



gemeente
NOORDOOSTPOLDER

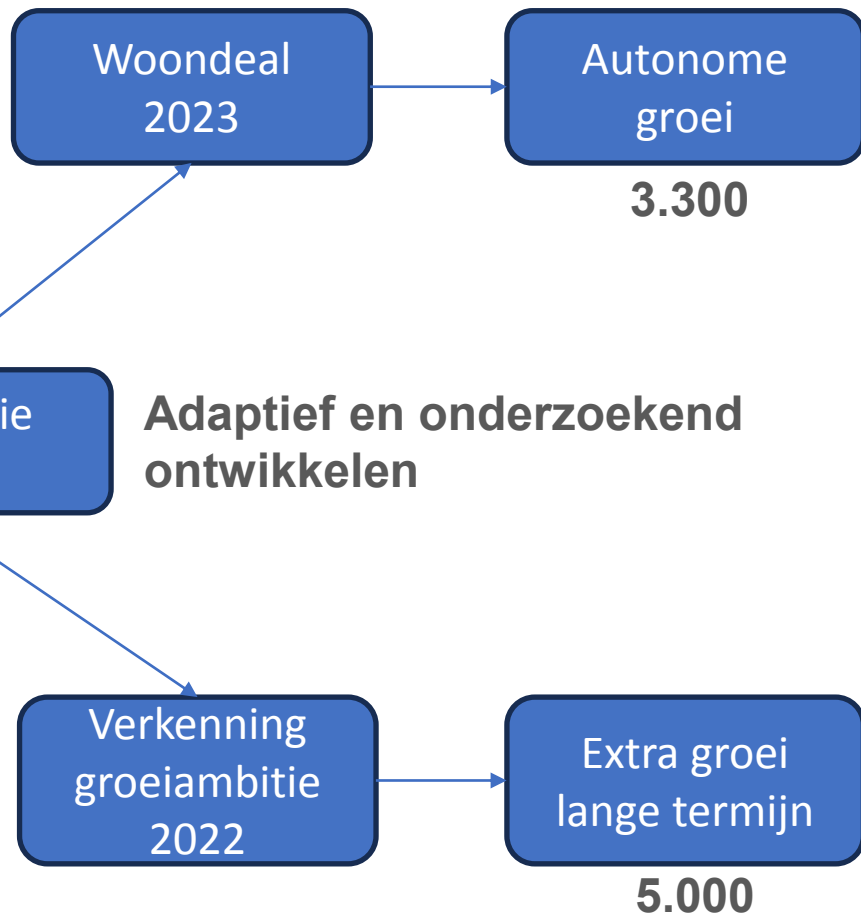
Stimuleringsmaatregelen wonen

23 november 2023

*Linda Wessels Boer
Steven Brands
Veroniek Bezemer*



Overzicht wonen



Voldoende mogelijkheden in Emmeloord en de dorpen om autonome groei op te vangen conform ontwikkelperspectief

Samenhang met Lelylijn, verdeling groei nog bepalen



gemeente
NOORDOOSTPOLDER

Woonvisie “kansen grijpen” 2020

Veel al veranderd sinds 2020

Het beleid richt zich zowel op doorstroming als op extra woningen

Kansen benutten om bij transformatie goedkope starterswoningen te realiseren

Starterslening in stand houden en regelmatig evalueren of de voorwaarden nog aansluiten bij de wensen.

Bij toevoegen van nieuwe starterswoningen sturen op kwaliteiten die aansluiten op de kwaliteitsvraag op lange termijn

Starters op de woningmarkt

De extra aandacht voor starters komt ook terug in reeds lopende zaken.

Nationale Woondeal in totaal 900 duizend woningen die tot en met 2030 gebouwd moeten worden waarvan twee derde betaalbaar

Regionale Woondeal in totaal voor Noordoostpolder 2.263 woningen erbij tot en met 2030 waarvan 1000 koopwoningen onder de €355.000 en 484 sociale huurwoningen en 135 middenhuur.

Gemeenten krijgen de mogelijkheid om betaalbare koopwoningen via de huisvestingsverordening toe te wijzen aan de juiste doelgroep, dus ook starters.

Invoering van de opkoopbescherming

Differentiatie van de overdrachtsbelasting die in 2021 is ingegaan.

Daarmee zijn koopstarters (<35 jaar) eenmalig vrijgesteld van overdrachtsbelasting, terwijl doorstromers twee procent betalen en andere woningkopers, zoals beleggers, 10,4 procent.

