daar de hoge prijzen van de woningen een grote rol spelen. Voorzichtig kan gemeld worden dat de stadsdelen waar de meeste starters vandaan komen bij vestiging ook nog gewild zijn.

Locatie na verhuizing in de periode 1 april 2008 t/m 1 april 2009

locatie	Absoluut aantal	percentage
Centrum	5	26%
Schalkwijk	3	16%
Oost	4	21%
Noord	6	32%
Zuidwest	1	5%
Totaal	19	100%

Zandvoort

Overzicht van het gemiddelde van de gegevens van starters in Zandvoort

starter	leeftijd	inkomen	Aankoop- kostengrens	Afgegeven startersleningen	Locatie verhuizing
gemiddeld	24	€ 20.127,50	€162.212,00	€ 32.424,00	Boulevard

Bron: gemeente Zandvoort, mei 2009

Bijlage 3: Interviews enkele makelaars en mediairs (mei 2009)

Huis en Hypotheek, makelaar, Marco Weijboer

Dhr. Weijboer is bekend met de startersregeling. Hij vindt het een goede regeling. De voorwaarde van 35 jaar ziet hij niet als een probleem. Hij heeft eenmaal iemand geadviseerd die 34 jaar was en een van 37 jaar. Verder is de leeftijd geen struikelblok. De 20% regeling is ook geen probleem bij het afgeven van de leningen. Wat wel een probleem/struikelblok is, is de grens van € 195.000,-. De makelaar gaat soms dan over op de koopsubsidie van het Ministerie van VROM maar de grens is lager. Vaak komen starters eerst bekijken wat de mogelijkheden zijn. Wat de ervaring van Huis en Hypotheek is, is dat eenpersoonshuishoudens gericht zijn op met name het centrum, vanwege de voorzieningen. Ze zijn tevreden met een woning rond de € 160.000- € 170.000,-. Tweepersoonshuishoudens zijn minder gericht op het centrum. Ze willen vaker een eengezinswoning en kiezen een duurdere woning rond de € 210.000- € 220.000,-. Het struikelblok is als men een woning ziet en die is duurder dan de grens, dan koopt men uiteindelijk de woning niet. De bindingsvoorwaarde van twee jaar met de regio is geen probleem. Er was een keer een starter uit Amsterdam. Wat wel een probleem is, is het lange proces van de aanvraag van de startersregeling. Het probleem is dat als er iets wijzigt in de aanvraag, het hele formulier en proces overnieuw moet. Dat is extra wachten voor uitslag. Dit zou wat sneller kunnen.

Alpha Hypotheken, Hypotheekadviseur, Birgit Greunsvan

Mw. Greunsvan heeft een paar starters geholpen met de startersregeling. De grens van 35 jaar is geen probleem. Men komt pas bij de hypotheekadviseur als men in aanmerking komt. Ze worden dan door verwezen door de makelaar. De meeste starters die informatie willen hebben, zitten onder de leeftijd van 35 jaar. De grens van 2 jaar wordt niet als een probleem ervaren. Op een geval na komen de mensen uit de buurt en omgeving. De koopsubsidie is een uitwijkmogelijkheid. Ten aanzien van de grens van € 195.000,- betekent dat een huis onder de circa € 174.000,- moet zitten. De woningen in deze regio zijn duur. Hoe hoger de grens hoe meer mensen bediend kunnen worden. Als, zoals Zandvoort, gekozen wordt voor de maximale grens van € 265.000,- dan dient een starter(s) wel rond de €32.000,- te verdienen. Als de grens omhoog wordt getrokken is dit interessant voor stellen. De meeste starters zijn alleen. Waar de starter vandaan komt en vooral waar hij naar toe gaat is onduidelijk voor de hypotheekadviseur. Het zijn vooral appartementen die gekocht worden. De nieuwbouw zou gewenst zijn. Er kan gekozen worden om voor een specifiek project de grens omhoog te doen. Ten aanzien van het proces wordt het volgende opgemerkt: het is een lang en bureaucratisch proces. Beter zou zijn om niet de klant naar de gemeente te laten sturen om een formulier te laten ophalen, maar via de hypotheekadviseur te laten gebeuren. Dit gebeurt wel in Haarlemmermeer. De adviseur houdt de voortgang in de gaten en is dit meer gewend dan een starter. Ook zou de SvN kunnen kiezen om alvast accoord te geven en de formele acceptatie later te sturen. Alles gaat per post, dat kost tijd. De gemeente handelt de zaken wel snel af. De hypotheekadviseur vraagt zich af of ze een stapel aanvraagformulieren mag ontvangen.

