

Aan:
de voorzitter en leden van
provinciale staten van Drenthe

Assen, 28 maart 2007

Ons kenmerk 4/5.3/2007000756

Behandeld door de heer E. Diekema (0592) 36 51 53 en mevrouw L. de Wit-Ybema (0592) 36 54 65

Onderwerp: Starters op de koopwoningmarkt

Geachte voorzitter/leden,

Als gevolg van motie M15 van uw staten van 14 juni 2006 is onderzoek verricht naar de mogelijkheden van startersleningen en overeenkomstige instrumenten en de situatie van starters op de koopwoningmarkt in Drenthe. In de motie was naar voren gebracht dat de financiële bereikbaarheid van een koopwoning voor starters moet worden verbeterd, dat de beschikbare rijkssteun ook in Drenthe kan worden benut en dat de provincie een initiërende, stimulerende en coördinerende rol kan vervullen om samen met de gemeenten en woningcorporaties een plan van aanpak te ontwikkelen. Bijgevoegd is het rapport met de resultaten van het onderzoek.

Het blijkt dat een financiële tegemoetkoming alleen voor de korte termijn een beperkt resultaat op provinciaal niveau zou kunnen bieden. Op langere termijn is de inzet van meerdere maatregelen nodig, gericht op het vergroten van een gedifferentieerd aanbod van woningen.

Uit het onderzoek blijkt dat het aanbod van koopwoningen voor starters in Drenthe redelijk goed is (koopsom < € 150.000,--). De situatie in het aanbod van koopwoningen voor starters verschilt wel per gemeente. Met name in de regionale kernen Assen, Emmen, Coevorden en Hoogeveen is het aanbod van koopwoningen voor starters bovengemiddeld (en goed). In De Wolden, Westerveld en Aa en Hunze is het aanbod zeer beperkt. De overige gemeenten vormen een middengroep.

Ook blijkt uit het onderzoek dat met startersleningen een relatief klein deel van de starters wordt geholpen, naar schatting maximaal 250. Dit is niet het resultaat dat het plan van de provincie Limburg "Starters: een eigen huis!" beoogt. De provincie

Drenthe zou maximaal €5 miljoen hiervoor beschikbaar moeten hebben. In geval van een lening wordt voor deze groep starters een groter deel van het aanbod bereikbaar. Andere instrumenten zijn bijvoorbeeld een tussenvorm tussen koop en huur en de regeling bevordering eigen woningbezit; deze zijn geschikt voor de korte termijn. Voor de langere termijn zijn mogelijke in te zetten instrumenten bijvoorbeeld gefaseerde bouw in de goedkopere sector, bouwconcepten voor starters, labellen van bouwkvavels en herbesteden van gebouwen. Met andere woorden, om een groter deel van het aanbod voor meer starters bereikbaar te maken, zal het aanbod moeten worden uitgebreid.

In alle gemeenten is aandacht voor de situatie van starters op de woningmarkt, evenals bij corporaties en marktpartijen (makelaars en ontwikkelaars). Naast het woonplan zijn in Meppel, Midden-Drenthe, De Wolden en Coevorden, deels ten tijde van dit onderzoek, notities over starters op de woningmarkt opgesteld. Thans worden, naast een aantal nieuwbouwprojecten voor starters, in Emmen, Hoogeveen, Borger-Odoorn (en binnenkort ook in Midden-Drenthe en Assen) startersleningen verstrekt.

Voor de langere termijn gaat de provincie in een bredere aanpak een initiërende en stimulerende rol vervullen. Daarnaast kunnen gemeenten in overleg met andere partijen voor een goede afstemming van vraag en aanbod bovengenoemde instrumenten inzetten.

Hoogachtend,

gedeputeerde staten van Drenthe,

, secretaris

, voorzitter

Bijlage(n):
jd/coll.

Starters

op de Drentse koopwoningmarkt

Over mogelijkheden van startersleningen
en gelijksoortige instrumenten



Starters

op de Drentse koopwoningmarkt

Over mogelijkheden van startersleningen
en gelijksoortige instrumenten

Gedeputeerde staten van Drenthe
maart 2007

Colofon

Dit is een uitgave van de provincie Drenthe

Inhoud

	Samenvatting	5
	Aanleiding	5
	Vraag- /doelstelling	5
	Definitie starters	5
	Instrumenten voor starters	5
	Woningmarktanalyse	6
	Mogelijkheid van startersleningen in Drenthe	6
	Conclusie	6
	Aanbevelingen	7
1	Inleiding	8
1.1	Achtergrond	8
1.2	Vraag- en doelstelling	9
1.3	Leeswijzer	10
2	Inventarisatie instrumenten	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Starters; naar een eenduidig begrip	11
2.3	Instrumenten aan de vraagzijde	12
2.4	Instrumenten aan de aanbodzijde	19
2.5	Slot	22
3	Analyse van de Drentse woningmarkt	23
3.1	Inleiding	23
3.2	Woningaanbod	23
3.3	Bevolking	39
3.4	Woningbehoefte	40
3.5	Conclusie	41
4	Conclusies en aanbevelingen	43
4.1	Conclusies over de inzet van startersleningen	43
4.2	Woningaanbod	44
4.3	Conclusie	45
4.4	Aanbevelingen	46
	Referenties	48
	Literatuur:	48
	Beleidsnota's	48
	Bijlage	49
	Bijlage I: analyse woningmarkt	50

Samenvatting

Aanleiding

In de motie ‘Steun voor starters op de koopwoningmarkt’ hebben de provinciale staten geconstateerd dat de financiële bereikbaarheid van een koopwoning voor starters de afgelopen jaren is verslechterd. Tevens stellen zij dat er een grote behoefte is aan betaalbare woningen voor starters op de woningmarkt. Met het aannemen van de motie draagt provinciale staten het college van gedeputeerde staten van Drenthe op, om de mogelijkheden van een starterslening en andere gelijksoortige instrumenten in Drenthe te onderzoeken.