Verkenning groeiambitie

Autonome groei tot 2050 : 2.100 - 3.300 woningen

Mogelijk extra : 5.000 woningen

TOTAAL potentiële vraag: 7.100 - 8.300 woningen

Starters zijn hierbij een primaire doelgroep



gemeente
NOORDOOSTPOLDER



Starters op de woningmarkt

Starter:

Iemand die voor de verhuizing geen hoofdbewoner van een woning was.

Koopstarter:

Iemand die voor het eerst een koopwoning koopt, ongeacht of zij dit doen vanuit een huurwoning of bijvoorbeeld hun ouderlijk huis.

Uitdagingen voor starters

- De woningmarkt staat onder druk
- Starters hebben moeite een betaalbare en geschikte woning te vinden
- De prijzen van koopwoningen zijn sterk gestegen
- Wachtlijsten voor een sociale huurwoning zijn langer
- Tekort aan betaalbare woningen

Financiële situatie starter

- starters hebben onvoldoende leencapaciteit
- hypotheekrente opgelopen laatste jaren
- (verplicht) volledig annuïtair aflossen, dus hogere lasten
- sociale huur soms niet mogelijk op basis van inkomen

Maximaal € 44.035 voor eenpersoonshuishoudens

Maximaal € 48.625 voor meerpersoonshuishoudens



Gemoedstoestand van koopstarters

- **76%** verwacht dat kopen woning onmogelijk is op dit moment
- **64%** baalt er van dat er nog geen woning gekocht kan worden
- (bij koopstarters tussen 30 en 35 jaar is dit zelfs **75%**)
- **59%** is weleens jaloers op vrienden die eigen koopwoning hebben (bij koopstarters tussen 30 en 35 jaar is dit **64%**)
- samenwonen of stichten gezin wordt uitgesteld



gemeente
NOORDOOSTPOLDER

Koopstarter in de Noordoostpolder

Starter met een inkomen van 38.000 euro kan met de huidige normen een hypotheek krijgen van 159.000 euro.

Dat kost dan 776 euro per maand

In de Noordoostpolder staat nu geen enkele woning onder de 160.000 te koop

In je eentje kopen zonder veel spaargeld of hulp van bijvoorbeeld ouders is onmogelijk

Bij een gezamenlijk inkomen van 56.000 euro (beide 28.000 euro) is de leencapaciteit 239.000.

In de Noordoostpolder staan nu 7 woningen onder de 250.000 euro te koop en 26 nieuwbouw appartementen

Starters in Noordoostpolder

Voor jongeren reserveert Mercatus jongerenwoningen. Dit betekent dat deze leeftijdsgrens voorrang krijgt op dit aanbod

Mercatus biedt deze woningen aan in twee leeftijdscategorieën:

18 t/m 22 jaar

23 t/m 29 jaar

Jongeren korting

Aan jongeren t/m de leeftijd van 22 jaar wordt een korting op de huurprijs gegeven.

Gemiddelde zoektijd sociale huurwoning maximaal 2 jaar

Voor sociale huur maximaal inkomen €44.305/€48.625

Huurtoeslag



Mogelijkheden bestaande bouw

- **Optoppen bestaande woningen met extra verdieping**
- **Splitsen bestaande woningen in boven- en benedenwoning**
- **Wonen boven winkels**
- **Bedrijfspannen ombouwen tot appartementen**
- **Doorstroming en verhuisketens**
- **Sociale huur: korting op huur t/m 22 jaar, voorrang voor jongeren van 18 t/m 29 jaar**

Dilemma's: parkeren, eigen regelgeving aanpassen



gemeente
NOORDOOSTPOLDER

Mogelijkheden nieuwbouw

- Nieuwbouw betaalbare appartementen
- Nieuwbouw zoals Startblock woningen
- Tijdelijke woningen
- Tiny houses

Dilemma's: RO procedures, participatie

Wijziging wetgeving

Wat er (mogelijk) aan komt:

Wet Versterking Regie Volkshuisvesting:

- versnelling procedures
- verplichtingen aandeel betaalbaarheid en sociale huur
- volkshuisvestingsprogramma als uitwerking van de Omgevingsvisie

Wijzigingen Huisvestingswet:

