

Gemeente Westerwolde

Datum : 6 december 2022
Ons kenmerk : 22.083
Onderwerp : Sturingsinstrumenten starters

Geachte heer Verwer,

De gemeente Westerwolde heeft net als veel andere gemeenten in Nederland te maken met grote opgaven op de woningmarkt. De beschikbaarheid van betaalbare woningen neemt af. Met name jongeren en/of starters op de woningmarkt kunnen daardoor de verdrukking komen. U wilt daarom meer inzicht krijgen in de mogelijkheden om de positie van deze doelgroep te versterken.

In de voorliggende notitie geven we een overzicht van beleidsinstrumenten, waaronder een huisvestings- en doelgroepenverordening welke de Raad voorstelde, en diverse beschikbare koop- en financieringsconstructies. We benoemen per instrument de voor- en nadelen en plaatsen dit in uw gemeentelijke en regionale context. De lokale of regionale woningmarktsituatie is uiteindelijk leidend voor de effectiviteit van de instrumenten. We adviseren op basis van deze uiteenzetting het volgende:

- De kwalitatieve woningbehoefte laat een duidelijke opgave in het appartement/nultredensegment zien. Doorstroming zorgt voor een passende woning voor ouderen en tegelijkertijd worden woningen vrijgespeeld voor jongeren. Het stimuleren van doorstroming dient volgens ons dus prioriteit te hebben in Westerwolde.
- Aanvullend hierop zien we kansen voor enkele beleidsinstrumenten. Zo kan een doelgroepenverordening ingezet worden voor de nieuwbouw, mits hierin wordt aangesloten op de kwalitatieve woningbehoefte. Daarnaast kan het nuttig zijn de invloed van beleggers op de bestaande woningvoorraad van Westerwolde te onderzoeken. Op basis daarvan kan mogelijk een opkoopbescherming ingevoerd worden.
- Mogelijk kan de gemeente Westerwolde op hiervoor geschikte locaties ook woningsplitsen verder stimuleren. Hiermee kunnen snel kleinere en dus betaalbare woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Vaak worden hierbij zowel jongeren als ouderen geholpen.
- Tenslotte kan de gemeente Westerwolde het gebruik van financieringsconstructies mogelijk maken. We adviseren hiervoor met name in te zetten op constructies die weinig risico's en ambtelijke inzet vergen. Met name de Starterslening en KoLat lijken ons geschikt om verder te onderzoeken.

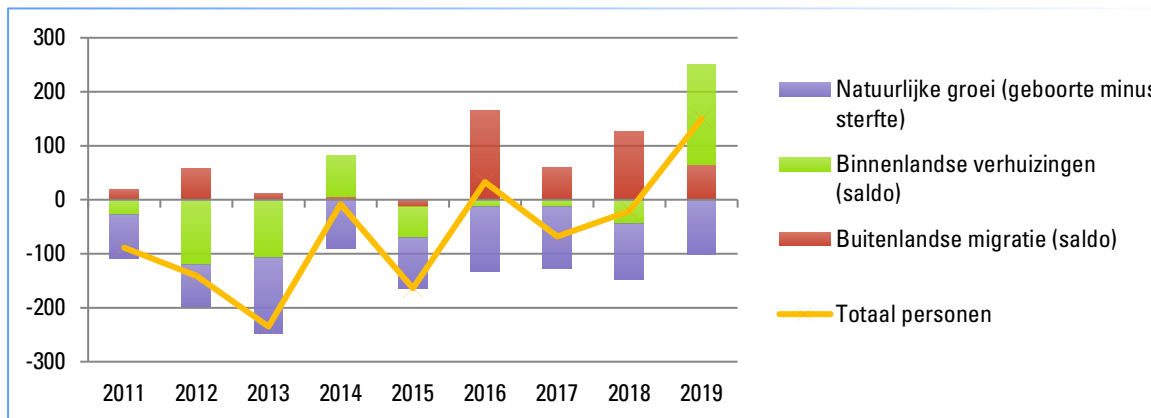
1 Woningmarktopgave Westerwolde

Om een goed beeld te kunnen schetsen van een passende set aan instrumentaria voor de gemeente Westerwolde is inzicht in de lokale woningmarktsituatie van groot belang. Recent is er door ons een woningmarktonderzoek uitgevoerd voor de regio Oost-Groningen waarin dit onder andere voor Westerwolde in beeld is gebracht. We lichten in deze notitie enkele bevindingen toe.

