

Vervolg Stimuleringsmaatregelen woningbouw

Aan de gemeenteraad

VOORSTEL

Wij stellen u voor in te stemmen met:

- I. het opnieuw verstrekken van 40 Startersleningen voor bestaande woningen;
- II. het verlengen van de maatregel m.b.t. de prijskorting voor de eerder door het college geselecteerde bouw kavels;
- III. het verlengen van de maatregel m.b.t. de prijskorting voor de eerder door het college geselecteerde nieuwbouwprojecten;
- IV. het toevoegen van het project Hollandse Vaart 3 (17 rijwoningen) aan de eerder door het college geselecteerde nieuwbouwprojecten;
- V. voor de maatregelen ad II en III uit de NUON reserve vrij aanwendbaar een bedrag van € 1.715.312,- beschikbaar te stellen (conform begrotingswijziging nummer 5 van 2014).

INHOUD

INLEIDING

In januari 2013 heeft u ingestemd met de volgende maatregelen ter stimulering van de woningmarkt:

- a. Het in overleg met ontwikkelende partijen doorvoeren van een prijskorting (v.o.n.-prijs) voor geselecteerde nieuwbouwprojecten; gemeente en ontwikkelaar dragen hierbij ieder de helft van de kosten. Als voorwaarde is gesteld dat de bouw voor 1 januari 2014 moet starten en gereed gemeld moet zijn voor 31 december 2014. Voor enkele projecten kan de koper in plaats van de prijskorting kiezen voor een Starterslening. Indien de maatregel onvoldoende effect sorteert en de bouw niet van de grond komt, wordt er géén gemeentelijke bijdrage uitbetaald.
- b. Het doorvoeren van een prijskorting voor 26 gemeentelijke bouw kavels. Voorwaarde is dat de kavel is aangekocht voor 1 januari 2014 en de bouw van de woning is afgerond voor 31 december 2014.
- c. Het invoeren van 40 Startersleningen¹ voor bestaande woningen; het betreft woningen tot maximaal € 180.000,- met een maximale hoogte van de Starterslening van € 30.000,-. Wanneer gebruik kan worden gemaakt van het VROM-Startersfonds neemt de Rijksover-

¹ Via SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten)

heid 50 % van de Starterslening voor haar rekening. De VROM-regeling werkt volgens het principe "wie het eerst komt, het eerst maalt".

De gelden die gemeoid zijn met alle maatregelen zijn beschikbaar gesteld uit de voor recessie-maatregelen bestemde NUON reserve vrij aanwendbaar.

Voor de nieuwbouwprojecten die niet voor 1 januari 2014 in aanbouw worden genomen c.q. de kavels die niet worden aangekocht, vervalt ons aanbod en worden de beschikbaar gestelde gelden dus niet uitgegeven. Totaal was € 2.540.312,- beschikbaar gesteld voor de prijskortingen. Er wordt aanspraak gemaakt op € 825.000,-; het resterende bedrag van € 1.715.312,- is via de 4e Firap weer teruggestort in de NUON reserve vrij aanwendbaar.

Daarnaast zijn er de gelden voor de Startersleningen: deze zijn nog beschikbaar omdat de Startersleningen doorlopen in 2014, zij het dat wanneer voor de bestaande bouw het maximum van 40 leningen is bereikt, géén nieuwe aanvragen meer kunnen worden ingediend.

In de brieven van 2 oktober j.l. hebben wij u een evaluatie doen toekomen met betrekking tot zowel de Startersleningen als de prijskortingen. In de bijlage bij dit voorstel treft u geactualiseerde gegevens aan².

In dit voorstel gaan wij in op het al dan niet voortzetten van de stimuleringsmaatregelen.

ARGUMENTEN

1.1. *Het is gewenst de Startersleningen voort te zetten*

1. De Startersleningen voorzien duidelijk in een behoefte.

Er zijn op dit moment³ 32 aanvragen in procedure: 29 voor een bestaande woning en 3 voor een nieuwbouwwoning. In de bijlage treft u nadere achtergrondinformatie aan. Wij verwachten dat voor de bestaande voorraad begin 2014 het maximum van 40 Startersleningen zal zijn bereikt.

Gelet op de snelheid waarmee de aanvragen zijn ingediend, kan worden geconcludeerd dat de Startersleningen zondermeer in een behoefte voorzien. Hoewel er voorzichtige signalen zijn omtrent naderend marktherstel, is de huidige situatie nog verre van optimaal. Koopstarters zijn een belangrijke groep die er voor kan zorgen dat er weer beweging in de markt komt.