- verplichting Huisvestingsverordening inclusief urgentiegroepen
- afspraken over verdeling urgentiegroepen over regio
- meer mogelijkheden om voorrang te verlenen voor bepaalde groepen



gemeente
NOORDOOSTPOLDER



Starterslening Noordoostpolder

**Raadsinformatieavond gemeente Noordoostpolder
23 november 2023**





Evita Huisman



Onderwerpen

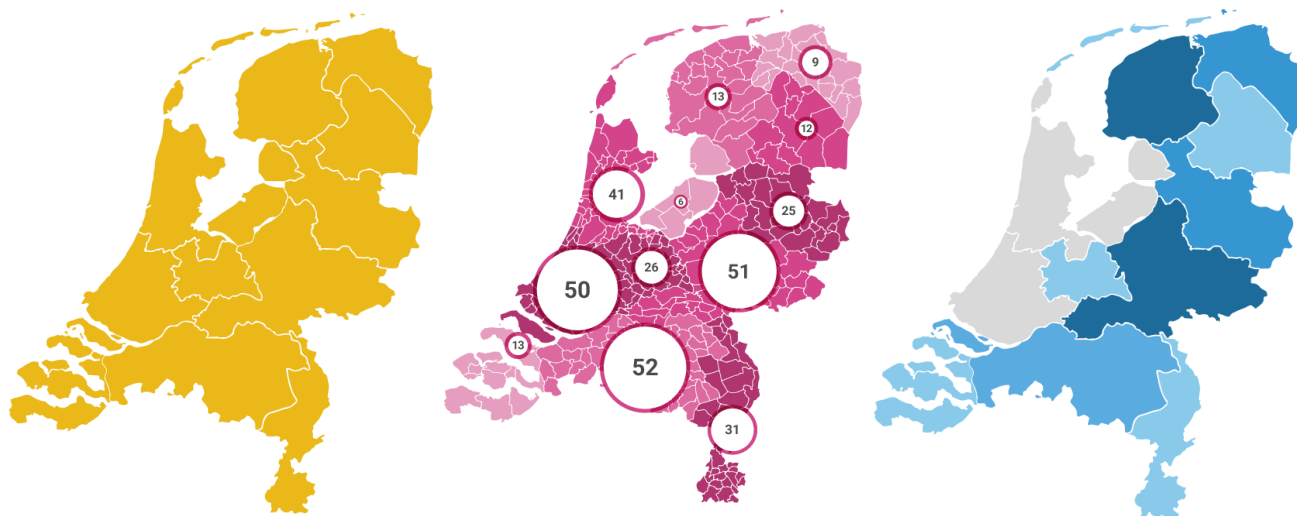
1. Wie is SVn?
2. De Starterslening
3. Kort overzicht van de instrumenten in het rapport
4. Starterslening Noordoostpolder
5. Starterslening in de regio
6. Aanbevelingen voor de Starterslening Noordoostpolder

Wie is SVn?

-  Stichting zonder winstoogmerk
-  Onafhankelijke, financiële, dienstverlener → leningen
-  Woonwensen realiseren
-  Maatschappelijk partner voor overheden



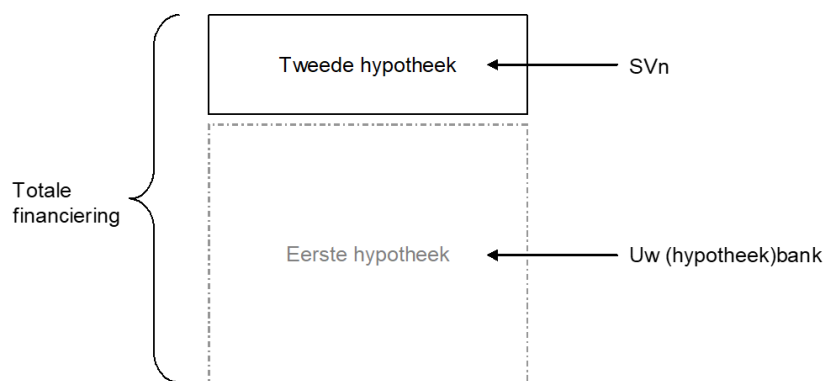
Sinds 1996 expert en maatschappelijk partner voor overheden



1 Rijk, 327 gemeenten en 9 provincies (2023)

Starterslening sinds 2002

Sindsdien al 61.556 Startersleningen verstrekt



Kenmerken:

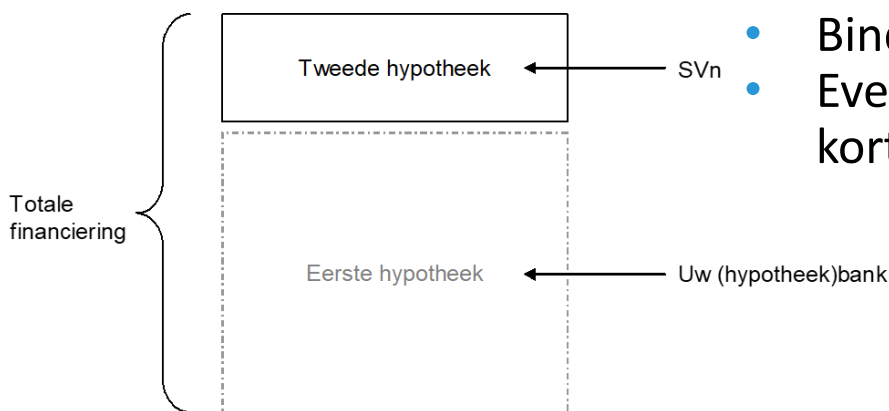
- Aanvullende hypotheek van maximaal 20%;
- Draagkrachtprincipe: inkomenstoets;
- Eerste 3 jaar geen maandlasten ← hertoets;
- Alleen betalen bij voldoende betaalcapaciteit;
- Rente staat 15 jaar vast;
- NHG garantie.