We zien dat er in de gemeente Westerwolde de laatste jaren sprake is van een migratieomslag. Waar voorheen het migratiesaldo negatief was, zien we dat nu meer huishoudens vanuit binnen- en buitenland naar Westerwolde trekken dan andersom. Tegelijkertijd blijft er sprake van natuurlijke krimp, oftewel er overlijden jaarlijks meer mensen dan er worden geboren. Op het moment is de migratiestroom positiever dan de natuurlijke krimp. Dit leidt tot een inwonersgroei. Op termijn zal de natuurlijke krimp door vergrijzing verder toenemen.

Op basis van de trendprognose van de provincie Groningen (2020) wordt nog een toename van +305 huishoudens verwacht tot 2031. Dit komt door een verwachte blijvende instroom van migranten en een verdere huishoudensverdunding. Met name het aantal alleenstaanden en stellen boven de 65 jaar neemt naar verwachting sterk toe (+15%). Dit zien we terug in de kwalitatieve woningbehoefte van Westerwolde.

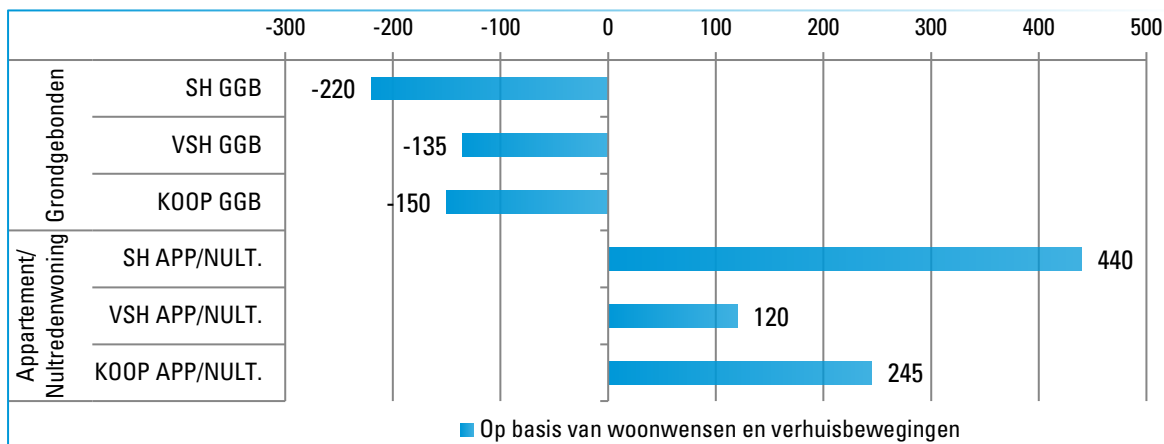
Figuur 1: Historische ontwikkeling demografie Westerwolde, 2011-2019



Bron: CBS (2021, cijfers 2011-2019). Bewerking Stec Groep (2022).

Op basis van ons Stec-Doorstroommodel zien we theoretisch overschotten ontstaan aan reguliere grondgebonden woningen, terwijl er behoefte ontstaat aan levensloopgeschikte appartementen en grondgebonden nultredenwoningen. Voor de komende jaren ligt er een belangrijke woningopgave in het faciliteren van doorstroming voor ouderen en het aanpassen van de bestaande woningvoorraad naar hun wensen. Daarmee kunnen woningen vrijgespeeld worden voor starters. Het mes snijdt dan aan twee kanten.

Figuur 2: Ontwikkeling woningbehoefte Westerwolde 2021-2031 (10 jaar)



Bron: Stec Groep (2022). GGB = Grondgebonden, APP/NULT. = Appartement/Nultreden. SH = Sociale huur, VSH = Vrijesectorhuur.

De grotere vraag naar sociale huurwoningen komt deels voort uit de weinige beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen. Dit blijkt ook uit de actuele aanbodgegevens voor de gemeente Westerwolde (zie onderstaande tabel). In de periode Q2 2021 tot Q2 2022 zijn slechts 5 woningen in het segment tot € 150.000 verkocht en staat er in juli 2022 slechts maar 1 te koop. In het segment tussen de € 150.000 en € 250.000 is het aanbod groter, maar ook deze woningen verkopen snel (gemiddeld 25 dagen in Oost-Groningen volgens NVM Q2 2022). Daarnaast zien we dat juist de goedkopere woningen ruim worden overboden. Op basis van de meest recente NVM-gegevens (juli 2022) was dit in het 2^e kwartaal van 2022 in Oost-Groningen met gemiddeld zo'n 8% op rijwoningen. Dat is zo'n € 16.000 op een woning van € 200.000. Dit is een bedrag dat veel startende huishoudens niet direct te besteden hebben.