Smit Makelaardij, makelaar, Derk Smit

Dhr. Smit heeft geen ervaring dat de grens van 35 jaar een probleem is. Datzelfde geldt voor de binding van twee jaar met de regio Zuid-Kennemerland. De grens van € 195.000,- wordt opgevat als een gegeven. De starter richt zich hierop. De locatie bepaalt vooral de prijs. In Schalkwijk kan men een grotere woning kopen dan in het centrum voor dezelfde prijs. Het is een goede regeling om de starter te helpen. De starter die door dhr. Smit geholpen is, verliep goed. Hij heeft een appartement gekocht. Hij woonde daarvoor bij z'n ouders.

Kleinhout makelaars, makelaar, Lex Kleinhout

De grens van de startersregeling in Haarlem moet omhoog en met € 20.000,-. Er is ook nog de koopsubsidie. Deze regeling is soepeler. De grens is te laag. De grens moet worden opgetrokken tot € 265.000,-. Er zijn veel meer mogelijkheden. Dhr. Kleinhout heeft de startersregeling eenmaal toegepast. Let wel als de grens omhoog gaat, moet er ook meer budget komen. In Haarlem en omgeving zijn de woningen duur. De grens van 35 jaar is wel goed. Toch hebben ouderen ook wel behoefte, bijvoorbeeld als men uit echtscheiding komt. Echter deze mensen zijn vaak mede-eigenaars. Kan er iets voor deze categorie gedaan worden? De binding van twee jaar met de regio kan gehandhaafd blijven. Het beschermt de regio, anders komen er wel veel Amsterdammers richting de regio. Verder zijn er eigenlijk twee type starters. De bouw-starter. Men wil een oude woning kopen en opknappen, klussen. Daarnaast is een grote groep die geen tijd en/ of zin heeft om te klussen, de gemaksmensen, yuppen, ze hebben een goede baan en willen een woning die af is. Er vindt een verschuiving binnen de markt plaats. Eerst wilden de starters vooral eengezinswoningen en geen appartementen. Dit verandert nu. Men wilt ook appartementen als deze netjes is en een goede omgeving heeft (geen schotels e.d.) en daarnaast is de wens nog voor eengezinswoningen. Er zijn dus eigenlijk twee doelgroepen. De starters, verbreden en de groep wordt groter. De starters willen in het centrum wonen, maar ook in Noord (rond Delftlaan), de Leidsebuurt wordt nu populairder en ontstaat een goede mix van bewoners. De ouderen die een woning willen met veel faciliteiten. Positief is dat de middengroep hierdoor doorstroomt. Het probleem is nu dat banken erg moeilijk doen. De rente is laag.