Starterslening sinds 2002

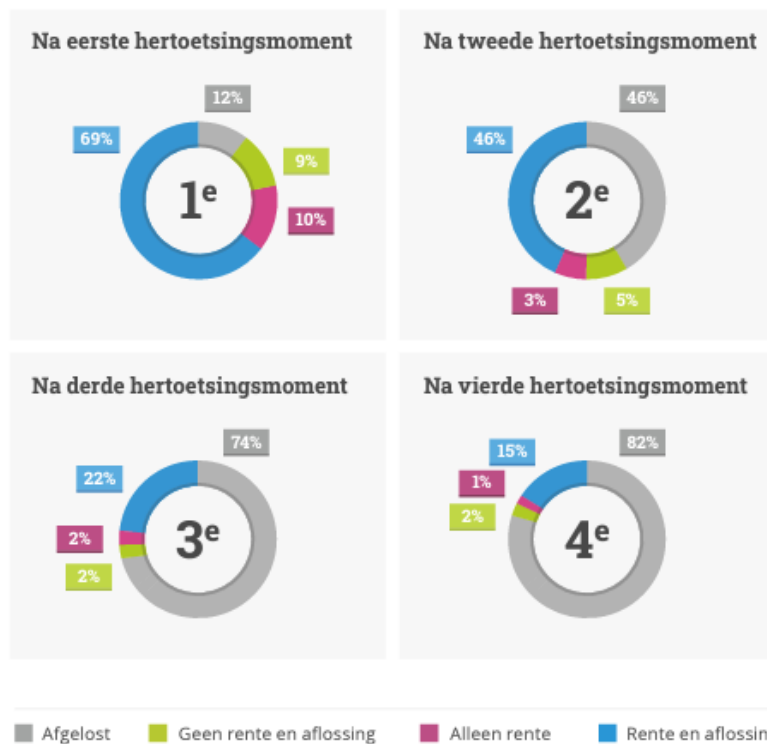
Sindsdien al 61.556 Startersleningen verstrekt

Beleidsknoppen lokaal:

- Woningcategorie (nieuw- / bestaande bouw);
- Toestaan van meerwerk, verbouwkosten en energiebespaarbudget;
- De maximale koopsom en maximale kostengrens;
- Maximale hoofdsom van de Starterslening;
- Leeftijdsgrens;
- Bindingseis;
- Eventueel toestaan van erfpacht- en kortingsconstructies.

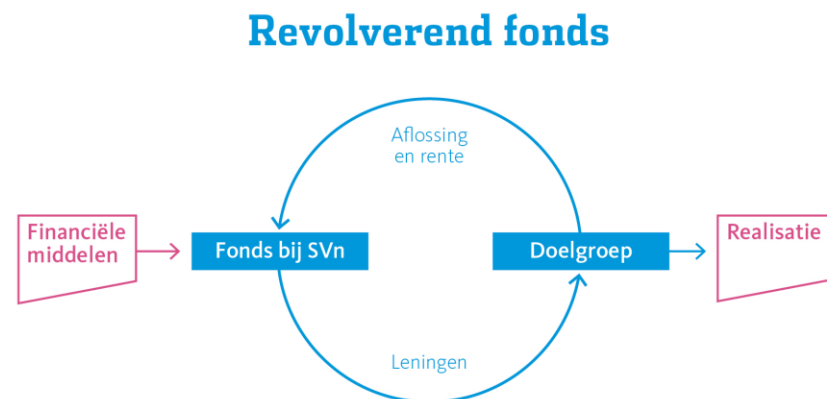


Starterslening: een (tijdelijk) steuntje in de rug



Wat kost het de gemeente om een Starterslening aan te bieden?