Tabel 1: Funda-aanbodgegevens Westerwolde Q2 2021 – Q2 2022

Totaal	Te koop juli 2022 (#)	Te koop juli 2022 (%)	Verkocht afgelopen jaar (#)	Verkocht afgelopen jaar (%)	Totaal te koop/ verkocht	Totaal aandeel (%)	Aanbod / transactieratio (%)
Tot € 150K	1	1%	5	2%	6	2%	17%
€ 150K tot € 250K	25	28%	77	30%	102	29%	25%
€ 250K tot € 350K	26	29%	87	34%	113	33%	23%
Meer dan € 350K	37	42%	89	34%	126	36%	29%
Totaal	89	100%	258	100%	347	100%	26%

Bron: Funda (juli 2022). Bewerking Stec Groep (2022).

2 Beleidsinstrumenten

In deze paragraaf zetten we enkele beleidsinstrumenten uiteen die gemeenten kunnen hanteren om de woningmarkt toegankelijk te maken en te houden voor alle doelgroepen. Hierbij benoemen we de voor- en nadelen per instrument in de context van de woningmarkt van Westerwolde.

Huisvestingsverordening (huisvestingsvergunning en opkoopbescherming)

In een **huisvestingsverordening** kunnen gemeenten regels vastleggen over de toewijzing van huurwoningen, over het bepalen van de urgentievolgorde van woningzoekenden en een vergunningplicht.

stec groep

Regels hiervoor kunnen bijvoorbeeld worden opgesteld aan de hand van een **huisvestingsvergunning**. In het kader van doorstroming zou de gemeente in deze vergunning op kunnen nemen dat ouderen voorrang krijgen bij een binnengemeentelijke verhuizing naar een nultredenwoning. Een andere mogelijkheid is voorrang verlenen aan huishoudens met een economische of maatschappelijke binding aan de gemeente. Zoals echter in het antwoord door het College aan de Raad aan de orde kwam, is de wachttijd voor een huurwoning op dit moment zeer beperkt. Hierdoor zullen regels over het toewijzen van huurwoningen weinig effect hebben in Westerwolde. **We zien hierdoor weinig nut om een huisvestingsvergunning, met bijbehorende passende regels, in te voeren.**

Een ander instrument dat via de huisvestingsverordening ingevoerd kan worden is de **opkoopbescherming**. Hiermee wordt voorkomen dat beleggers woningen opkopen en vervolgens verhuren. De gemeente Groningen heeft bijvoorbeeld ingesteld dat woningen met een WOZ-waarde tot maximaal € 305.500 gedurende 4 jaar niet verhuurd mogen worden zonder vergunning. Om een opkoopbescherming in te voeren moet de gemeente aantonen dat er schaarste bestaat. In Westerwolde lijkt deze schaarste zich vooral te richten op goedkoopste segment tot € 200.000. In het geval dat schaarste in dit segment bestaat en het opkopen en doorverhuren van woningen een aanzienlijk probleem vormt kan een opkoopbescherming uitkomst bieden. Hierdoor kunnen bestaande koopwoningen niet aan de markt worden onttrokken en hebben starters minder concurrentie van beleggers bij de aankoop van een koopwoning. **Het onderzoeken van de rol van beleggers op de koopmarkt in Westerwolde kan het nut van een opkoopbescherming in beeld brengen.**

Doelgroepenverordening

Een andere verordening die een gemeente kan instellen is de **doelgroepenverordening**. In deze verordening kan een gemeente nieuwbouwwoningen behouden voor in de verordening bepaalde doelgroepen. Zo kan de gemeente de maximale prijs van- en het minimale aandeel aan betaalbare woningen opnemen en deze enkel beschikbaar stellen voor doelgroepen tot een maximale inkomensgrens. Aan de hand van een doelgroepenverordening kan een gemeente dus veel sturing geven aan het nieuwbouwprogramma van de gemeente.

