

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Mevr. MH de Graaf - Smit
Telefoon 0235113613 E-mail: m.d.graaf@haarlem.nl
SZ/WWGZ/2012/160305
Bijlage A kopiëren B & W-vergadering van 12 juni 2012

Onderwerp

Evaluatie startersregeling Haarlem 2011

DOEL: Besluiten

Het college is bevoegd de startersregeling uit te voeren en de voorwaarden van de regeling aan te passen, zoals de hoogte van de starterslening, het budget en de hoogte van de hypotheek (koopkostengrens).

Het college voert de toezeggingen aan de gemeenteraad uit. Bij de behandeling van de kadernota in juni 2011 is door het college toegezegd de voorwaarden van de startersregeling te evalueren. Het college toetst de gehanteerde voorwaarden aan de hand van de afgegeven startersleningen in het jaar 2011.

B&W

1. Het college besluit de evaluatie startersregeling Haarlem 2011 vast te stellen en de huidige voorwaarden van de startersregeling te handhaven.
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
3. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit; de media krijgen een persbericht.
4. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

Collegebesluit

Onderwerp: Evaluatie startersregeling Haarlem 2011

Reg. Nummer: SZ/WWGZ/2012/160305

1. Inleiding

Tijdens de behandeling van de kadernota op 30 juni 2011 is toegezegd de gehanteerde voorwaarden van de startersregeling aan het einde van het jaar (2011) te evalueren (zie bijlage A: Evaluatie startersregeling Haarlem 2011).

De startersregeling is bedoeld om jonge starters te helpen die in Haarlem een woning willen kopen. De startersregeling zorgt verder ook voor doorstroming als de starter een bestaande koopwoning koopt en helpt mee aan de afzetbaarheid van nieuwbouwwoningen. Door de regeling te evalueren wordt de effectiviteit ervan onderzocht.

Op basis van de evaluatie van de startersregeling besluit het college de startersregeling voort te zetten en zo starters te helpen en doorstroming op de woningmarkt te stimuleren.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit de evaluatie startersregeling Haarlem 2011 vast te stellen en de huidige voorwaarden van de startersregeling te handhaven.
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
3. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit; de media krijgen een persbericht.
4. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

De evaluatie geeft inzicht in de effectiviteit van de Haarlemse startersregeling.

4. Argumenten

De startersregeling past in het ingezet beleid.

De startersregeling past in het bestaande beleid (coalitieakkoord 2010-2014 “het oog op morgen”) en het nieuwe beleid (concept woonvisie Haarlem 2012-2016, met doorkijk naar 2020 en het concept Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) Zuid-Kennemerland/ IJmond 2012 t/m 2015).

De evaluatie wijst uit dat de startersregeling effectief is.

De evaluatie geeft aan dat het doel van de regeling gehaald wordt: De jonge starter wordt financieel ondersteund bij het kopen van een eerste koopwoning.

De startersregeling heeft als voorwaarde dat de starter bij de aanvraag niet ouder dan 35 jaar mag zijn. De gemiddelde leeftijd van de starter die een lening krijgt is 27 jaar en is daarmee ruim onder de gestelde leeftijd van 35 jaar.

De startersregeling hanteert als maximaal hypotheekbedrag €230.000,- (incl. bijkomende kosten). De woning die gekocht wordt door de starter met een starterslening is gemiddeld een stuk goedkoper (€181.6175,-) dan het waarvoor subsidie aangevraagd kan worden.

De startersregeling hanteert een regionale binding van 2 jaar woonachtig in de regio Zuid-Kennemerland. Veruit de meeste starters (86%) komen uit Haarlem zelf.

De startersregeling draagt ook bij aan doorstroming.

Uit de evaluatie blijkt dat een kleine meerderheid van het aantal starters vooral uit het ouderlijk huis een woning koopt (40%). Zo'n 41% van de starters laat een (on)zelfstandige huurwoning achter of een corporatiewoning (18%). Dit zorgt voor doorstroming. Ook koopt de starter vooral een bestaande woning (90%), waardoor een verhuisketen op gang komt. Huizenbezitters wachten nu vooral op de verkoop van hun huidige woning, voordat ze een andere woning kopen. De starter draagt door het kopen van een bestaande woning bij aan doorstroming.

De bijdrage aan de afzetbaarheid van nieuwbouwprojecten door het kopen van een nieuwbouwwoning door starters is in 2011 beperkt gebleven.

Financiële paragraaf

De startersregeling heeft een revolverend karakter. Dit betekent dat bij aflossing van startersleningen weer geld beschikbaar komt om nieuwe startersleningen te verstrekken. De eerste drie jaar hoeft de starter geen rente en aflossing te betalen. Pas vanaf het vierde jaar begint de starter, afhankelijk van zijn inkomen, met de betaling van rente en aflossing. Gemiddeld lost een starter de starterslening na 7 jaar af. Het college is voornemens een oproep te doen aan starters om vervroegd te gaan aflossen, waardoor weer budget beschikbaar komt voor nieuwe starters.

Communicatie

Aan enkele makelaars en hypotheekadviseurs is naar de werking van de Haarlemse startersregeling gevraagd. De geïnterviewden zijn tevreden met de regeling en vinden het goed dat de gemeente geld beschikbaar stelt. Ze ervaren dat de starterslening de starter een (financieel) steuntje in de rug biedt om een eerste koopwoning te kunnen kopen. Ze vinden de gestelde voorwaarden goed.

5. Kanttekeningen

Handhaven voorwaarde leeftijdsgrens van de startersregeling

Tijdens de behandeling van de kadernota is een motie ingediend om de gehanteerde leeftijdsgrens tot 35 jaar los te laten. Deze motie is niet aangenomen, wel is door het college toegezegd de voorwaarden van de startersregeling in een evaluatie te onderzoeken. Daar is door deze evaluatie aan voldaan. Er is geen reden om de grens van 35 jaar los te laten, omdat starters vooral jong zijn. De organisatie "Bouwend Nederland" geeft aan dat juist jonge starters een probleem bij toetreding van de koopwoningmarkt hebben vanwege gebrek aan kapitaal en strenge bancaire eisen. Ze maken verder veelal een snelle groei van hun inkomen door, waardoor de startersregeling sneller afgelost kan worden.

6. Uitvoering

In de concept-woonvisie 2012-2016, met doorkijk naar 2020, wordt de continuering van de startersregeling aan gegeven.

In het concept-Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) is afgesproken met de regiogemeenten van Zuid-Kennemerland en IJmond en de provincie Noord-Holland om de diverse startersregelingen zoveel mogelijk onderling op elkaar af te stemmen. Ook zal er een beroep gedaan worden op marktpartijen om bij te dragen aan de financiering van de startersregeling.