2. Er is budget over om opnieuw Startersleningen mogelijk te maken.

Bij het destijds beschikbaar stellen van de gelden voor de Startersleningen (€ 1.170.000,-) is rekening gehouden met:

- a. per lening de maximale hoogte van € 30.000. In de praktijk is dit niet altijd het geval.
- b. 20 leningen in 2013 met VROM-bijdrage (50 %) en 20 leningen in 2014 zonder VROM-bijdrage. Verwacht werd namelijk dat het VROM-budget dan uitgeput zou zijn. Daarnaast is voor de nieuwbouwprojecten zekerheidshalve uitgegaan van 18 startersleningen; tot nu toe zijn dit er slechts 3. Door de snelheid waarmee de leningen zijn aangevraagd, kan voor alle leningen gebruik worden gemaakt van de VROM-bijdrage. En omdat het Rijk opnieuw gelden⁴ heeft gestort in het VROM-fonds, is er ook een goede kans dat er, ondanks de landelijk sterk toegenomen belangstelling, ook in 2014 nog voldoende VROM-budget beschikbaar is.

Door deze gunstige omstandigheden is nog € 592.000,- beschikbaar; waarvoor wij opnieuw Startersleningen willen verstrekken. Zonder extra gelden beschikbaar te stellen, is het mogelijk opnieuw 40 Startersleningen voor de bestaande bouw en 3 extra Star-

² Gebaseerd op de stand van zaken per 1 december 2013

³ Idem

⁴ De eerdere bijdrage van € 20 miljoen is verhoogd naar € 50 miljoen

tersleningen voor nieuwbouwprojecten te verstrekken. Wij gaan er hierbij dan wel vanuit dat voor alle nieuwe leningen de VROM-bijdrage beschikbaar komt. Wij baseren dit op de inschatting van SVn.

3. Het is gewenst het aantal Startersleningen te maximaliseren.

De Startersleningen worden ingezet met het oog op de vastgelopen woningmarkt; het is niet de bedoeling er een structureel instrument van te maken. Er wordt gewerkt via de zogenaamde revolving-fund methode en drie jaar na het verstrekken van een lening komen rente en aflossing weer naar de gemeente terug. Om te voorkomen dat er een open-einde-regeling ontstaat, is bij de besluitvorming in januari 2013 al aangegeven dat rente en aflossing weer terugvloeien in de algemene reserve NUON vrij aanwendbaar. Daardoor moet nadat het maximale aantal leningen is bereikt, opnieuw worden beoordeeld of een vervolg gewenst is.

1.2. Het is gewenst de prijskorting voor nieuwbouwprojecten en voor bouwkavels voort te zetten.

1. Het marktbeeld is nog dusdanig dat stimulering gewenst is.

Zoals bij 1.1. al aangegeven, is de marktsituatie op dit moment nog verre van ideaal. In het recent geactualiseerde woningbouwprogramma hebben wij uitgebreid toegelicht dat wij er rekening mee houden dat de markt pas in het najaar van 2014 gaat herstellen. De eerstkomende tijd is stimulering dan ook geen overbodige zaak.

Wij constateren (zie ook onze brief van 2 oktober j.l.) dat de prijskorting met name een positief effect heeft gehad bij rijenwoningen. Meerdere projecten zijn hierdoor in aanbouw gekomen. Bij de overige woningtypen is het effect zeer beperkt. Ook bij de gemeentelijke bouwkavels is het effect gering. Op grond daarvan zouden wij de conclusie kunnen trekken dat het voortzetten van de kortingsregeling niet zinvol is. Dit betekent echter dat de prijzen in principe weer worden verhoogd en teruggebracht naar het eerdere niveau.

Wij vinden dat in de huidige situatie ongewenst en willen daarom de kortingsregeling nog een kans geven en een jaar voortzetten. Dat wil zeggen dat wij voor projecten waarvan de bouw nog niet is gestart voor 1-1-2014 danwel voor kavels die nog niet zijn aangekocht, de termijn willen verlengen tot 1-1-2015. Gereedmelding dient dan plaats te vinden uiterlijk 31-12-2015.

Hierbij hebben mij meegewogen dat wanneer dit geen effect sorteert, er ook geen gelden worden uitgegeven. Daarnaast past dit binnen wat wij in het raadsvoorstel van januari 2013 al hebben aangegeven, dat wij bewust kiezen voor stimuleringsmaatregelen die eenvoudig uitvoerbaar zijn en geen lange administratieve "nasleep" kennen.