Vraag- /doelstelling

Dit onderzoek is er op gericht om de mogelijkheden voor de inzet van het instrument starterslening en gelijksoortige instrumenten voor de Drentse starters te verkennen. Daarnaast zal deze verkenning duidelijkheid moeten geven over het nut en noodzaak en draagvlak van de starterslening en andere gelijksoortige instrumenten voor de woningmarkt in Drenthe. Voor dit onderzoek is de volgende vraagstelling opgesteld: is het noodzakelijk dat de financiële bereikbaarheid van een koopwoning voor starters in Drenthe verbeterd?

Definitie starters

Uit literatuur blijkt dat over het begrip ‘starters’ nogal eens verschillend wordt gedacht. Er worden verschillende definities gehanteerd. De provincie Drenthe heeft in haar beleidsnota Wonen (2001) de volgende omschrijving opgenomen: *een niet-zelfstandig wonend huishouden dat een woning zoekt.*

Starters kunnen verdeeld worden in verschillende groepen. Op basis van ontwikkelde systemen van aanbieders van woningen kunnen de volgende ‘startersgroepen’ worden teruggevonden: jonge starters, doorstarters en urgente starters.

Instrumenten voor starters

Het rapport is opgebouwd uit twee delen. In het eerste deel is ingegaan op het instrument starterslening en gelijksoortige instrumenten. Instrumenten voor starters kunnen worden verdeeld in twee categorieën: vraagzijde en aanbodzijde. De in dit rapport behandelde instrumenten aan de vraagzijde zijn: leningen (SVn startersregeling, diverse hypotheekvormen), Regeling Bevordering Eigen Woningbezit, tussenvormen van huur en koop (Koopgarant, Koop Goedkoop, Koophuur, Te Woon, Twee Fasenwoning) en aanpassing van het huurwoning-toewijzingsbeleid.

Aan de aanbodzijde zijn gefaseerde woningbouw, (initiatie van) bouwconcepten voor starters (netwerkdag voor starters, ontwerpprijsvraag, groeiwoning, City Campus Max), labellen van bouw kavels voor starters (actief grondbeleid, stimulering particulier opdrachtgeverschap) en herbesteden van andere gebouwen voor starters genoemd.

Woningmarktanalyse

Het tweede deel van dit rapport betreft een analyse van de woningmarkt voor starters. De woningmarktanalyse is opgebouwd uit drie delen: woningaanbod, bevolking en woningbehoefte.

Per gemeente is gekeken naar de omvang en samenstelling van de woningvoorraad, vraag en aanbod op de koopwoningmarkt, bereikbaarheid van koopwoningen, vraag en aanbod op de huurwoningmarkt, het beleid voor starters in woonplannen, inwonertal en leeftijdsopbouw, bevolkingsprognose, verhuisgeneigdheid en de startersvraag.

Mogelijkheid van startersleningen in Drenthe

Op basis van de analyse van de Drentse woningmarkt kan een indicatie worden gedaan van het aantal startersleningen dat naar verwachting in Drenthe kan worden verstrekt. Hiervoor is een vergelijking gemaakt met de drie gemeenten die op dit moment startersleningen verstrekken.

Op basis van gegevens uit deze studie en de analyse zullen naar verwachting tussen 200 en 250 leningen in de provincie Drenthe verstrekt worden¹. Het aantal startersleningen uit het plan “Starters: een eigen huis!” van de provincie Limburg wordt in Drenthe, op basis van de in deze studie gemaakte analyse, niet gehaald. Uitgaande van een maximaal leenbedrag van € 40.000 per lening, dient een budget tussen 8 miljoen euro en 10 miljoen euro beschikbaar te zijn. Door het startersfonds van VROM mogen deze bedragen gehalveerd worden. Desalniettemin wordt een beperkt aantal starters bediend met de starterslening.

Thans is uit de analyse gebleken dat in de woningvoorraad voldoende koopwoningen zijn voor starters. Daarentegen dienen deze woningen wel beschikbaar te komen. Starters zijn gebaat bij een goede doorstorming. Bovendien wordt met huren, gelet op de situatie op de huurmarkt, een geschikt alternatief geboden. Uit de woningmarktanalyse kunnen een aantal conclusies worden getrokken:

- Het aanbod voor starters (koopsom <€ 150.000) buiten regionale kernen is beperkt.
- Op de Drentse koopwoningmarkt is een overschot aan vrijstaande woningen.
- Van het aanbod koopwoningen is ongeveer 8% bereikbaar voor huishoudens met een modaal Drents inkomen (circa € 30.000).
- In Meppel, Tynaarlo, Noordenveld en Hoogeveen zijn meer woningzoekenden dan de totale voorraad huurwoningen.
- Het aantal aanvragen voor contingenten uit de knelpuntenpot voor starters is verviervoudigd. Niettemin bedraagt de aanvraag uit de knelpuntenpot maar 5% van de extra contingenten.

Conclusie

De vraag of het noodzakelijk is dat de financiële bereikbaarheid van een koopwoning voor starters in Drenthe verbetert, is op provinciaal nivo met nee te beantwoorden. Op lokaal nivo is de situatie verschillend; vooral in de plattelandsgemeenten is het aanbod beperkt.

Voor de langere termijn zijn maatregelen voor een beter aanbod echter wel nodig.

Op basis van deze studie mag geconcludeerd worden dat het aanbod koopwoningen voor starters in Drenthe nog redelijk goed is. Met name in de regionale kernen Assen, Emmen, Coevorden en Hoogeveen is het aanbod van koopwoningen voor starters bovengemiddeld.

1 Deze verwachting kan beïnvloed worden door vier variabelen voor startersleningen: doelgroep, woningcategorie, aankoopkostengrens en maximale starterslening.

In een aantal gemeenten is het aanbod zeer beperkt: De Wolden, Westerveld en Aa en Hunze. De overige gemeenten vormen een middengroep. Om de bereikbaarheid van een koopwoning voor starters te verbeteren, kan niet één instrument worden ingezet. Uit de analyse blijkt dat met startersleningen een relatief klein deel van de starters wordt geholpen, naar schatting maximaal 250. Dit is niet het resultaat dat het plan van de provincie Limburg “Starters: een eigen huis!” beoogd. De provincie zou maximaal € 5 miljoen hiervoor beschikbaar moeten hebben. In geval van een lening wordt voor deze groep starters een groter deel van het aanbod bereikbaar. Andere instrumenten zijn bijvoorbeeld een tussenvorm tussen koop en huur en de regeling bevordering eigen woningbezit; deze zijn geschikt voor de korte termijn. Voor de langere termijn zijn mogelijke in te zetten instrumenten bijvoorbeeld gefaseerde bouw in de goedkopere sector, bouwconcepten voor starters, labellen van bouw kavels en herbestemmen van gebouwen. Met andere woorden, om een groter deel van het aanbod voor meer starters bereikbaar te maken zal het aanbod moeten worden uitgebreid.