7. Bijlagen

Bijlage A: evaluatie startersregeling Haarlem 2011 wordt meegestuurd.

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester



Haarlem

Gemeente Haarlem

Startersregeling gemeente Haarlem

evaluatie 2011



Gemeente Haarlem

Startersregeling gemeente Haarlem

evaluatie 2011



TE KOOP
HAMER & RA
GARANTIEMAKELAAR
(023) 531 94
WWW.HAMERIJEN.NL

TE KOOP
VERKOC
www.centropostadres.nl
023-531 4

10

Inhoudsopgave

<i>1. Inleiding</i>	5
<i>2. Huidige woningmarkt en de positie van starters</i>	5
<i>3. Aandacht voor starters in Haarlem</i>	6
<i>4. Verordening startersregeling Haarlem</i>	7
<i>5. Evaluatie 2011</i>	9
<i>6. Ervaring makelaars en hypotheekadviseurs</i>	17
<i>7. Evaluatie 2009-2011</i>	18
<i>8. Samenvatting en conclusie</i>	19

TE KOOP 

JRS

nsen & Rutte • Van Seters • Swen
MAKELAARS

23 - 531 95 40

www.jrsmakelaars.nl

Startersregeling gemeente Haarlem

evaluatie 2011

1. Inleiding

Tijdens de behandeling van de kadernota van 30 juni jl. is toegezegd de startersregeling eind van het jaar (2011) te evalueren. De gehanteerde voorwaarden, waaronder de leeftijdsgrens, worden met deze evaluatie tegen het licht gehouden.

2. Huidige woningmarkt en de positie van starters

Door de huidige economische omstandigheden zijn consumenten terughoudend bij het kopen van een huis. De huizenmarkt is veranderd van een verkopersmarkt in een kopersmarkt. Koopwoningen staan langer te koop. Hierdoor is er meer keuze in het aantal woningen. In een aantal regio's dalen de huizenprijzen. De markt voor starters zou dus beter moeten worden. Maar de realiteit is anders. Wie als starter de woningmarkt wil betreden, heeft het moeilijk. Er zijn lange wachttijden om in aanmerking te komen voor een goedkope huurwoning. Daarnaast verdient het merendeel van de starters net te veel om voor een woning in de sociale huurmarkt in aanmerking te komen en zijn aangewezen op de vrije markt. De prijzen van woningen staan niet in verhouding tot de financiële mogelijkheden van starters.

De rijkssubsidies voor woningen zijn inmiddels volledig stopgezet. Het verkrijgen van een hypotheek is voor de meeste starters lastig. Door steeds strengere acceptatienormen is de maximale leencapaciteit afgenomen en wie niet beschikt over vermogen of overwaarde, zoals de starter, kan moeilijk een woning kopen. Het recent opgestelde begrotingsakkoord van de Kunduz-coalitie beperkt de hypotheekrenteaf trek. Dit is volgens sommige economen nadelig voor starters. Vanaf januari 2013 moeten nieuwe hypotheekleningen gedurende de looptijd in 30 jaar volledig en ten minste annuïtair worden afgelost om in aanmerking te komen voor de hypotheekrenteaf trek. Daardoor stijgen de hypotheeklasten voor starters. Starters zullen niet langer hun maximale leencapaciteit kunnen benutten.

Het is van belang dat een starter voldoende mogelijkheden heeft om een woning aan te schaffen. Dit heeft positieve gevolgen voor de gehele woningmarkt. Veelal ontstaat bij een verhuizing van een starter een verhuisketen van 3 tot 7 verhuisketens. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) verstrekt samen met gemeenten een kleine 5.000 startersleningen op jaarbasis. Hierdoor komt een verhuisketens op gang waardoor doorstroming op de woningmarkt ontstaat.

Op 20 april jl. stonden er in totaal circa 2.500 woningen in Haarlem te koop (website Funda). Hiervan is 35% onder de € 200.000,-. 82% van de te koopstaande woningen onder € 200.000,- is een appartement. 14% is een woonhuis. De woningen bevinden zich bijna uitsluitend in de bestaande woningvoorraad (97%).

Ze staan vooral te koop in Molenwijk, Europawijk, Sinnevelt en Transvaalbuurt. Het betreft met name 2 en 3 kamerwoningen. Een kwart van de woningen heeft 4 kamers. De oppervlakte van de woningen is veelal 50+m² en 75+m².

3. Aandacht voor starters in Haarlem

In 2008 is de startersregeling regionaal opgestart. Tot op heden stelt de gemeente Haarlem ieder jaar budget beschikbaar om starters direct te helpen bij het kopen van hun eerste koopwoning. In het huidige coalitieakkoord “het oog op morgen” is opgenomen dat er gestreefd wordt naar meer startersleningen en meer betaalbare woningen voor jongeren. In het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV3) is een reservering opgenomen voor de startersregeling om deze regeling nog voort te kunnen zetten.

Bij diverse woningbouwprojecten worden geschikte woningen voor starters ontwikkeld. Verder zijn, mede dankzij de huidige economische conjunctuur, de prijzen van een aantal nieuwbouwprojecten naar beneden bijgesteld om ook in aanmerking te komen voor de startersregeling. Genoemd kan worden o.a. het project de Mariastichting.

Samen met de corporaties heeft de gemeente Haarlem een inventarisatie gemaakt van de mogelijkheden om doorstroming te bevorderen. De startersregeling is daarbij een belangrijk instrument. Het kopen van een bestaande woning door een starter brengt een verhuisketen op gang. Verder kwam naar voren dat nieuwbouw van middeldure huur- en koopwoningen zorgt voor het beschikbaar komen van betaalbare woningen voor starters in de bestaande woningvoorraad.

De startersregeling is opgenomen in het concept-Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) 2012 t/m 2015 waar de gemeenten van Zuid-Kennemerland, IJmond en de provincie Noord-Holland met elkaar afspraken maken. De afspraak is om op een breder schaalniveau de diverse startersregelingen op elkaar aan te sluiten. Het enthousiast maken van marktpartijen voor het (mede)financieren van de startersregeling is hier een onderdeel van.

De startersregeling en de doelgroep starters is tevens onderdeel van de nieuwe concept-Woonvisie 2012-2016, met doorkijk naar 2020.