Op basis van de woningbehoefte van Westerwolde zien we dat er in de gemeente met name sprake is van een kwalitatieve verschuiving van de woningbehoefte, meer dan een toename van de woningvraag. Het is daarom belangrijk in het nieuwbouwaanbod met name te sturen op woningen die aansluiten bij de woonwensen van ouderen. Voldoende levensloopgeschikte nieuwbouwwoningen kunnen eraan bijdragen dat ook ouderen met een laag tot middeninkomen hun gewenste woning kunnen betrekken. Zij laten in dat geval vaak een betaalbare woning in de bestaande voorraad achter. Deze woningen worden dan beschikbaar voor andere doelgroepen, waaronder starters. Een doelgroepenverordening kan een gemeente als Westerwolde helpen om een aandeel betaalbare woningen op te leggen voor nieuwbouwprojecten en deze bijvoorbeeld enkel beschikbaar te maken voor een doelgroep tot een bepaald inkomen. **Een doelgroepenverordening heeft dus nut, wanneer deze wordt toegepast op een nieuwbouwprogramma met weinig nadelige toekomsteffecten.**

Contractuele verplichtingen (zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding)

Naast deze twee verordeningen bestaan er enkele instrumenten die door middel van contractuele verplichtingen bij bijvoorbeeld een koopovereenkomst of bij wijzing van het bestemmingsplan kunnen worden opgelegd.

Zo is er de mogelijkheid voor gemeenten om een **zelfbewoningsplicht** in te voeren. Dit houdt in dat een koper van een nieuwbouwwoning gedurende een bepaalde periode verplicht is om de woning zelf te bewonen (uitzonderingen voor bijvoorbeeld familie daargelaten). In die periode mag de woning dus niet verhuurd worden. We zien dat deze verplichting ook wordt toegepast bij enkele financieringsconstructies, waaronder de KoopGarant. Deze maatregel kan enkel worden ingezet bij betaalbare koopwoningen. Er moet dan ook worden aangetoond dat schaarste aan dat segment bestaat.

Een andere mogelijkheid is invoering van een **antispeculatiebeding**. Dit beperkt de overdraagbaarheid en het met winst oogmerk kopen en doorverkopen van nieuwbouwwoningen. Het zegt daarentegen niks over het wel of niet verhuren van een woning. Ook deze maatregel is in eerste instantie bedoeld voor betaalbare woningbouw. Vaak leidt overtreding van het antispeculatiebeding tot een aanzienlijke contractuele boete. Hiermee wordt de eventuele winst op een woning vaak (meer dan) teniet gedaan.

Wat ons betreft zijn deze twee instrumenten voor Westerwolde minder interessant. Zo zijn deze instrumenten enkel toepasbaar op nieuwbouwwoningen. Hiermee zorgen deze maatregelen er dus niet voor dat er meer betaalbare koopwoningen in de bestaande woningvoorraad beschikbaar komen. Daarnaast zal schaarste in Westerwolde zich met name voordoen in het segment tot € 200.000. Op dit moment is het gezien de hoge bouwkosten zeer lastig om woningen tot deze prijs te realiseren.

Woningsplitsen

Tenslotte bestaat er de mogelijkheid om als gemeente **woningsplitsen** te stimuleren. In dat geval wordt een bestaande woning (planologisch) gesplitst in twee of meer nieuwe (zelfstandige) woningen. Op deze manier worden op een snelle manier betaalbare woningen toegevoegd aan de voorraad. Een relevant voorbeeld hiervan voor Westerwolde is het concept duo-wonen in Son en Breugel. Woningsplitsing wordt daar ingezet om ouderen langer zelfstandig thuis te laten wonen en starters aan een woonruimte te helpen. Hierbij kan de benedenwoning levensloopgeschikt bewoont worden door ouderen en de bovenwoning door jongeren en/of starters op de koopmarkt.

Het stimuleren van woningsplitsen kan in Westerwolde het aantal betaalbare woningen vergroten en bijdragen aan het voorzien in de behoeften van ouderen en starters en is daarmee een interessant instrument voor de gemeente. Mogelijkheden om woningsplitsen te stimuleren zijn bijvoorbeeld kruimelvergunningen mogelijk maken (korter ruimtelijk proces), woningsplitsingseisen laten vieren (bijv. parkeernormen of eisen aan maatvoering) en soepelere omgevingsvergunningsprocedures (tijdelijke flitsvergunning). Het is daarnaast nuttig te inventariseren in welke kernen/wijken en in welke hoeveelheid woningen geschikt zijn om te splitsen.