De overige voorwaarden blijven conform hetgeen in januari 2013 door u is bepaald, dat wil zeggen:

- Het project is daadwerkelijk in verkoop. Het gaat dus om de projecten c.q. kavels die in januari 2013 door ons zijn geselecteerd; er worden in principe geen nieuwe projecten c.q. kavels toegevoegd. Alleen in zeer bijzondere gevallen kunnen wij hiervan afwijken.
- De bouw is nog niet gestart. Een enkele uitzondering geldt voor projecten waar de ontwikkelaar op eigen risico is gestart met de bouw.
- Woningen die al zijn gepasseerd bij de notaris komen niet in aanmerking.
- Gemeente en ontwikkelaar delen de kosten; de korting wordt niet uitbetaald aan de ontwikkelaar maar aan de koper. De gemeente controleert dit via de notariële akte.
- Er is geen eerdere Rijksstimuleringsregeling van toepassing geweest.

2. Het project Hollandse Vaart 3 (17 rijwoningen) kan aan de geselecteerde projecten worden toegevoegd.

Het project Hollandse Vaart 2 is één van de projecten waar de stimuleringsmaatregelen een zeer positief effect hebben gehad op de verkoopresultaten. Alle 13 woningen zijn verkocht en de bouw start voor 1 januari a.s.

Hollandse Vaart 2 is onderdeel van een groter plan met nogmaals 17 rijwoningen. In verband met de moeizame markt heeft de ontwikkelende partij deze vervolgfase echter niet eerder in verkoop gebracht. Door het succes van de stimuleringsmaatregelen wil men dit nu alsnog doen (in twee plukjes van respectievelijk 9 en 8 woningen). Omdat het gaat om een voorzetting van het eerdere plan met dezelfde woningtypen en verkoopprijzen, willen wij hieraan meewerken. Als het hierdoor opnieuw lukt voldoende verkoopresultaten te behalen, zullen de woningen voor 1-1-2015 in aanbouw worden genomen. De voorwaarden zijn verder dezelfde als hiervoor bij 1. aangegeven. Het is mogelijk om de kosten op te vangen binnen de beschikbare gelden.

3. Het voortzetten van de kortingsregeling vraagt opnieuw besluitvorming.

Hierbij gaat het niet alleen om het verlengen van de termijnen voor start bouw c.q. aankoop danwel gereedmelding. Doordat de niet uitgegeven gelden (€ 1.715.312,-) bij de 4^e Firap zijn teruggestort in de NUON-reserve vrij aanwendbaar, moet er ook opnieuw een besluit worden genomen met het oog op de dekking. Wij vinden het gewenst de eerder teruggestorte NUON gelden opnieuw beschikbaar te stellen. Ook nu geldt weer dat het gaat om een maximum bedrag en dat niet benutte gelden weer terug zullen vallen; eind 2014 is bekend om welke bedragen dit gaat.

KANTTEKENINGEN

Indien in de loop van 2014 toch zou blijken dat het VROM-fonds voor de Startersleningen eerder is uitgeput dan nu voorzien, heeft dit tot gevolg dat er alsnog aanvullend gemeentelijk budget beschikbaar moet worden gesteld. Het gaat dan om maximaal 20 leningen. Als deze situatie zich zou voordoen, zullen wij u tijdig een aanvullend dekkingsvoorstel doen, waarvoor wij opnieuw de NUON-reserve willen inzetten.

Het college

R. Kool
secretaris

mr. A.B.L. de Jonge
burgemeester

Bijlage bij raadsvoorstel vervolg Stimuleringsmaatregelen.**STARTERSLENINGEN**

Onderstaande informatie is gebaseerd op 32 aanvragen, hiervan zijn er 22 door SVn getoetst en bij 15 aanvragen heeft de eigendomsoverdracht plaatsgevonden bij de notaris.

Verdeling over kernen.

De aanvragen hebben betrekking op zowel Dronten, Swifterbant, als Biddinghuizen.

Kern	Aantal
Dronten	22
Swifterbant	6
Biddinghuizen	4
Totaal	32

Achtergrond kopers.

De meeste starters komen uit de gemeente Dronten. Een klein aantal van buiten de gemeente. De Starterslening zou een positief effect kunnen hebben op een eventuele keuze voor Dronten; dit voordeel neemt uiteraard af naarmate meer gemeenten in onze regio de Starterslening aanbieden. Van de uit Dronten afkomstige starters wonen er dertien nog niet zelfstandig. Hun wooncarrière begint dus direct in de koopsector. De overige veertien woonden al wel zelfstandig en brengen dus doorstroming in de huursector op gang.