4. Verordening Startersregeling Haarlem

De regio Zuid-Kennemerland (waaronder gemeente Haarlem) heeft een krappe woningmarkt. De woningprijzen zijn hoog. Vooral voor starters is het moeilijk om op de (koop)woningmarkt toe te treden. De startersregeling maakt het mogelijk om een koopwoning meer bereikbaar te maken voor de starters. Daarom is er sinds 1 april 2008 de Verordening VROM startersleningen in Haarlem¹ en de regio Zuid-Kennemerland van kracht². In deze Verordening worden de woningcategorie, doelgroep, aankoopkostengrens (= hypotheek), de maximale hoogte van de starterslening en het rentepercentage geregeld.

Gezien de krappe woningmarkt van Zuid-Kennemerland hebben de regiogemeenten gekozen om bestaande en nieuwbouwkoopwoningen bereikbaar te maken voor starters. Bij het kopen van een bestaande koopwoning, brengt de starter een verhuisketen op gang. Bij het kopen van een nieuwbouwwoning, draagt de starter bij aan de afzetbaarheid van het project.

De regiogemeenten hebben gekozen om de aankoop van een betaalbare koopwoning voor jonge starters (tot een leeftijd van 35 jaar) te stimuleren³ omdat vooral deze groep het moeilijk heeft in deze regio, vanwege de krappe woningmarkt en hoge woningprijzen.

De regionale definitie van een starter is: "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 van de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland (2007).

Iedere regiogemeente bepaalt zelf de hoogte van de aankoopkostengrens van de starterslening en beheert een eigen fonds om de startersregeling te bekostigen. De hoogte van de aankoopkostengrens is afhankelijk van de lokale situatie. In Haarlem is dit maximaal € 230.000,- (incl. bijkomende kosten)⁴. Er is geen inkomensgrens opgenomen in de Verordening. Een inkomensstoets vindt plaats bij aanvraag van de hypotheek. De aankoopkostengrens en de maximale starterslening (dat is 20% van de maximale verwervingskosten⁵) bepalen welk inkomen wordt aangehouden. Op dit moment is de maximale starterslening in Haarlem € 20.000,-. Uitgangspunt is een rentevaste periode van 15 jaar. Verder is er een hardheidsclausule.

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.

² Gemeente Heemstede heeft vooralsnog een pas op de plaats gemaakt en doet derhalve niet mee aan de regeling.

³ Gemeente Haarlemmerliede heeft recent haar regeling aangepast. Er is beperkt budget beschikbaar voor 4 starters uit Haarlemmerliede tot 30 jaar.

⁴ Nieuwbouw: € 211.000,- en 8% bijkomende kosten, bestaande bouw € 202.400,- en 12% bijkomende kosten

⁵ 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.

De startersregeling wordt gefaciliteerd door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn)⁶. 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 starterslening heeft een looptijd van 30 jaar. De eerste drie jaar hoeft de starter geen rente en aflossing te betalen. De rente wordt door de gemeente betaald. Vanaf het vierde jaar gaat de starter een annuïteitenlening aan voor 27 jaar. Periodiek is er een inkomenstoets. Naar verwachting groeit het inkomen dusdanig, dat de starter na verloop van tijd de marktconforme rente en aflossing kan betalen. De aflossing van de leningen worden in delen teruggestort vanaf het vierde jaar, waardoor op termijn nieuwe leningen kunnen worden uitgegeven (Revolverend Fonds⁷). De kosten voor de gemeente Haarlem voor deze methodiek is de rentederving van de eerste drie jaar. De starterslening is persoonsgebonden. De lening wordt bij verkoop van het huis afgelost.

De SVn heeft aangegeven dat over het algemeen de starter na 7 jaar de starterslening aflost. In Haarlem zijn inmiddels 2 leningen afgelost. Mede ingegeven door de huidige economische conjunctuur, merkt de SVn dat de laatste tijd de starterslening vervroegd worden afgelost in Nederland. De rente is relatief duur van de startersregeling. Bovendien is de startersregeling een tweede hypotheek waardoor starters tegenwoordig sneller gaan terugbetalen.

De gemeente Haarlem heeft een budget van € 1 miljoen euro voor vier jaar (2008 - 2011) beschikbaar gesteld (SO/BD/2007/200287). Voor 2011 en 2012 is een budget beschikbaar gesteld van € 2,89 miljoen gelijk verdeeld over twee jaar (€ 1.445.000,- voor zowel 2011 als 2012). Inmiddels is het beschikbare budget t/m 2011 geheel besteed aan startersleningen. Voor 2012 is de helft van het budget toegewezen aan startersleningen.

Er is in het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV3) een reservering opgenomen voor de startersregeling.

⁶ De SVn voert tevens voor de gemeente Haarlem de Duurzaamheidslening uit en start binnenkort met de Monumentenlening.

⁷ De startersregeling werkt met een revolverend fonds, d.w.z. dat het gebruikte budget van de startersleningen uiteindelijk door de starter wordt terugbetaald. Het geld kan dan, na aflossing van de starter, opnieuw ingezet worden om op termijn bijvoorbeeld nieuwe startersleningen te gaan afgeven.

5. Evaluatie 2011

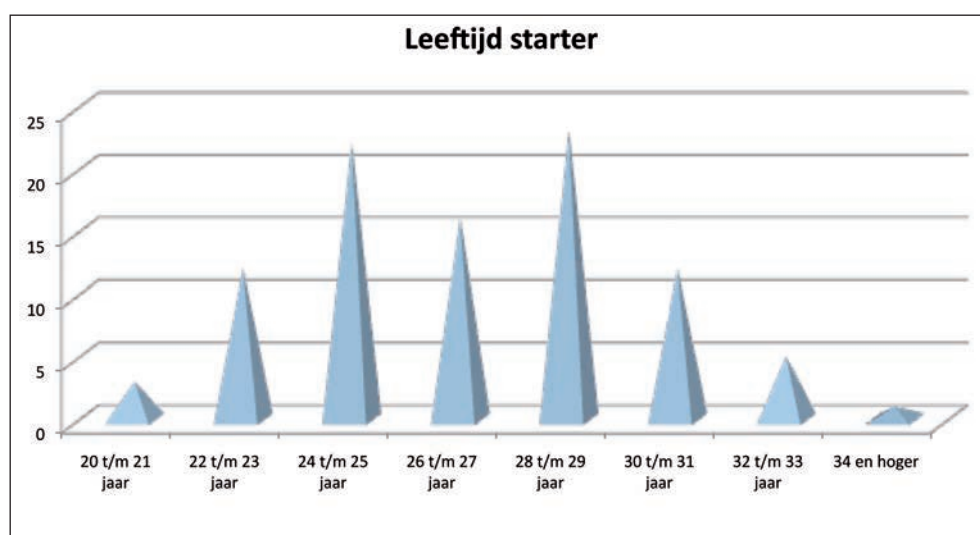
In 2011 zijn er 106 aanvragen in behandeling genomen, 12 aanvragen zijn komen te vervallen. Totaal zijn er 94 startersleningen verstrekt.