3 Koop- en financieringsconstructies

Naast beleidsinstrumenten bestaan er diverse koop- en financieringsconstructies om woningen betaalbaar te maken en te houden voor huishoudens met een laag- of middeninkomen. Hieronder geven we een overzicht van enkele constructies.

Tabel 2: Koop- en financieringsconstructies

Financierings- arrangement	Betaal- baarheid	Betaalbaar houden	Financieel risico gemeente	Investeringslast gemeente	Hoe Revolverend	Ambtelijke inzet
KoopGarant	++	++	Gebaseerd op waardeontwikkeling	Eigen investering en garantstelling	Ja, zowel object als kasstroom	Redelijk fors
KoopSmarter	++	++	Gebaseerd op waardeontwikkeling. Erg gevoelig voor renteontwikkelingen: bij hoge rentestand is het voordeel van dit instrument beperkt.	Garantstelling (achtergestelde lening?)	Ja, kasstroom en optioneel object.	Beperkt
KoopStart	+	-	Zeër beperkt	Alleen vordering op balans	Enkel via kasstroom, object niet	Zeër beperkt
Duokoop	+	+/-	Gemeente niet, wel voor woonconsument	Geen	Doorverkoop met Duokoop mogelijk	Niet
KoLat	+	-	Ligt bij KoLat wonen	Geen	Via kasstroom	Zeër beperkt, enkel leveren ontwikkellocatie
BKZ	++	+	Gebaseerd op inkomsten- ontwikkeling	Hoge voorinvestering	Via kasstroom	Zeër fors. Vaak aanpassingen op maat nodig.
Starterslening	+	-	Gebaseerd op inkomsten- ontwikkeling	Fonds voor lening opstellen	Ja, kasstroom (rente)	Beperkt, enkel in aanzet daarna via SVn

Bron: Stec Groep (2022).

Koopgarant/KoopSmarter

Op basis van het betaalbaar maken en betaalbaar houden van koopwoningen achten wij landelijk gezien de **KoopGarant** of **KoopSmarter** het meest kansrijk. Met deze regeling kan een koper een KoopGarant-woning kopen onder de marktprijs kopen. Wanneer de koper vervolgens weer wil verhuizen kan deze de woning verkopen aan de gemeente, corporatie of ontwikkelaar waarvan de woning is gekocht. De koper ontvangt dan het betaalde bedrag plus een aandeel van de waardeontwikkeling. Of deze constructie kansrijk is, is namelijk afhankelijk van de waardeontwikkeling van de koopwoningen. Op dit moment is het nog onzeker hoe de woningprijzen zich in Westerwolde de komende jaren zullen ontwikkelen. Bij dalende prijzen is er een financieel risico voor zowel de koper van de woning als de partij die de KoopGarant-woningen ter beschikking stelt. Daarnaast vraagt het om een behoorlijke investering aan de voorkant. Er moeten namelijk voldoende KoopGarant-woningen beschikbaar gesteld worden. Een ander risico voor met name de KoopSmarter regeling is dat de regeling erg gevoelig is voor een veranderende rentestand. Nu de rente oploopt, is het voordeel dat via KoopSmarter kan worden behaald relatief gedaald. Investeringslast en inzet wegen dan

stec groep

nauwelijks op tegen de 'winst' (betaalbaarheid). **Ofwel: het is een instrument met veel effect maar ook grote risico's en een hoge ambtelijke inzet.**