In alle gemeenten is aandacht voor de situatie van starters op de woningmarkt. Evenals bij corporaties en marktpartijen (makelaars en ontwikkelaars). Naast het woonplan zijn in Meppel, Midden-Drenthe, De Wolden en Coevorden, deels ten tijde van dit onderzoek, notities over starters op de woningmarkt opgesteld. Thans worden, naast een aantal nieuwbouw projecten voor starters, in Emmen, Hoogeveen, Borger – Odoorn (en binnenkort ook in Midden – Drenthe en Assen) startersleningen verstrekt.

Aanbevelingen

De voor deze studie benaderde corporaties hebben aangegeven tot 2010 huurwoningen te willen verkopen. Niettemin bieden slechts drie corporaties tussenvormen van koop en huur aan. Om meer starters voor deze woningen in aanmerking te laten komen, kunnen gemeenten en provincie afspraken maken met corporaties om een tussenvorm van koop en huur aan te bieden. Ondanks de primaire verantwoordelijkheid van gemeenten voor het wegwerken van eventuele tekorten aan betaalbare (starters)woningen, kan de provincie hierbij een initiërende, stimulerende en coördinerende rol vervullen.

Instrumenten aan de vraagzijde zijn geschikt voor de korte termijn: startersregeling, Regeling Bevordering Eigen Woningbezit (BEW) en, in mindere mate, tussenvormen van huur en koop. Beleid van gemeenten en provincie zal voor langere termijn vooral gericht moeten zijn op de aanbodzijde.

Verschillende instrumenten kunnen hiervoor gezamenlijk worden ingezet (bijvoorbeeld grondbeleid, bouwconcepten voor starters en tussenvormen van huur en koop). Daarnaast zal het aanbod voor starters uiteindelijk toenemen als doorstromers gestimuleerd worden om door te stromen. Maatregelen zullen toegespitst moeten worden op stimulering van doorstroming aangezien doorstroming een golfbeweging op de woningmarkt kan veroorzaken.

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

Afgelopen periode is landelijk aandacht geweest voor de problematiek van starters op de woningmarkt². Onvoldoende woningbouw, hoge prijzen in de koopsector en omvangrijke wachtlijsten met lange wachttijden voor huurwoningen zijn, in meer of mindere mate, kenmerkend voor de Nederlandse woningmarkt.

Bij het zoeken van een eerste woning kan een starter zich op de koop- of de huurmarkt begeven. Aangezien de prijzen van koopwoningen de laatste jaren enorm gestegen zijn, is de koopmarkt voor veel 'koopstarters' onbereikbaar geworden. De gemiddelde woningwaarde is in Nederland gestegen van € 181.000 (2000) tot € 240.000 (2005). In Drenthe is de gemiddelde woningwaarde gestegen van € 154.000 (2000) tot € 208.000 (2005)³ (ABF / kadaster, Woningmarktmonitor 2006). Naast de gestegen koopprijzen is een tweede oorzaak van het probleem het teruglopende aanbod aan nieuwbouwwoningen door de achterblijvende woningproductie. Met het ruimtelijk (woon)beleid, dat sterk inzet op verdichting binnen bestaand stedelijk gebied, met als gevolg procesvertraging door het complexe karakter, valt te bezien of de woningproductie de komende jaren wordt gehaald.

Starters vormen een serieus maatschappelijk vraagstuk op de Nederlandse woningmarkt. De positie van starters lijkt steeds benarder te worden, banken worden voorzichtig en beleidsmakers zoeken naar oplossingen. Ondanks de inzet van verschillende instrumenten is de situatie voor nieuwkomers, mede door de hiervoor beschreven ontwikkelingen, op de koopwoningmarkt er de laatste tijd niet op vooruit gegaan (zie onder andere Vereniging Eigen Huis 2006, NVM 2006, SVn 2005, VROM 2006).

Aangezien de woningproductie tot 2010 niet in de woningbehoefte kan voorzien, heeft het ministerie van VROM 40 miljoen euro vrijgemaakt om samen met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn)⁴ starters-leningen tegen gunstige voorwaarden te verstrekken (Nieuwsbrief SVn 2/2006)⁵. Naar verwachting zal de startersregeling van VROM, welke ondergebracht wordt in een fonds bij SVn, per 1 januari 2007 operationeel zijn (Nieuwsbrief SVn 3/2006).

Het SVn verwacht dat met deze tijdelijke financiële middelen de komende jaren circa 10.000 startersleningen kunnen worden verstrekt. Om van de miljoenen te profiteren moeten gemeenten eerst een eigen fonds voor startersleningen bij SVn openen. Aan iedere starterslening die door een gemeente wordt verstrekt, draagt VROM de helft bij, zolang de voorraad strekt. Een fonds voor startersregelingen kan zowel door gemeenten als provincies geopend worden. De Provincie Limburg gaat, als eerste provincie, samen met een aantal Limburgse gemeenten,

2 Zie onder andere:

- Cobouw van 16 februari 2006, Banken snakken naar ingreep huizenmarkt.
- NRC van 5 februari 2006, Meer bouwen voor jongeren op platteland.
- Financieel Dagblad van 8 december 2005, Projectontwikkelaars: VROM te optimistisch.

3 In Noord-Drenthe is de gemiddelde woningwaarde van € 157.000 (2000) naar € 215.000 (2005) gestegen. In Zuidoost-Drenthe van € 142.000 (2000) naar € 190.000 (2005) en in Zuidwest-Drenthe van € 167.000 (2000) naar € 218.000 (2005) (ABF / Kadaster, Woningmarktmonitor 2006).

4 De stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) is (in eerste instantie) een financieel partner en adviseur van gemeenten. SVn is in 1996 opgericht als onafhankelijke stichting met een maatschappelijke taak.