Aan wie zijn de leningen verstrekt? Wat is het profiel van de Haarlemse starter anno 2011? Om deze vragen te beantwoorden, is er naast de evaluatie van de voorwaarden van de startersregeling ook naar andere gegevens gekeken, zoals naar herkomst en vestiging van de starter.

In deze evaluatie komen gegevens beschikbaar over de leeftijd van de starter, de huishoudsamenstelling, inkomen, hypotheekhoogte, hoogte starterslening, bestaande bouw of nieuwbouw, keuze voor woningtype, herkomst en vestiging van de starter.

Leeftijd

Op basis van de afgegeven startersleningen blijkt in Haarlem dat de gemiddelde leeftijd 26,8 jaar is en blijft daarmee ver onder de maximaal toegestane leeftijdsgrens van 35 jaar.



Leeftijd starter	Aantal	Percentage
20 t/m 21 jaar	3	3,2%
22 t/m 23 jaar	12	12,8%
24 t/m 25 jaar	22	23,4%
26 t/m 27 jaar	16	17,0%
28 t/m 29 jaar	23	24,5%
30 t/m 31 jaar	12	12,8%
32 t/m 33 jaar	5	5,3%
34 en hoger	1	1,1%
Gemiddelde leeftijd starter	26,8 jaar	

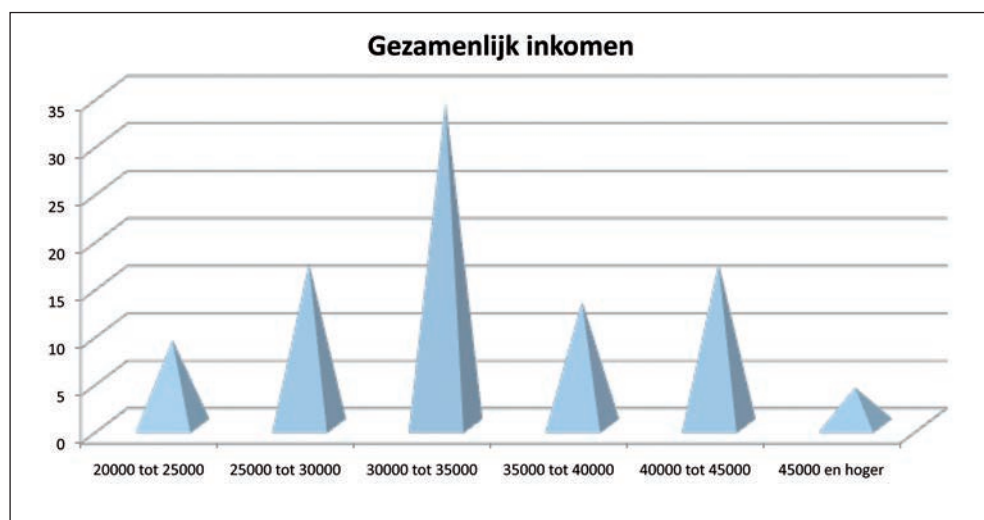
Huishoudgrootte

In 2011 heeft het overgrote deel van de Haarlemse starter de woning alleen gekocht.

Huishoudengrootte	Aantal	Percentage
Alleenstaand	77	81,9%
Samenwonend	14	14,9%
Gehuwd	3	3,2%

Inkomen

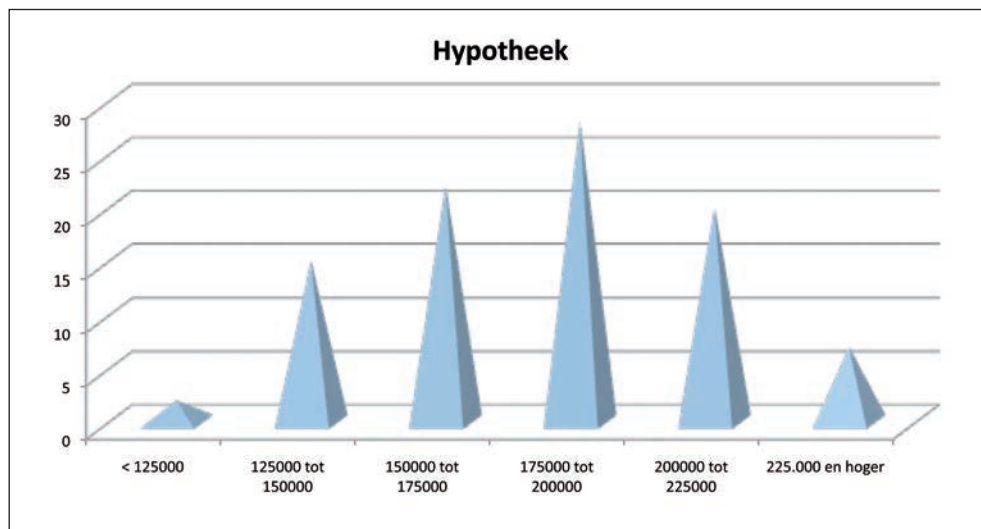
Het gemiddeld gezamenlijk inkomen van de starters in Haarlem, die gebruik hebben gemaakt van de starterslening in 2011 is € 33.949,-. Dit inkomen ligt boven de sociale huurgrens (€ 33.614,-, prijspeil 2011). Echter 51% van het aantal starters heeft een inkomen onder deze grens. De meeste starters hebben een inkomen tussen de € 30.000,- en € 35.000,-.



Gezamenlijk inkomen (Euro)	Aantal	Percentage
20000 tot 25000	9	9,6%
25000 tot 30000	17	18,1%
30000 tot 35000	34	36,2%
35000 tot 40000	13	13,8%
40000 tot 45000	17	18,1%
45000 en hoger	4	4,3%
Gemiddeld gezamenlijk inkomen	€	33.949,00

Hypotheekhoogte

Gemiddeld heeft de starter een hypotheekbedrag van € 181.715,- afgesloten. Maximaal mogen de starters tot € 230.000,- met bijkomende kosten lenen. De starter heeft niet het maximale bedrag geleend voor een woning dat volgens de regeling is toegestaan. 71% van de starter heeft een woning onder de € 200.000,- gekocht.



Hoogte hypotheek (Euro)	Aantal	Percentage
< 125000	2	2,1%
125000 tot 150000	15	16,0%
150000 tot 175000	22	23,4%
175000 tot 200000	28	29,8%
200000 tot 225000	20	21,3%
225.000 en hoger	7	7,4%
Gemiddelde hypotheek	€	181.715,00

Starterslening

Gemiddeld is de toegekende starterslening in Haarlem € 19.723,-. Dit zit dus net onder de maximale grens van € 20.000,-.