De Hypotheker, makelaar, René Lunneman

Naast de startersregeling bestaat de koopsubsidie. Deze koopsubsidie kent geen plafond qua leeftijd. Wat een probleem is momenteel zijn de vele echtscheidingen. Deze groep valt overal buiten. Ten aanzien van de startersregeling kan gesteld worden dat de grens van 35 jaar geen probleem is. Wel is het proces langdurig. Dit komt door de vele voorwaarden. Dit kan efficiënter wellicht en voorkomt veel irritatie. De voorwaarde van twee jaar binding is soms een probleem, maar de gemeente kan een hardheidsclausule toepassen. Dit is een maal gebeurd. Wellicht zou dit los gelaten moeten worden in verband met de crisistijd. Ten aanzien van de grens van € 195.000,-, is deze grens slechts € 10.000 hoger dan die van de koopsubsidie. De koopsubsidie hanteert een grens van € 163.000,-. De koopsubsidie is gunstiger. De starter heeft een verhoogd leencapaciteit, de eerste 5 jaar krijgt de starter een subsidie van de overheid. Dit kan oplopen tot € 110,- per maand. De grens tussen € 163.000,- en de € 176.000,- (van de startersregeling) is dan geschikt voor de starters die in aanmerking willen komen voor de startersregeling. Dit is een kleine categorie. Voor de starters die alleen zijn is er een grote markt. Men wilt met name in het Centrum wonen nabij de voorzieningen, niet in Schalkwijk. Het hebben van buitenruimte is van belang. Men heeft geen voorkeur voor een specifiek woningtype, men wilt wel graag een driekamerwoning, zodat er een extra ruimte is naast de slaapkamer. Het probleem is de dure woningen, het Centrum is vaak onbetaalbaar en men gaat soms naar Haarlem Noord of Schalkwijk, of men koopt een kleinere woning < 50 m² in het Centrum. Nieuwbouw is vaak duur, het begint vaak bij 2 ton. Stellen willen wel in het Centrum wonen maar nabij het Centrum aan de rand is ook prima. Buitenruimte en parkeermogelijkheden zijn van belang. Wat betreft de grens van € 195.000,-, mag deze wat betreft dhr. Lunneman omhoog. Hij ligt nu teveel tegen de koopsubsidie aan. Het proces zou wat sneller kunnen. Men zou meer moeten bouwen. Momenteel wilt men liever niet in Schalkwijk wonen, maar wellicht door alle nieuwbouw in de toekomst wel. Er komen op dit moment veel starters langs met een leeftijd tussen 20-30 jaar. De doorstromers blijven achter.

Bijlage 4: Koopsubsidie

De Koopsubsidie - officiële benaming de Eigenwoningbijdrage - is door het Ministerie van VROM in het leven geroepen om het eigenwoningbezit te bevorderen. De eigenwoningbijdrage is onder meer afhankelijk van het toetsinkomen, koopsom, hypothecaire leensom en leeftijd. Het toetsinkomen wordt bepaald aan de hand van uw bruto jaarinkomen plus dat van eventuele medebewoner. Er is geen maximum gesteld aan het inkomen voor de bijdrage, maar naarmate men meer verdient, zal de bijdrage minder worden. Dit is echter ook afhankelijk van de hoogte van de hypotheeksom. Het is daardoor mogelijk dat het uiteindelijke bedrag aan bijdrage op nul wordt vastgesteld. Senter –Novem is de uitvoerende organisatie.

Om in aanmerking te komen voor een eigenwoningbijdrage gelden in ieder geval de volgende voorwaarden:

- U bent 18 jaar of ouder op de eerste dag van de maand die volgt op de datum waarop de woning uw eigendom wordt;
- U bent geen eigenaar en bewoner geweest van een koopwoning in de drie jaar die voorafgaan aan de eerste dag van de maand die volgt op de datum waarop de woning uw eigendom wordt;
- U gaat de woning zelf bewonen;
- Uw vermogen over 2008 is niet hoger dan € 20.315 (en niet hoger dan € 40.630 als u een medebewoner heeft)
- De koopsom mag niet meer bedragen dan € 163.625;
- De hypotheek mag niet meer bedragen dan € 176.715;
- Voor aanvragen waarvan de hypotheek offerte op of na 1 januari 2009 is uitgebracht, geldt dat alle overige betalingsverplichtingen voortvloeiend uit geldleningen of andere vormen van kredieten uiterlijk op de datum van passeren moeten zijn afgelost en het contract of de contracten zijn opgeheven;
- Over de hypotheek moet een garantie (Nationale Hypotheek Garantie) worden afgegeven door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen ;
- De hypotheek heeft een rentevaste periode van ten minste 10 jaar.