KoopStart

De Koopstartregeling heeft een vergelijkbare opzet als de hiervoor besproken koopgarantregeling en de KoopSmarter: ook met de koopstartconstructie kan een woning voor een lagere prijs dan de marktwaarde worden aangekocht. Het verschil met Koopgarant is dat de terugkoopgarantie niet van toepassing is. Met Koopstart geeft de verkopende partij (bijvoorbeeld een corporatie of ontwikkelaar) een koperskorting. Bij doorverkoop tegen marktwaarde vindt afrekening plaats: de koperskorting plus een vooraf te bepalen aandeel in de waardeontwikkeling wordt terugbetaald aan de vorige eigenaar. Het is daarmee een eenmalige ondersteuning van de eerste koper. Er is dus geen sprake van een terugkoopplicht (zoals bij KoopGarant). Koopstart vraagt geen actieve rol van een gemeente. Net als bij KoopGarant is ook bij Koopstart sprake van een erfpachtconstructie waarbij het recht van erfpacht eeuwigdurend is afgekocht. De erfpachtconstructie is normaal gesproken een afspraak tussen de ontwikkelaar/corporatie en de koper. Gemeenten hoeven niet betrokken te zijn. In het eerdere stadium van grondverkoop, vergunningafgifte of bestemmingswijziging moeten uiteraard wel afspraken worden gemaakt tussen gemeente en ontwikkelaar of corporatie (of in prestatieafspraken in het geval van bestaande bouw). Het doel van de erfpachtconstructie is om te voorkomen dat de afrekening teniet kan worden gedaan bij executieverkoop. Bij doorverkoop levert de ontwikkelaar/corporatie het bloot eigendom en verkrijgt de koper het volle grondeigendom. Een zelfbewoningsplicht is een wezenlijk onderdeel van de afspraken. Om fiscale redenen is Koopstart niet te combineren met een antispeculatiebeding (de koper zou bij een dergelijke combinatie geen recht hebben op hypotheekrenteaftrek). **Ofwel: de ambtelijke inzet en risico's voor de gemeente zijn een stuk beperkter, echter biedt het hoofdzakelijk een voordeel voor de eerste koper.** Doordat er geen terugkoopgarantie van toepassing is, blijft de woning niet betaalbaar voor volgende kopers. Daarnaast heeft de gemeente weinig invloed op toewijzing van de woningen aan specifieke doelgroepen. Dit bepalen corporaties en ontwikkelaars.

Duokoop

Met Duokoop wordt de koper eigenaar van de woning (opstal). De grond onder de woning wordt door een onafhankelijke taxateur gewaardeerd en voor de getaxeerde waarde verkocht aan een derde partij (de DNGB¹). De bewoner van de woning pacht vervolgens de grond tegen een maandelijkse vergoeding: de canon. De canon wordt jaarlijks geïndexeerd met inflatie en is aftrekbaar voor de inkomstenbelasting (net als bij reguliere erfpacht). Er vindt vervolgens geen canonherziening meer plaats. De gepachte grond is in veel gevallen op termijn terug te kopen tegen vooraf bepaalde voorwaarden, maar het is geen kooprecht. Bij doorverkoop kan de verkoper het opstal verkopen zonder grond of met grond. De Duokoop-regeling werkt met een vaste grondquote voor de vaststelling van de grondwaarde bij uitoefening van het kooprecht. De grondquote wordt bepaald bij aanvang van het Duokoop-contract en is gelijk aan de getaxeerde grondwaarde gedeeld door de totale waarde van het huis. De Duokoper betaalt dan de vaste grondquote keer de getaxeerde marktwaarde van de woning op het moment van uitoefening van het kooprecht. De koopprijs van de grond is nooit lager dan de waarde bij aanvang van het contract. Dit heeft voor de koper nadelen in geval van een dalende markt. Dit maakt ook dat dit arrangement in de praktijk zeer beperkt wordt ingezet. **We adviseren de gemeente Westerwolde gezien de risico's dan ook niet in te zetten op deze constructie.**

¹ DNGB is een fonds dat is belegd door een aantal gereguleerde Europese pensioenfondsen.

stec groep

KoLat (KoopLater)

Een ander initiatief is de KoopLater-woning. Deze woningen worden eerst gehuurd door de starter die op dat moment nog geen geld heeft voor een hypotheek. Wel wordt een deel van de huur alvast ingelegd voor de koopsom². Na een paar jaar hebben de bewoners een lagere hypotheek nodig en kunnen zij de huurwoning zelf kopen. Doordat met de aflossing een lager hypotheekbedrag nodig is scheelt dat later ook in de woonlasten. Het programma eindigt op het moment dat de KoLat-er een hypotheek kan verkrijgen in de reguliere hypotheekmarkt. Verhuizing zonder de woning te kopen kan ook. De huurder van de woning verlaat de woning als zijnde huurder. KoLat Wonen ontwikkelt, realiseert en exploiteert nieuwbouwwoningen en appartementen. Afhankelijk van koopkracht stromen bewoners in een nieuwbouwwoning in en groeien huishoudens uiteindelijk direct of geleidelijk door tot volledige eigenaar van de woning. Het tempo van ingroeien wordt bepaald door toekomstige koopkrachtstijging voortvloeiende uit periodieke verbeteringen van de financiële situatie. KoLat-woningen zijn in essentie onderdeel van grotere nieuwbouwplannen met huur-, koop- en KoLat-woningen, waarbij KoLat Wonen alle woningen in het project ontwikkelt en op de markt brengt. De effectiviteit van dit instrument moet zich door het beperkte gebruik nog bewijzen, waar het wel wordt ingezet gaat het vaak om kleinschalige projecten. **We zien voor Westerwolde wel kansen betreffende dit instrument**, ook voor dit instrument geldt echter dat er voorgesorteerd wordt op inkomensgroei. Mogelijk kan deze constructie kleinschalig worden getest. De ambtelijke inzet is klein, de gemeente hoeft hiervoor enkel een locatie aan te wijzen.