Oud-/nieuwbouw

Een overgrote meerderheid van de starters heeft een woning in de bestaande woningvoorraad gekocht. Een klein aantal starters heeft een nieuwbouwwoning gekocht. Dit zijn o.a. woningen in de projecten de Flank, Lyriek, Delft Hoog Laag, de Pionier en Brouwersvaart⁹.

Bestaand-/nieuwbouw	Aantal	Percentage
Bestaande bouw	85	90,4%
Nieuw bouw	9	9,6%
Gehuwd	94	100,0%

⁹ Overigens moet opgemerkt worden, dat enkele woningen (3), zoals in het project de Mariastichting, officieel gerekend worden tot de bestaande woningvoorraad, terwijl de starter wel eerste bewoner is.

Woningtype

De starter koopt vooral een appartement. Verder koopt 1/3^{de} van de starters een eengezinswoning. Van de beneden/bovenwoning is vooral de benedenwoning populair.

Woningtype	Aantal	Percentage
Appartement	56	59,6%
Eengezinswoning	31	33,0%
Boven-/Benedenwoning	7	7,4%

Herkomst van de woning¹⁰

De starter koopt een woning direct vanuit het ouderlijk huis (39,7%), maar vaak ook vanuit een huurwoning (58,5%). De huurwoning kan zowel zelfstandig als onzelfstandig zijn. De starter huurt een woning (etage) of kamer van een particulier. Verder laat 18% van de starters een corporatiewoning achter. Vooral de verhuizing vanuit een corporatiewoning en een (zelfstandige) huurwoning zorgen voor doorstroming op de woningmarkt. In 2011 heeft één huurder de eigen huurwoning gekocht. Starters van buiten Haarlem, verlaten veelal het ouderlijk huis.

Herkomst woning	Aantal	Percentage
Ouderlijk huis	44	39,7%
Particuliere huurwoning	45	40,5%
Corporatiewoning	20	18,0%
Overig	2	1,8%

Herkomst stadsdeel

De starter komt vooral uit de stadsdelen Noord, Zuid-West en Oost. Van de 13 starters buiten Haarlem komen 7 starters uit Heemstede, 5 uit Bloemendaal en 1 uit Zandvoort.

Herkomst Stadsdelen	Aantal	Percentage
Noord	25	26,6%
Centrum	13	13,8%
Oost	14	14,9%
Schalkwijk	11	11,7%
Zuid-West	18	19,1%
Extern (buiten Haarlem)	13	13,8%

¹⁰ In totaal is de herkomst van 111 starters onderzocht, de samenwoners zijn meegenomen.

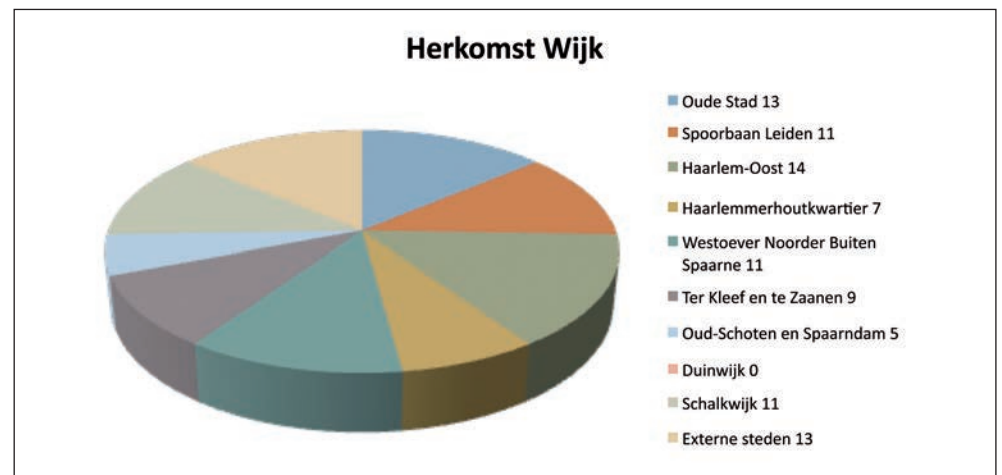
Vestiging naar stadsdeel

De starter verhuist vooral naar de stadsdelen Noord en Schalkwijk toe. Bijna een kwart van de starters gaat naar stadsdeel Zuid-West.

Verhuizing naar stadsdelen	Aantal	Percentage
Noord	29	30,9%
Centrum	5	5,3%
Oost	12	12,8%
Schalkwijk	26	27,7%
Zuid-West	22	23,4%
Extern (buiten Haarlem)		0,0%

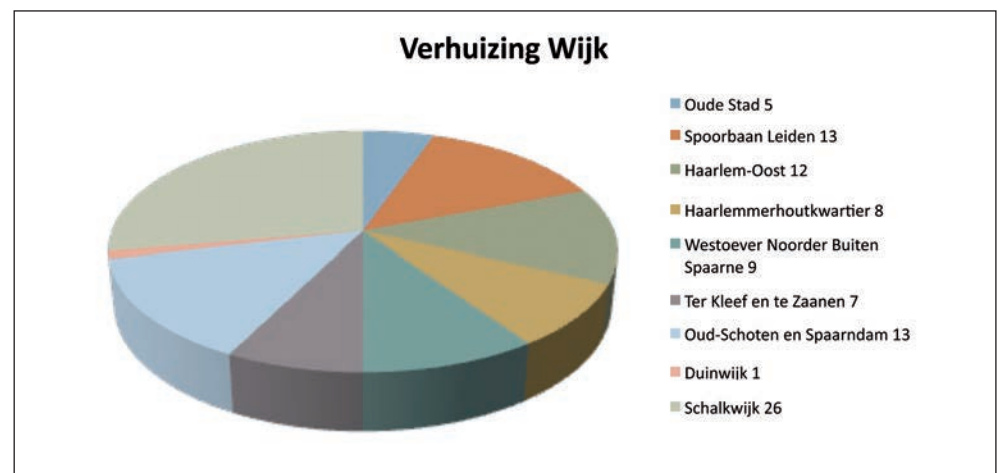
Herkomst vanuit de wijk

De starter komt vooral uit de wijken Oude Stad en Haarlem Oost in tegenstelling tot Duinwijk waar geen starters vandaan komen.