5 Naast de startersregeling verlaagd VROM de drempel voor starters op de koopwoningmarkt door verruiming van de wet Bevordering eigen woningbezit (BEW) in 2007 (website VROM op 20 september 2006, begroting).

woningbouwcorporaties en het rijk de komende drie jaar 1.000 starters op de Limburgse woningmarkt helpen middels een provinciaal fonds.

Voorgaande ontwikkelingen hebben de provinciale staten van Drenthe er toe doen besluiten om de motie ‘Steun voor starters op de koopwoningmarkt’ op te stellen. Hierin constateren zij dat de financiële bereikbaarheid van een koopwoning voor starters de afgelopen jaren is verslechterd. Tevens stellen zij dat er een grote behoefte is aan betaalbare woningen voor starters op de woningmarkt. De beschikbare rijkssteun kan ook in Drenthe worden benut. Met het aannemen van de motie draagt provinciale staten het college van gedeputeerde staten van Drenthe op, om de mogelijkheden van een starterslening en andere gelijksoortige instrumenten in Drenthe te onderzoeken. Als voorbeeld dient hierbij het plan van de provincie Limburg. In de vergadering van 14 juni 2006 is deze motie unaniem aanvaard.

Hiermee is de aanleiding voor dit onderzoek, waarin starters op de Drentse koopwoningmarkt centraal staan, verwoord. In de volgende paragraaf komen de vraag- en doelstelling van deze studie aan bod.

1.2 Vraag- en doelstelling

Uit de voorgaande paragraaf blijkt dat voor steeds meer Nederlandse gemeenten, zowel de steden als de plattelandsgemeenten, de koopstarters een knelpunt in het woonbeleid vormen. Deze studie is er op gericht om de mogelijkheden voor de inzet van het instrument starterslening en gelijksoortige instrumenten voor de Drentse starters te verkennen. Daarnaast zal deze verkenning duidelijkheid moeten geven over het nut en noodzaak en draagvlak van de starterslening en andere gelijksoortige instrumenten voor de woningmarkt in Drenthe. Hiermee is tevens het doel van deze studie verwoord.

Naar aanleiding van het voorgaande kan de volgende centrale vraagstelling voor dit onderzoek worden opgesteld: is het noodzakelijk dat de financiële bereikbaarheid van een koopwoning voor starters in Drenthe verbeterd?

1.2.1 Inventarisatie instrumenten

De opbouw van dit rapport valt uiteen in twee delen. Om een beargumenteerd antwoord te kunnen geven op de centrale vraagstelling worden een aantal specifieke vragen opgesteld. In het eerste deel (hoofdstuk 2) wordt ingegaan op het instrument starterslening en gelijksoortige instrumenten. In dit deel worden op een aantal specifieke deelvragen een antwoord gezocht: wat zijn starters op de woningmarkt? Welke mogelijkheden en voor- en nadelen zijn er wat betreft startersleningen en overeenkomstige instrumenten? Welke ervaringen hebben gemeenten en provincies die nu startersleningen verstrekken? Hierin komen zaken wat betreft de definitie ‘starters’, een korte beschrijving van het instrumentarium, voor- en nadelen van de startersregeling en overeenkomstige instrumenten en ervaringen van gemeenten en provincies met dergelijke instrumenten aan bod.

1.2.2 Analyse van de Drentse woningmarktsituatie

In het tweede deel (hoofdstuk 3) wordt een analyse van de Drentse woningmarktsituatie op basis voor de doelgroep ‘starters op de koopwoningmarkt’ gedaan. Er wordt gekeken of starters een knelpunt vormen op de Drentse woningmarkt. De marktsituatie voor starters zal verschillen per gebied. Daarom wordt in deze studie, afhankelijk van de beschikbare gegevens, ingegaan op de gebiedsspecifieke situatie van de woningmarkt. In dit deel wordt gekeken naar gegevens betreffende het woningaanbod, de bevolking en de woningbehoefte.

Woningaanbod

Wat betreft het *woningaanbod* wordt een beeld geschetst over de samenstelling van de voorraad, transacties in de marktsector en ontwikkeling van de woningvoorraad per gemeente. Hierbij wordt naar antwoord op vragen gezocht zoals: is er voldoende aanbod voor starters op de woningmarkt? Welke ontwikkelingen vinden plaats in de woningvoorraad?

Voor een beeld over de ontwikkeling van de woningvoorraad wordt aan de hand van woonplannen gekeken of starters een doelgroep vormen in gemeentelijk woonbeleid en welke maatregelen er voor deze doelgroep zijn opgenomen.

Bevolking

Een analyse van de samenstelling van de bevolking van gemeenten aan de hand van gegevens zoals inwonertal, leeftijdsopbouw en bevolkingsprognoses levert inzicht in de ontwikkeling van de vraag van starters op de woningmarkt.

Woningbehoefte

Met gegevens over de verhuisgeneigdheid, startersvraag kan inzicht worden gekregen in de vraagzijde van de woningmarkt.

In dit deel wordt getracht om een profiel van starters op de Drentse (koop)woningmarkt (leeftijd, inkomen, koopkracht, huishoudensamenstelling, huidige woonsituatie) en bijbehorende woonwensen op te stellen (gewenst type woning, huizenprijs).

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op een analyse van instrumenten voor verbetering van de positie van starters op de woningmarkt. Hoofdstuk 3 gaat in op de woningmarktsituatie in Drenthe. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het woningaanbod, de bevolking en woningbehoefte. Tot slot zijn in hoofdstuk 4 de conclusies en aanbevelingen van deze studie opgenomen.

2 Inventarisatie instrumenten

2.1 Inleiding

Voor een heldere analyse wordt in dit hoofdstuk eerst het begrip starter gedefinieerd (zie paragraaf 2.2). Vervolgens wordt gekeken naar instrumenten voor starters op de (koop)woningmarkt (zie paragraaf 2.3 en 2.4). Behalve startersleningen wordt in de motie van Provinciale Staten aangekondigd om eveneens de mogelijkheden van ‘overeenkomstige instrumenten’ te willen onderzoeken (zie paragraaf 1.2). Voor de hand ligt de vraag welke instrumenten er eigenlijk zijn voor starters die een woning zoeken. Binnen het perspectief van de gedane constatering en overwegingen in de motie worden ‘overeenkomstige instrumenten’ op hun doel geselecteerd. Met het doel van deze instrumenten wordt bedoeld: *verbetering van de positie van starters op de koopwoningmarkt*. Bij de indeling van instrumenten wordt onderscheid gemaakt tussen instrumenten voor de vraag- en voor de aanbodzijde van de woningmarkt.