BKZ (Betaalbare Koop Zaanstad)

Recent heeft het college van de gemeente Zaanstad een pakket aan maatregelen voor betaalbare koopwoningen gepresenteerd. Het pakket bestaat uit drie varianten, te weten:

Het *BKZ Instapmodel voor sociale en vrijesectorwoningen*.

Het instapmodel is een model gericht op uitponden van huurwoningen. In het model koopt de toekomstige eigenaar een percentage van de opstal. Voor het overige percentage heeft BKZ een vordering op de eigenaar (voor een deel van de waarde van de woning) die gefaseerd moet worden afgenomen, afhankelijk van het inkomen en/of vermogen.

Een deel van de canon kan worden kwijtgescholden door de gemeente, afhankelijk van de inkomensontwikkeling van de bewoner. Daarvoor is een jaarlijkse toetsing van het inkomen en vervolgens aanpassing van de pachtsom mogelijk. De hoogte van de canonkwijtschelding wordt bepaald door het inkomen. Het Instapmodel heeft minimale inkomenseisen. Er geldt een maximale vermogenslimiet.

- Het *BKZ traditionele model* betrekking is vergelijkbaar, maar heeft niet alleen betrekking op voormalige huurwoningen.
- Bij de *BKZ erfpachtvariant* is sprake van een erfpachtarrangement, maar zonder dat de eerste tien jaar canon in rekening wordt gebracht. Dit is voor iedereen toegankelijk zonder inkomens en/of vermogensseisen. Woningen uit het instapmodel kunnen ook in de erfpachtvariant aangekocht worden.

We achten deze constructie voor de gemeente Westerwolde minder geschikt. De gemeente moet immers zelf een fonds oprichten, dat vergt een hoge ambtelijke inzet en financiële capaciteit.

² Dit geldt alleen wanneer de gebruiker uiteindelijk besluit over te gaan tot het kopen van de woning.

Starterslening

Een andere mogelijkheid is een Starterslening. Deze is op dit moment al actief in de gemeente Westerwolde en ingevoerd door middel van de Verordening Starterslening gemeente Westerwolde. Door middel van deze lening kunnen startende huishoudens op de woningmarkt naast een reguliere hypothecaire lening een extra Starterslening afsluiten. Dit kan enkel wanneer de woning (zowel bestaande- als nieuwbouw) een maximaal aankoopbedrag heeft van € 225.000. De hoogte van de Starterslening bedraagt maximaal 20% van de verwervingskosten met een maximum van € 30.000. Dit maximale aankoopbedrag kan mogelijk verhoogd worden. In dat geval is een groter deel van de woningvoorraad bereikbaar voor starters.

De Starterslening kan er in Westerwolde toe bijdragen dat meer starters een woning kunnen kopen. Er bestaan echter ook beperkingen en risico's. Zo draagt de Starterslening er niet aan bij dat er meer betaalbare woningen beschikbaar komen. Immers kunnen startende huishoudens enkel meer lenen. De verkoopprijs blijft hoog. In het geval dat veel starters een extra hypotheek kunnen aanvragen, kan dit een prijsopdrijvend effect veroorzaken. Daarnaast bouwen starters extra schulden op, die ze niet zouden hebben wanneer ze de mogelijkheid hebben met een reguliere hypotheek een woning te kunnen kopen.

De Starterslening lijkt een geschikt instrument voor Westerwolde. De ambtelijke inzet is beperkt en de mogelijkheden voor starters nemen toe. Onderzoek daarom ook de mogelijkheid om de maximale aankoopssom licht te verhogen. Houdt echter ook rekening met de risico's. Daarnaast behoudt je woningen op deze manier niet voor het betaalbare segment. We zien daarom voldoende reden om ook te sturen op aanvullende instrumenten.