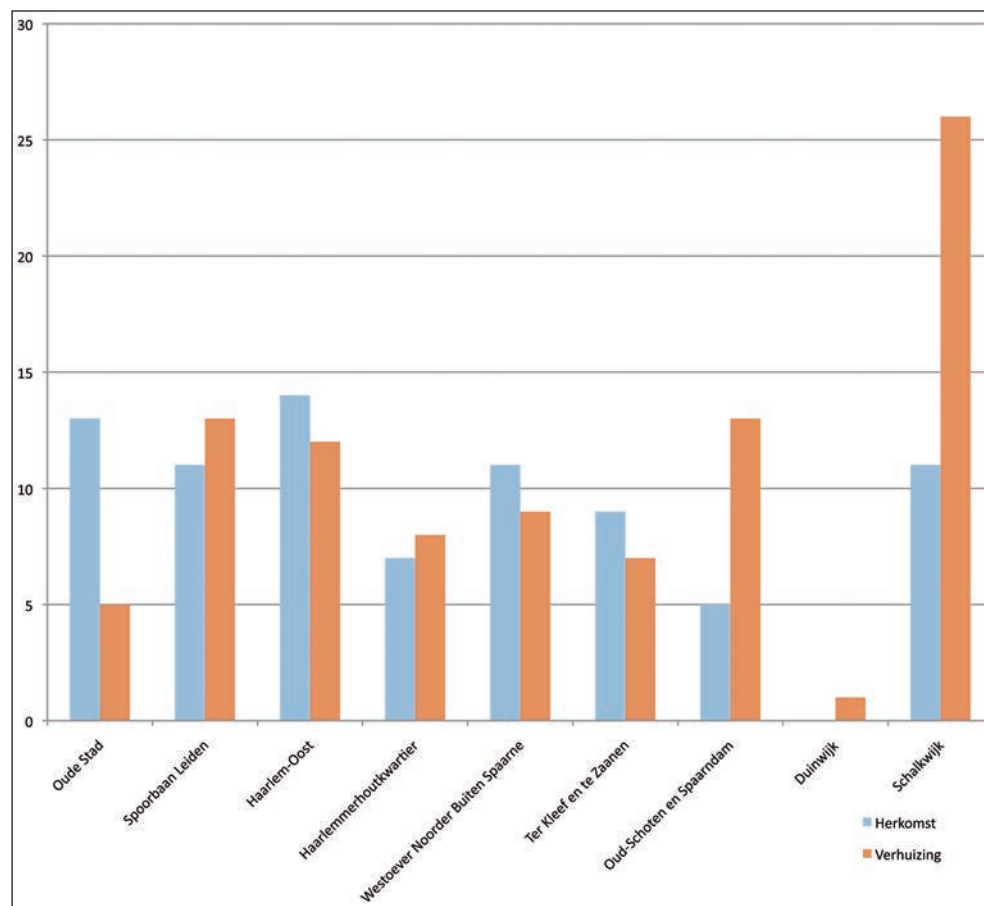
Verhuizing naar de wijk

De starter is vooral naar Schalkwijk verhuisd. Verder ook naar de wijken Oud-Schoten en Spaarndam en Spoorbaan Leiden en enkelen naar Duinwijk en de oude Stad.



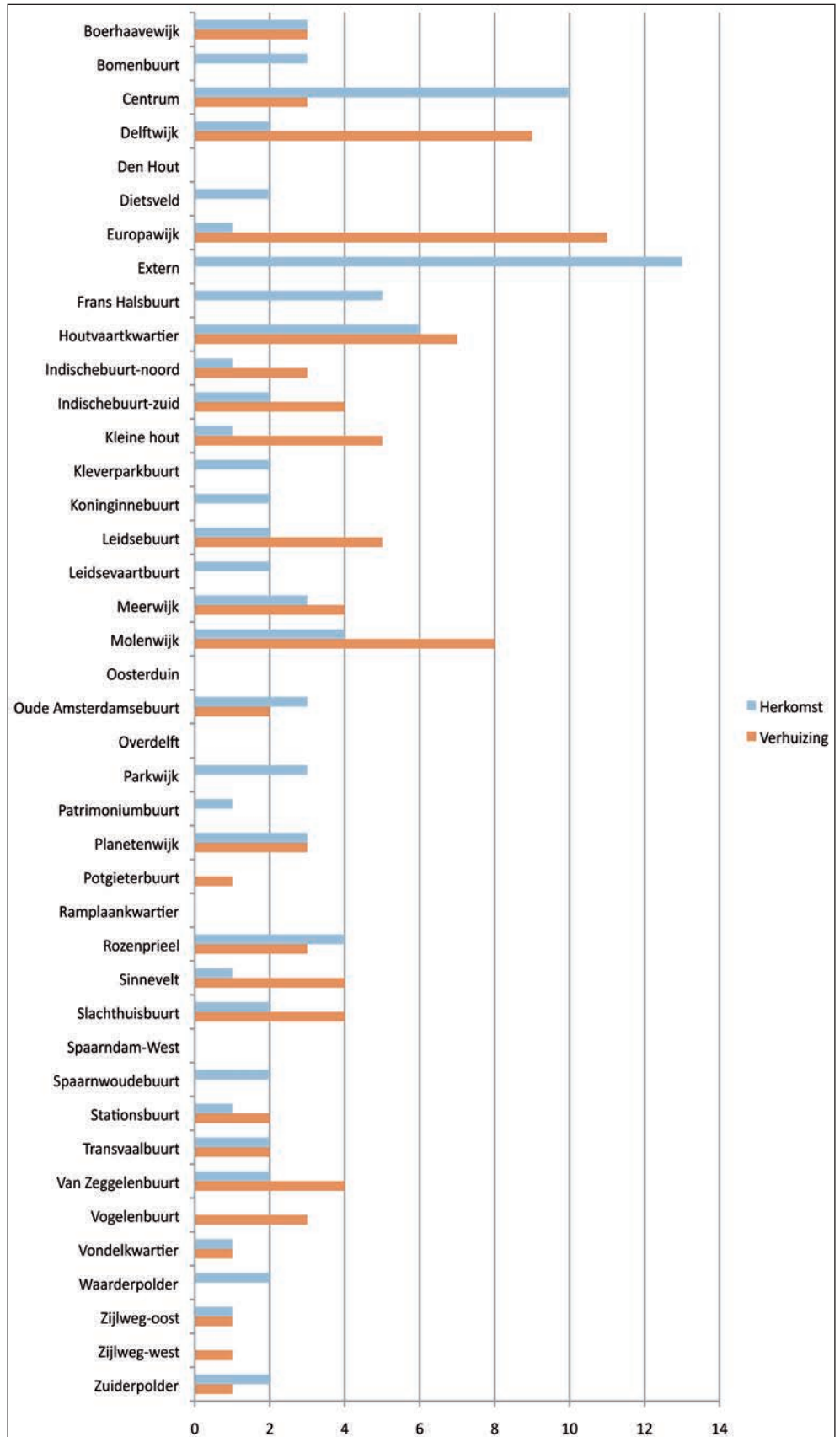
Vergelijking van de wijken

De vergelijking tussen de wijk van herkomst met de wijk van vestiging vallen de uitschieters van Schalkwijk, Oud-Schoten en Spaarndam en de Oude Stad op. Hier zijn de grootste verschillen te zien tussen herkomst en vestiging van de starters. De wijken Schalkwijk en Oud-Schoten en Spaarndam hebben een hoge vestiging van starters in vergelijking met de herkomst van de starters. In de wijk Oude Stad is dit andersom. De verwachting is dat dit te maken heeft met het woningaanbod en bijbehorende prijsklasse hierbij.