De uiteenzetting van instrumenten, voor- en nadelen en ervaringen van gemeenten en provincies zullen algemeen zijn. Uiteindelijk wordt in de conclusie en aanbevelingen (zie hoofdstuk 4) een verband gelegd met mogelijke oplossingen voor starters op de Drentse woningmarkt.

2.2 Starters; naar een eenduidig begrip

Het begrip ‘starter’ is een onbepaald begrip. Starters van wat? Uit literatuur blijkt dat over het begrip ‘starters’ nogal eens verschillend wordt gedacht. Er worden verschillende definities gehanteerd. Zonder ‘wat’ worden starters niet herkend. Dé starter bestaat niet. Daardoor is het lastig om knelpunten die groepen starters ervaren, in kaart te brengen of realistische vergelijkingen te maken binnen regio’s en tussen gemeenten. In algemeen gehanteerde definities van starters worden deze meestal beschreven *als personen die een zelfstandige woning op de woningmarkt zoeken zonder een zelfstandige woning leeg achter te laten*⁶. De provincie Drenthe heeft in haar beleidsnota Wonen (2001) eenzelfde soort omschrijving opgenomen: *een niet-zelfstandig wonend huishouden dat een woning zoekt*. Deze definitie wordt voor deze studie gehanteerd. De motie van Provinciale Staten richt zich expliciet op ‘starters op de koopwoningmarkt’. Deze starters laten zich omschrijven als *personen die zich voor het eerst op de koopwoningmarkt begeven*. In tegenstelling tot starters op de woningmarkt, kunnen starters op de koopwoningmarkt een huurwoning achterlaten. In deze situatie wordt ook wel gesproken over ‘doorstromers op de woningmarkt’. Men spreekt van doorstromers indien *een persoon of huishouden binnen Nederland verhuist en voor en na de verhuizing hoofdbewoner van een woning is*. Voorgaande constatering maakt onderzoek naar de woningmarktsituatie voor starters op de koopwoningmarkt complex: starters op de koopwoningmarkt kunnen zowel doorstromer als starter op de woningmarkt zijn. In deze studie zullen daarom gegevens over de koop- en de huurmarkt worden meegenomen. Bovendien zijn gegevens over de groep ‘starters op de koopwoningmarkt’ wat betreft aantallen en woonwensen moeilijk in kaart te brengen aangezien deze groep onder alle drie hiervoor genoemde definities kan worden terug gevonden. Daarnaast is het moeilijk om een afbakening van instrumenten voor starters op de koopwoning-

6 Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en het ministerie van VROM (Cijfers over wonen 2004) hanteert voor ‘starters’ de volgende definitie: een huishouden dat na verhuizing hoofdbewoner van een woning is en dat nieuw gevormd is (huwelijk, samenwonen, scheiding, zelfstandig wonen) of geïmigreerd, of voor de verhuizing geen hoofdbewoner was.

markt te maken. Aangezien starters op de koopwoningmarkt ook deel uitmaken van de groep doorstromers, geldt dit eveneens voor de instrumenten. Instrumenten ten behoeve van starters op de koopwoningmarkt bevorderen naast de toegankelijkheid voor starters ook de doorstroming in (met name) de huurmarkt.

2.2.1 Verschillende groepen starters

Starters kunnen verdeeld worden in verschillende groepen. Hiervoor wordt een indeling overgenomen uit het essay 'Surfers op de woningmarkt' van het ministerie van VROM (Köster 2002)⁷. Op basis van ontwikkelde systemen van aanbieders van woningen kunnen de volgende 'startersgroepen' worden teruggevonden: jonge starters, doorstarters en urgente starters⁸.

- Jonge starters: jongeren die voor het eerst een zelfstandige woning zoeken. Bij deze groep starters gaat het in het algemeen om jongeren die nog thuis of op kamers wonen en de komende twee jaar willen verhuizen naar een zelfstandige woning. Deze groep laat bij verhuizen geen zelfstandige woning achter. Hierbij gaat het om werkenden, studenten, werkloze jongeren. Deze groep richt zich op rij- en hoekwoningen in de prijsklasse tussen € 100.000 en € 160.000. Behalve starters op de woningmarkt, valt deze groep in veel gevallen onder starters op de arbeidsmarkt.
- Doorstarters: huishoudens die zich op de woningmarkt begeven en een zelfstandige woning achterlaten. Tevens kunnen dit huishoudens zijn die door scheiding/verbreking samenwonen geen zelfstandige woonruimte bij verhuizen achter laten (opnieuw starten). Doorstarters zijn reeds actief op de woningmarkt (appartementen of uit meergezinswoningen in de prijsklasse tot € 100.000). Deze groep heeft voor een deel overwaarde kunnen genereren. Voor deze groep vallen meer woningen binnen bereik. Deze groep richt zich vooral op woningen in de prijsklasse tussen € 150.000 en € 175.000. In tegenstelling tot de groep jonge starters zijn doorstarters een aantal jaren actief op de arbeidsmarkt. Doorstarters hebben daardoor meer financiële draagkracht en zekerheid opgebouwd.
- De urgente starters: voorrang op de woningmarkt vanwege sociale en/of medische omstandigheden, waaronder vaak problemen door huiselijke omstandigheden of bijvoorbeeld mensen die voorheen in een (zorg)instelling woonden.

Deze groepen zijn concurrenten op de woningmarkt. Het maakt de markt tegelijk minder transparant en flexibel als er een toename van één van de groepen is.

Uit de hiervoor gemaakt indeling blijkt dat starters niet in alle gevallen jongeren hoeven te zijn. Indien wel dan wordt gesproken over jonge starters. Daarbij dient rekening te worden gehouden dat starters niet allemaal dezelfde beweging op de 'traditionele' wooncarrière ladder maken. Om te komen tot een 'inkadering' van het begrip 'starters' richt dit onderzoek zich met name op de groep jonge starters en doorstromers (van huur naar koop) op de Drentse koopwoningmarkt. Signalen met betrekking tot andere startersgroepen zullen in het rapport worden meegenomen.