- Kapitaal beschikbaar stellen in een rekening courant bij SVn.
Het betreft een revolverend fonds en het geld is dus niet weg maar komt terug
- Variabele beheerkosten SVn 0,57% (peildatum 2023) over de uitstaande restschuld
- Vaste beheerkosten



Instrumenten in het rapport

Aanleiding voor de inventarisatie: Tweede kamermotie (nr. 873, 2022) over het toenemend aantal decentrale constructies-instrumenten waarmee lokale partijen de koopwoningen voor koopstarters financieel bereikbaar maken.

- 31 instrumenten in totaal
- 5 verschillende (arche)types, waaronder:
 1. Extra lening boven op de maximale hypotheek (c.q. Starterslening)
 2. Koopinstrument op basis van een uitgestelde betaling (koperskorting) (o.a. KoopGarant en Koopstart)
 3. Erfpacht (o.a. Duokoop)
 4. Combinatie van elementen van een koopinstrument en erfpacht
 5. Huur met deling in de vermogensontwikkeling of huur met een koopoptie

Starterslening Noordoostpolder



- Sinds 2010
- Dit jaar 4 verstrekt (gemiddeld €30.623)
- 54 in totaal sinds 2010
- 28 daarvan zijn al afgelost

Kenmerken:

- Maximale koopsom bestaande bouw €220.000,-
- Maximale koopsom nieuwbouw €220.000,-
(inclusief verbouwing/meerwerk)
- Maximaal leenbedrag €36.000,-

Starterslening in de regio

Gemeente	Aankoopgrens	Bindingseisen	Maximale lening	Bijzonderheden
Urk	€324.000,- (nb/bb)	Nee	€40.500,- (nb/bb)	
Dronten	€300.000,-	Ja	€40.000,-	Ook corporatie Starterslening via OFW Dronten

Aanbevelingen Starterslening Noordoostpolder

- Verhogen van de maximale aankoopprijs



gemeente
NOORDOOSTPOLDER





Koopinstrumenten; o.a. slimmer kopen, kopen naar wens

Voordeel	nadeel
Meer keuze naast starterslening	Administratieve druk of kosten om dit uit te besteden
	Kennis en kunde met betrekking tot contracten of uitbesteden
	Kosten licentie
	Bij terugkoopregeling, reservering op de balans
	Kosten i.v.m. taxeren vd woning om eindwaarde te bepalen.
	Discussie met verkopende partij over winst of verliesdeling (wanneer de markt inzakt) wanneer de woning na verloop van tijd weer verkocht gaat worden
	Niet iedere hypotheekverstrekker wil mee werken aan deze constructie

Erfpachtconstructie

Voordeel	nadeel
Meer keuze naast starterslening	Administratieve druk, erfpachtcanon
	Kosten/investeringen (denk aan specifieke software)
	Aanvaarden financiële gevolgen bij executieverkoop van de woning
	Erfpacht is op de lange termijn (meer dan 20 jaar) vaak toch duurder dan eigen grond.
	Bij 1 ^e verkoop wordt vaak een “ongewenste/ onbedoelde” grote winst gemaakt op erfpachtrecht.
	Niet alle banken zijn bereid hypotheek te verstrekken

Starterslening

Voordeel	Nadeel
<p>Het product is bekend bij NOP de werkprocessen zijn hier al op ingericht</p>	<p>Door de huidige voorwaarden worden weinig koopstarters bereikt</p>
<p>Het product is bekend bij makelaars</p>	
<p>Het product wordt bij meeste gemeenten (o.a. buurgemeenten) gebruikt</p>	
<p>Geen problemen met hypotheekverstrekkers</p>	
<p>Voorwaarden zijn aan te passen</p>	

Woonstichting Mercatus

- Geen stimuleringsmaatregelen en geen plannen daartoe
- circa 29 woningen verkopen per jaar (prestatieafspraken)
- marktconform
- **Volgorde voorrang bij verkoop woning**
 - Huurder van sociale huurwoning uit de kern
 - Huurder van sociale huurwoning uit gemeente NOP
 - Koopstarter uit gemeente NOP
 - Overig geïnteresseerden uit de gemeente NOP
 - Geïnteresseerden buiten NOP

Keuzes NOP

- ◆ Budget starterslening
- ◆ Maximale lening per starter (nu €36.000, 16% mag 20%)
- ◆ Keuze invoering bindingseisen ja/ nee
- ◆ Starterslening of verdieping onderzoek naar andere stimuleringsmaatregelen



Vervolg ondersteuning koopstarters

- Input beeldvormende avond meegenomen in voorstel richting college
- Wijziging voorwaarden Starterslening en/ of verdiepend onderzoek stimuleringsmaatregel.
- Verhogen budget starterslening (al in de begroting)



gemeente
NOORDOOSTPOLDER

Bedankt voor uw aandacht

Vragen?