Vergelijking van buurten

De koppeling op buurtniveau tussen herkomst en nieuwe vestiging van starters blijkt binnen Schalkwijk de buurten Europawijk en Molenwijk populair te zijn bij starters. Dit geldt ook voor Delftwijk. Voor Centrum is dit een stuk minder.



Conclusie vergelijking van buurten, wijken en stadsdelen

Als gekeken wordt naar de herkomst van de starter en waar de starter heen gaat, dan is vooral stadsdeel Schalkwijk een populaire vestigingsplaats. Voor veel starters, die vooral van buiten Schalkwijk komen, is het relatief ruime aanbod van (betaalbare) appartementen aantrekkelijk. Ook veel starters verhuizen naar stadsdeel Noord, waar relatief veel kleine (betaalbare) een-gezinswoningen zijn. Zo trekken redelijk veel starters naar de wijk oud Schoten en Spaarndam. Daarnaast komen veel starters uit het Centrum, maar minder starters verhuizen hier naar toe. Dit zal te maken hebben met de hoge koopwoningprijzen in dit deel van Haarlem.

6 Ervaring makelaars en hypotheekadviseurs

Er is in februari jl. contact geweest met enkele makelaars en hypotheekadviseurs om de ervaring van de startersregeling te horen. Het algemeen beeld is dat de startersregeling een mooie regeling is, die effect heeft. Ze zijn blij dat de gemeente geld ter beschikking stelt. De geïnterviewden gaven aan dat met het aanvullend bedrag starters geholpen worden om de gewenste woning te kunnen kopen. De geïnterviewden wijzen starters ook nadrukkelijk op de regeling. Ze begrijpen dat er voorwaarden aan de regeling worden gesteld en vinden de gestelde voorwaarden goed.

Voorwaarden

Hoogte starterslening: Van de makelaars en hypotheekadviseurs mag het bedrag van € 20.000,- verhoogd worden, ook al beseffen ze dat dit bedrag ook al effect heeft. Met een hoger bedrag kunnen meer starters met een lager inkomen geholpen worden, maar per saldo worden minder starters gesteund omdat het bedrag verhoogd is. Aangegeven werd dat het toch meest wenselijk is om meer starters met een beperkt bedrag te helpen.

Hoogte hypotheekbedrag: Eén makelaar vindt dat de grens van € 230.000,- omhoog mag. Er is dan meer mogelijk. De anderen vonden de hoogte van het hypotheekbedrag goed.

Leeftijd: De makelaars en hypotheekadviseurs geven aan dat de overgrote meerderheid die in aanmerking wil komen voor een starterslening een prille net afgestudeerde starter is met een leeftijd vanaf 22 jaar tot circa 30 jaar. Deze groep zet veelal de eerste stap op de koopwoningmarkt. Een enkele keer is men ouder dan 35 jaar.

Twee jaar woonachtig in Zuid-Kennemerland: De meeste starters komen uit Haarlem, een enkeling uit Zandvoort. Heel soms komt er iemand uit Hoofddorp, die dan niet in aanmerking komt. Voor starters die willen samen wonen, komt het een enkele keer voor dat een van de twee niet uit de regio komt en hierdoor niet in aanmerking komt voor de regeling.

Overig

De meeste starters kopen de woning alleen en hoofdzakelijk een appartement, soms een kleine eengezinswoning. De prijsklasse van de woning die gekocht wordt, is meestal rond de € 170.000,- en € 180.000,-. De geïnterviewden zien dat jongere starters tot 30 jaar meestal verhuizen vanuit het ouderlijk huis en de oudere starters van 30-35 jaar veelal een huurwoning achterlaten. De jongere starter koopt vooral een appartement in Schalkwijk en de oudere starter eerder een eengezinswoning in Noord. De methodiek rondom de startersregeling wordt ervaren als bureaucratisch. De SVn is bezig om de procedure te automatiseren.

Aanbevelingen van makelaars en hypotheekadviseurs

In Haarlemmermeer, waar meer budget is, hanteert de gemeente de her-startersregeling voor mensen die scheiden. Dit zou Haarlem ook kunnen introduceren bij meer budget.

Een suggestie was om de verordening aan te passen dat bij het kopen van een woning één van de twee van het starterhuishoudens 2 jaar in de regio moet wonen i.p.v. beiden.

7. Evaluatie 2009 - 2011

De startersregeling bestaat sinds april 2008. Tot en met 31 december 2011 zijn er 178 startersleningen aan starters afgegeven.

Jaar	Aantal leningen
2008	14
2009	24
2010	46
2011	94
Totaal	178

In 2009 is er een evaluatie geweest over de periode april 2008 – april 2009. De belangrijkste verschillen staan hieronder aangegeven. Er was toen nog geen sprake van een economische crisis. Het Ministerie van VROM had toentertijd een verdubbelingsbijdrage voor de startersregeling (waardoor dus tweemaal zoveel kon worden geleend). De maximale lening was toen hoger, € 39.000,-. De maximale hypotheekgrens was lager.

Vergelijking

In vergelijking met de vorige evaluatie is de starter minder honkvast geworden. De starter verhuist meer naar buiten de eigen woonwijk- stadsdeel. Ook is het gemiddelde inkomen van de starter hoger geworden, waarschijnlijk door de strengere bancaire eisen bij het aangaan van een hypotheek. De starter verhuist, anno 2011, vaker vanuit het ouderlijk huis (meer sparen). De starter koopt vaker alleen dan in 2009. De starter koopt ook vaker een appartement en een eengezinswoning dan in 2009. In 2009 was de beneden/bovenwoning meer in trek. In de evaluatie van 2011 blijkt verder dat het stadsdeel Schalkwijk populairder is geworden en stadsdeel Centrum minder, vermoedelijk zal dit te maken hebben met het prijsniveau van de woningen in dit stadsdeel. Stadsdeel Noord blijft geliefd.