2.3 Instrumenten aan de vraagzijde

Er zijn veel verschillende instrumenten waarmee starters de mogelijkheid geboden wordt om een huis te kopen. Het gaat om initiatieven van overheden, woningbouwcorporaties en marktpartijen. In de volgende paragrafen wordt een aantal instrumenten ten behoeve van starters op de koopwoningmarkt beschreven. Met het overzicht wordt allerm minst getracht uitputtend te

7 Dit essay gaat in op verschillende groepen starters op de woningmarkt.

8 Deze indeling zegt niets over de wensen en meer eigentijdse trends en leefstijl gevoelig elementen.

zijn. Het is een inventarisatie. In de praktijk gaat het veelal om een gecombineerde inzet van instrumenten. De instrumenten zijn ingedeeld op basis van inzet voor de vraag- of aanbodzijde van de woningmarkt.

2.3.1 Leningen

In de jaren negentig is de leencapaciteit sterk toegenomen doordat hypotheekverstrekkers de tweede inkomens gingen meetellen. Het aantal tweeverdieners nam in de jaren negentig fors toe. Bovendien waren banken steeds ruimhartiger: hypotheek van vijf á zes maal het jaarsalaris waren voordien niet mogelijk. Tegelijkertijd zijn steeds meer innovatieve hypotheekvormen ontwikkeld ('startershypotheek' levert 23000 resultaten op in de zoekmachine google), die soms de lasten drukken (aflossingsvrije hypotheek) en die soms de lasten minder gevoelig maken voor renteschommelingen (spaarhypotheek).

SVn startersregeling

Door een aantal gemeenten is in samenwerking met SVn in 2002 de starterslening ontwikkeld (pilots in de gemeente Almere en Gemert – Bakel). Deze lening heeft tot doel om voor personen of huishoudens met beperkte financiële mogelijkheden de ruimte te vergroten om een woning aan te schaffen. Een starterslening kan aan een persoon worden versterkt die voor de eerste keer een woning wil kopen. Dit kan iemand zijn die van een huurwoning naar een koopwoning wil doorstromen of iemand die vanuit het ouderlijke huis of studentenkamer zelfstandig wil gaan wonen.

De koopstarter krijgt de kans om met een aanvullende lening, bovenop de reguliere hypotheek, een huis te kopen. Met een starterslening (2^e hypotheek) wordt het verschil overbruggt tussen de aankoopkosten van een woning en het bedrag (hypotheek) dat de starter op basis van zijn/haar huidige inkomen maximaal kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) staat dan borg voor de betaling van rente en aflossing op zowel de starterslening als op de 1^e hypotheek. De starterslening is een annuïteitenlening met een looptijd van 30 jaar en beweegt mee met de inkomensontwikkeling van de koopstarter⁹. De eerste drie jaren is deze lening aflossingsvrij en renteloos.

Gemeenten die de starterslening invoeren, openen een daarvoor toereikend fonds bij SVn¹⁰.

De SVn beheert per deelnemende gemeente een revolverend fonds. Wat startersleningen betreft kunnen zowel rijk, provincies, marktpartijen en maatschappelijke organisaties revolverende fondsen onderbrengen bij SVn (SVN 2002, 2003). De gemeente is het loket voor het aanvragen van een starterslening. Namens de gemeente of provincie verstrekt SVn uit dit fonds zogeheten startersleningen. Rente en aflossing op deze 'zachte' leningen vloeien terug in het fonds bij SVn, zodat de gemeente (of provincie) onafgebroken geld beschikbaar houdt voor nieuwe leningen (Nieuwsbrief SVn 2/2002). Door gebruik van deze methode kan een groeiende groep starters worden bedient. Daarmee kan het eigenwoningbezit en de doorstroming op de woningmarkt worden bevorderd.

Zodra een gemeente besluit om de starterslening te gaan voeren, stelt deze een verordening op. Om voor een 'zachte' lening in aanmerking te komen worden in de verordening randvoorwaarden vastgelegd. Zo worden bijvoorbeeld eisen gesteld wat betreft doelgroep, woning-

9 In het vierde jaar (en eventueel in het 6e, 10e en 15e jaar) vindt er een draagkrachtoets plaats om de actuele betalingscapaciteit van de starter vast te stellen. Gemeenten kunnen hier met aanvullende voorwaarden nog bepaalde nuances in aanbrengen.

10 Een revolverend fonds bij SVN is op verschillende manieren in te zetten. Bijvoorbeeld voor restauraties in de historische binnenstad, behoud en herstel van gebouwd cultureel erfgoed gemeente Hoorn), Gemeente Beemster stimuleert het onderhoud van karakteristieke stolpboerderijen, gemeente Weesp behoudt zijn wipstellingmolen. Haarlem en Zaanstad zetten de stimuleringslening in voor funderingsherstel van particuliere woningen. De gemeente Coevorden stimuleert onderhoud van rietendaken (Nieuwsbrief SVn 1/2004).

categorie, aankoopkostengrens, maximale starterslening, jaarbudget of algemeen plafond en inkomensplafond.

Een groeiend aantal gemeenten loopt warm voor startersleningen. De starterslening kan op diverse manieren worden ingezet: voor specifieke doelgroepen, voor specifieke woningsegmenten, gebiedsgericht, maar ook met andere stimuleringsinstrumenten (bijvoorbeeld in combinatie met particulier opdrachtgeverschap)¹¹.

Landelijk werken er op dit moment 89 gemeenten met de startersregeling van SVn (website SVn oktober 2006). Op dit moment zijn er drie Drentse gemeenten die startersleningen via SVn verstrekken: Borger – Odoorn, Emmen en Hoogeveen. De gemeente Midden – Drenthe behandelt dit onderwerp binnenkort in de raad (oktober 2006).