Herkomst kopers	Aantal
Gemeente Dronten	27
Elders ⁵	5
Totaal	32
Vorige woonsituatie kopers ⁶	
Inwonend (bij ouders)	13
Zelfstandig (in huurwoning)	14
Totaal	27

Hoogte lening

De gemiddelde hoogte van de lening (gebaseerd op 22 getoetste aanvragen) bedraagt € 27.893,- variërend van € 21.422,- tot € 30.000,-. We zien dat bijna 55 % van deze starters het maximum uitnut. Dit kan echter de komende tijd nog wijzigen wanneer meer aanvragen zijn getoetst.

Koopprijs aangekochte woning

De gemiddelde koopprijs (gebaseerd op 22 getoetste aanvragen) bedraagt € 146.943,-. De aankooprijzen variëren van € 107.000,- tot € 180.000,-. Het maximum van € 180.000,- is één keer voorgekomen. Als we dit relateren aan de gemiddelde hoogte van de lening, dan hadden deze 22 starters zonder Starterslening een woning van gemiddeld circa € 114.000 kunnen aankopen. Dit aanbod is in de gemeente slechts in zeer beperkte mate beschikbaar.

⁵ Ermelo (2x), Amersfoort, Emmeloord, Hoogland.

⁶ De starters die zich nieuw vestigen in de gemeente Dronten zijn i.c. buiten het totaal gelaten omdat zij geen woning in de gemeente Dronten achterlaten.

Inkomenssituatie

Het gemiddelde (bruto) inkomen (gebaseerd op 22 getoetste aanvragen) is € 27.877,-. Hier ligt uiteraard een relatie met hoogte van de lening en de aankoopprijs van de woning. De inkomens variëren van circa € 22.000 tot circa € 35.000.

Opvallend is dat 20 van deze 22 aanvragers behoren tot de zgn. EU-doelgroep⁷ die in principe ook in aanmerking komt voor een woning in de sociale huursector. Zij kiezen echter toch voor een koopwoning.

Voor een aantal van hen zou dit zonder Starterslening absoluut niet haalbaar zijn; voor anderen verruimt het de financiële mogelijkheden met daardoor meer keuze in het aanbod.

Doorstroomeffecten⁸

Van de 29 aanvragen voor de bestaande voorraad heeft bij 15 aanvragen de eigendomsoverdracht bij de notaris plaatsgevonden. Dit is nog onvoldoende om representatieve conclusies te kunnen trekken over de doorstroomeffecten c.q. vervolgt-transacties binnen de koopsector. Duidelijk is echter al wel dat de aankoop van een woning met Starterslening lang niet in alle gevallen leidt tot een vervolgttransactie in de koopsector; we zien ook dat de verkopende partij de gemeente Dronten verlaat of weer verhuist naar een huurwoning.

PRIJSKORTING PROJECTBOUW EN KAVELS

In onderstaande tabel zijn de projecten vermeld waarvoor gebruik is c.q. wordt gemaakt van een stimuleringsmaatregel. Voorzover de bouw nog niet is gestart, zal dit voor 31-12-2013 plaatsvinden.

Stimuleringsmaatregelen – start bouw voor 1-1-2014	
Gilden rijwoningen Bastion / Entrepot (Partiplan)	9
Gilden rijwoningen Smederij smal (vd Steeg)	16
Gilden rijwoningen Smederij breed (vd Steeg)	16
Gilden tweekappers Smederij (Heutink)	4 ⁹
Gilden oeverwoningen Smederij (vd Steeg)	5
Gilden rijwoningen Wijnrank (Bramer)	22
Centrumplan Dronten rijwoningen Hollandse Vaart (Trebbe)	13
Kavels (Graafschap en Bloemenzoom)	2
Totaal	87¹⁰

⁷ Dit is de doelgroep tot € 34.229 (grens 2013) die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning.

⁸ Exclusief de aanvragen voor de nieuwbouwwoningen.

⁹ Mogelijk wijzigt dit aantal nog naar 6.

¹⁰ Daarnaast zijn er nog enkele deelprojecten waar de ontwikkelaar op eigen risico reeds was gestart met de bouw; voor de woningen die nog niet waren verkocht (bij notaris gepasseerd) is de prijskorting ook beschikbaar.