Hieronder zijn de gegevens per evaluatie naast elkaar gezet.

Criteria	Evaluatie 2009	Evaluatie 2011
Leeftijd	26	27
Huishoudengrootte	68% alleenstaand	82% alleenstaand
Inkomen	€ 30.850,00	€ 33.949,00
Hypotheekhoogte	€ 178.489,00	€ 181.715,00
Maximale lening	€ 32.700,00	€ 19.723,00
Oud/ Nieuwbouw	95% oudbouw	90% oudbouw
Herkomst	32% ouderlijk huis	40% ouderlijk huis
Herkomst plaats	95% uit Haarlem	86% uit Haarlem
Woningtype	42% appartementen 42% bebo's 16% EGW	60% appartementen 7% bebo's 33% EGW
Locatie herkomst	48% Noord 37% Centrum	27% Noord 19% Zuid/west
Locatie na verhuizing	32% Noord 26% Centrum	31% Noord 28% Schalkwijk

EGW= eengezinswoning,

bebo = benedenbovenwoning

8 Samenvatting en conclusie

Tijdens de behandeling van de kadernota van 30 juni jl. is toegezegd, de startersregeling over 2011 te evalueren. De gehanteerde voorwaarden zijn onderzocht.

In 2011 zijn er 94 leningen afgegeven. Dat is tot op heden het grootste aantal sinds de inwerkingtreding van 2008. De startersregeling is effectief: Het doel om starters (financieel) te helpen bij het kopen van een eerste koopwoning is bereikt. Een positief effect van de startersregeling is dat de regeling doorstroming bevordert door een verhuisketen op gang te brengen, zowel bij het verlaten van de woning als bij het kopen van een bestaande woning. De starter koopt vooral in de bestaande bouw (90%) en hoofdzakelijk een appartement. Echter 1/3de van de starters koopt ook een eengezinswoning. Door het verlaten van een zelfstandige huurwoning en/of een corporatiewoning zorgt de starter ook voor doorstroming. Het effect op het vergroten van de afzetbaarheid van nieuwbouwprojecten is in 2011 beperkt gebleven. De evaluatie geeft aan dat de starter gemiddeld meer verdient (€ 33.949,-) dan de sociale huurgrens (€ 33.614,-, prijspeil 2011). De starter woont vooral alleen. Veel starters komen uit de stadsdelen Noord, Zuid-West en Oost en verhuizen voornamelijk naar de stadsdelen Schalkwijk ('betaalbare' appartementen) en Noord (kleine 'betaalbare' eengezinswoningen).

De maximum leeftijd om in aanmerking te komen voor een starterslening is 35 jaar. Uit de evaluatie komt naar voren dat de gemiddelde leeftijd van de starter 26,8 jaar is. De makelaars geven aan dat de meeste starters beduidend jonger zijn dan 35 jaar. Gezien de huidige woningmarkt en de verscherpte voorwaarden bij het verkrijgen van een hypotheek voor (vooral jonge) starters, is het handhaven van de leeftijdsgrens gewenst.

De regionale binding in de startersregeling, minimaal 2 jaar woonachtig in de regio blijft gehandhaafd. De meeste starters komen uit de eigen gemeente (86% komt uit Haarlem) of komen uit de directe omgeving. Dit beeld wordt ook bevestigd door de makelaars en hypotheekadviseurs. Om starters uit de regio Zuid-Kennemerland, in het kader van de regionale samenwerking, financieel te kunnen blijven ondersteunen in deze gespannen woningmarkt, wordt aan deze voorwaarde vastgehouden.

De gehanteerde maximale grens van € 230.000,- (incl. bijkomende kosten) is nog steeds reëel ook in deze huidige woningmarkt. De gemiddelde hypotheek die starters afsluiten is lager, nl. € 181.000,-. 35% van de te koopstaande woningen in Haarlem heeft een prijscategorie onder de € 200.000,-. Gezien het inkomen van de meeste starters, sluit deze gehanteerde grens van de woning hier op aan.

De maximale starterslening is € 20.000,-. De starters lenen gemiddeld vooral net onder de € 20.000,-. De makelaars bevestigen dat dit bedrag starters helpt een woning te kopen. Bij een hoger bedrag, kunnen wel meer starters geholpen worden die minder verdienen dan de huidige starters. Echter dan kunnen er minder starters geholpen worden.

Vanwege de huidige economische conjunctuur is het direct ondersteunen van de starter bij het kopen van een woning nog steeds van belang. Het directe effect van de regeling, het creëren van doorstroming, is in deze huidige verstopte woningmarkt zo belangrijk geworden dat aan dit leningsbedrag vastgehouden wordt en niet verhoogd gaat worden.

Vergeleken met de evaluatie van 2009 zijn de starters in 2011 minder stadsdeel/ wijkgebonden. Ze verdienen gemiddeld meer. Ze verlaten vaker rechtstreeks het ouderlijk huis en kiezen vooral een appartement of een eengezinswoning. In 2009 werden vaker beneden/bovenwoning gekocht. In 2009 was het stadsdeel Centrum geliefd als vestigingsplek. In 2011 is dit stadsdeel Schalkwijk geworden. Stadsdeel Noord was en is nog steeds in trek bij de startende koper. De maximale hypotheekhoogte is in 2011 hoger omdat deze in de tussenliggende periode verhoogd is.

Conclusie

De huidige startersregeling met de bestaande voorwaarden blijft gehandhaafd. De startersregeling helpt starters bij het kopen van hun eerste woning. Tevens zorgt de regeling voor doorstroming.

Tot slot

Vanuit het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) Zuid-Kennemerland/ IJmond 2011 t/m 2015 is ook aandacht voor de startersregeling. De bestaande startersregelingen van Zuid-Kennemerland en IJmond zullen, waar mogelijk, op elkaar worden afgestemd zodat voor starters helderheid bestaat over de mogelijkheden in regionaal verband. Tevens zal er een beroep gedaan worden op de vastgoedmarkt, o.a. banken, corporaties en het SVn om aanvullende financiering mogelijk te maken.

In de concept-woonvisie 2012-2016, met doorkijk naar 2020, wordt de continuering van de startersregeling aangegeven.

Colofon:
Uitgave van de
gemeente Haarlem,
Stadszaken,
WWGZ,
Martine de Graaf

Adres:
Postbus 511
2003 PB Haarlem

T 023 – 511 30 00

mei 2012