Startersleningen op provinciaal niveau

De Provincie Limburg gaat, als eerste provincie, samen met gemeenten, woningbouwcorporaties en het rijk de komende drie jaar 1.000 starters op de Limburgse woningmarkt helpen middels een provinciaal startersfonds. Hiervoor heeft de provincie Limburg, in samenwerking met gemeenten en woningbouwcorporaties, het impulsplan 'Starters: een eigen thuis!' ontwikkeld. De Provinciale Staten van Limburg hebben eind juni 2006 het impulsplan goedgekeurd¹². De genoemde organisaties zullen zich inzetten om 1.000 starters bij de aankoop van een woning in Limburg financieel te ondersteunen. Zowel de provincie Limburg, gemeenten als de woningbouwcorporaties dragen hiervoor € 10 miljoen bij (totaal € 30 miljoen). De provincie Limburg verbindt minimale voorwaarden aan de starterslening. Voor iedere gemeente is binnen het provinciaal fonds een bedrag gereserveerd dat gebruikt kan worden om startersleningen te verstrekken. Van iedere starterslening die wordt verstrekt betalen de provincie, gemeente en woningbouwcorporaties ieder éénderde deel¹³.

Startersleningen: voor- en nadelen

De starterslening is ontwikkeld met als doel de bereikbaarheid van woningen voor starters op de koopwoningmarkt te vergroten. Daarnaast is het ook een instrument om doorstroming op de (huur)woningmarkt te bereiken.

De starterslening biedt mogelijkheden om op lokaal niveau maatwerk te leveren en gericht in te kunnen spelen op lokaalspecifieke situaties. Bovendien kunnen gemeenten met een minimum aan rompslomp de starterslening invoeren.

Als nadelen van de startersleningen wordt wel gewezen op het prijsopdrijvende effect. In een krappe woningmarkt betekent de mogelijkheid toch een (wat) duurdere woning aan te kunnen schaffen mét de starterslening, dat (eigenlijk wat) goedkopere woningen toch voor een hogere prijs worden verkocht. Daarentegen mag verwacht worden dat het prijsopdrijvende effect minimaal is, doordat de startersregeling niet landelijk gevoerd wordt. Uit gesprekken met gemeenten die momenteel deze regeling voeren blijkt dat de prijsopdrijvende effecten minimaal

11 De starterslening kan bijvoorbeeld worden ingezet bij nieuwbouwwoningen, bij bestaande koopwoningen maar ook bij aankoop van huurwoningen die woningbouwcorporaties aanbieden. De regeling kan ook worden aangeboden in een bepaalde wijk, buurt of stadsdeel of specifiek worden ingezet bij een geselecteerd complex.

12 Impulsplan, Starters een eigen thuis!, is gericht op doorstroming op de woningmarkt. Doorstromende koopstarters laten vaak goedkope huurwoningen achter; die komen dan beschikbaar voor huurstarters.

13 Momenteel loopt er in opdracht van het ministerie van VROM een procedure waarin de participatie van woningbouwcorporaties in dit plan onderzocht wordt. Woningbouwcorporaties mogen zelfstandig geen starterslening voeren. Wooncorporatie De Alliantie (Amersfoort, Amsterdam, Almere en 't Gooi) heeft (als eerste wooncorporatie) via een 'werkmaatschappij' een SVn fonds geopend om startersleningen te verstrekken. Zie www.de-alliantie.nl.

zijn. Om te zorgen dat startersleningen in een krappe woningmarkt niet leiden tot hogere huizenprijzen, zullen gemeenten ervoor moeten zorgen dat er op hun grondgebied meer voor starters wordt gebouwd en dat er afspraken worden gemaakt met woningbouwcorporaties over de verkoop van meer huurwoningen (Website Vereniging Eigen Huis november 2006). Uit literatuurstudie blijkt dat er over de gevolgen van de invoering van de starterslening ten aanzien van het functioneren van de woningmarkt twijfels bestaan. Bovendien – zo valt uit sommige commentaren op te maken – leiden ook deze vormen van leningen ertoe, dat huishoudens zich te veel in de schulden steken. En dat kan riskant zijn, mede gelet op de doelgroep die het betreft. Daarnaast is er onzekerheid over de hypotheekrente aftrek. Eventuele afschaffing betekent een toename van lasten bij woningbezitters. Bij invoering van de starterslening moet in acht worden genomen dat het effect op doorstroming op de woningmarkt vaak slechts beperkt is. Er ontstaat geen, of maar beperkte, verhuisketen. Gelet op de samenstelling van de woningvoorraad – in principe zijn er ruim voldoende woningen voor de lagere inkomens – zal de beschikbaarheid van die woningen juist door stroming op gang moeten komen. Voor de voeding van het fonds zijn diverse bronnen denkbaar. Daarentegen hebben nogal wat gemeenten moeite om afdoende financiële middelen te vinden om de starterslening in een effectief volume in te kunnen zetten (SVN 2003).

Startersleningen in Drenthe

Voor een zo breed mogelijke inzet van dit instrument is het van belang dat zoveel mogelijk gemeenten deelnemen aan het fonds. In Drenthe kan momenteel in drie gemeenten een starterslening worden aangevraagd. Totaal hebben de drie Drentse gemeenten € 2.430.000 in een startersfonds bij SVn. Deze gemeenten hebben in totaal circa 50 startersleningen verstrekt voor een totaal bedrag van circa € 1,7 miljoen. De gemeente Hoogeveen heeft als enige het totaal bedrag (€ 1 miljoen) uitgeleend (vanaf 1 oktober 2004). Bij de gemeenten Borger – Odoorn en Emmen loopt het voorlopig geen storm. Emmen heeft ongeveer de helft van haar budget uitgeleend (totaal budget € 1 miljoen). Borger – Odoorn heeft ongeveer een kwart van haar budget uitgeleend (totaal budget € 430.000). Op dit moment staat in de Drentse gemeentelijke fondsen nog een totaal bedrag van circa € 750.000 open.

De voorwaarden voor het verstrekken van een starterslening laten tussen de drie gemeenten geen grote verschillen zien. De starterslening is in alle gemeenten te gebruiken voor zowel nieuwbouw als bestaande bouw in de gehele gemeente. Voor alle gemeenten geldt dat de doelgroep in de gemeente woonachtig is. In Hoogeveen moet de aanvrager minimaal één jaar onzelfstandig wonen. Borger-Odoorn stelt als eis een maximale leeftijdsgrens van 40 jaar en minimaal één jaar in de gemeente woonachtig. De maximale starterslening bedraagt in Hoogeveen en Emmen circa € 35.000. In Borger – Odoorn ligt dit bedrag hoger: € 43.750. In Emmen worden de voorwaarden wellicht bijgesteld (of ze zijn te streng, of er is geen probleem).

Verschillende gemeenten onderzoeken op dit moment stimuleringsmogelijkheden voor starters op de woningmarkt. De Wolden heeft op dit moment € 271.000 in een SVn fonds beschikbaar. In de nota 'financieringsvormen voor starterswoningen' is een verkenning gemaakt van verschillende startersregelingen, waaronder de starterslening. In rekenvoorbeeld, op basis van de voorwaarden van de gemeente Borger – Odoorn, kunnen met dit bedrag 5 á 6 starters bediend worden.

Ervaringen van gemeenten en provincies

In 2004 heeft de Vereniging Eigen Huis (VEH) onderzoek gedaan naar Starterslening van het SVn. In deze studie zijn gegevens en ervaringen van 44 gemeenten in kaart gebracht. De belangrijkste gegevens zijn opgenomen in figuur 2.1.

Figuur 2.1 Overzicht gegevens startersleningen SVn (VEH 2004)

- Er zijn tot september 2004 380 startersleningen door 29 gemeenten verstrekt (variërend van 1 tot 90 per gemeente). Hiervan komt 25% voor rekening van de gemeente Almere.
- Het maximaal aantal te verstrekken leningen op basis van budget of project varieert van 4 tot 100 per gemeente.
- Het maximale leenbedrag varieert van € 24.000 tot € 50.000. Het gemiddelde leenbedrag bedraagt ongeveer € 34.500.
- Bij 23 van de 29 gemeenten leent de koper gemiddeld meer dan 90% van de maximaal toegestane lening.
- De hoogte van het budget varieert van € 125.000 (Steenbergen) tot € 5.000.000 (Eindhoven).
- Tot september 2004 bedraagt het totaal verstrekt bedrag ongeveer € 13.200.000.

Het succes van de starterslening blijkt vooral sterk afhankelijk van het aanbod van woningen die binnen de regeling vallen, beschikbare middelen en voorwaarden.

Uit een gesprek met SVn (op 26 oktober j.l.) blijkt dat momenteel de provincies Noord Brabant, Overijssel, Gelderland, Groningen en Utrecht de mogelijkheden van startersregelingen onderzoeken. Vooralsnog volgt geen enkele provincie het voorbeeld van Limburg. Afspraken tussen de corporaties en gemeenten in Limburg verlopen moeizaam. Het ministerie van VROM heeft de corporaties teruggefloten. Corporaties mogen zelf namelijk geen startersleningen verstrekken. In januari 2007 zal VROM in haar standpunt ten aanzien van staatssteun duidelijk maken of corporaties startersleningen mogen verstrekken.

Carrière hypotheek (National Academic)

Jonge hbo-ers en academici die voor het eerst een huis kopen en nog geen 35 jaar oud zijn, kunnen via National Academic een hypotheek op sluiten met bijna 40 procent lagere maandlasten in het aanvangsjaar. Op deze Carrière hypotheek worden de maandlasten in de eerste vijf jaar sterk verlaagd variërend van 39 tot 18 procent onder de normale maandlasten. Vanaf het zesde jaar van de hypotheek zijn de lasten per jaar zo'n zeven procent hoger dan bij een normale hypotheek. De kortingen over de eerste vijf jaar worden door de koper verdeeld over de laatste 25 jaar van de looptijd weer terugbetaald. Volgens National Academic kan dat makkelijk: hbo-ers en academici verdienen na vijf jaar 50 procent meer salaris dan bij de start van hun loopbaan. Op basis van de huidige hypotheekrente zijn voor een gemiddelde hbo'er en een hypotheeksom van 200.000 euro de netto maandlasten van de Carrière hypotheek in het eerste jaar € 385 tegen € 630 bij een normale hypotheek¹⁴.

2.3.2 Bevordering Eigen woningbezit

De Wet bevordering eigen woningbezit (BEW) is eind 2000 van kracht geworden, waardoor mensen met een laaginkomen een bijdrage kunnen krijgen voor het verwerven van een koopwoning. Deze koopsubsidie is een maandelijkse bijdrage in de hypotheeklasten. Deze rijksregeling subsidieert kopers met lage inkomens. De maandelijkse bijdrage is maximaal € 173,06. Landelijk is er slechts enkele honderden malen een beroep op gedaan.

De regeling Bevordering eigen woningbezit (BEW) heeft door zijn prijs-, hypotheek- en inkomensvoorwaarden een zeer beperkt bereik en draagt derhalve nauwelijks bij aan een

14 Zie www.na.nl

oplossing van het probleem. Tabel 2.2 en 2.3 gaan in de op inkomensvoorwaarden en maximale koopprijs van een woning.

Tabel 2.2 **Inkomenstabel koopsubsidie**

Situatie	Minimaal	Maximaal
Bij een eenpersoonshuishouden en eenoudergezin	€ 13.475	€ 19.250
Bij een meerpersoonshuishouden	€ 17.450	€ 25.825
65 jaar en ouder:		
Bij een eenpersoonshuishouden	€ 13.450	€ 17.200
Bij een meerpersoonshuishouden	€ 17.225	€ 22.500

Bron: Informatieblad Koopsubsidie, Senternovem 2006

Bestaande woning	Kosten
Maximale aankoopprijs van de woning	€ 120.468,75
12% verwervingskosten	€ 14.456,25
Maximale kosten van de woning	€ 134.925

Tabel 2.3 **Tabel maximale kosten van de woning**

Nieuwbouwwoning	Kosten
Maximale aankoopprijs van de woning	€ 124.930,55
8% verwervingskosten	€ 9.994,45
Maximale kosten van de woning	€ 134.925

Bron: Informatieblad Koopsubsidie, Senternovem 2006

De woning mag niet meer kosten dan € 134.925 (inclusief kosten koper) en de hypotheek mag niet hoger zijn dan € 107.950.

Deze combinatie van voorwaarden beperkt het aantal kandidaten (en woningen) sterk.

De gemiddelde woningprijs bedraagt in Drenthe in het jaar 2005 € 208.000¹⁵. Dit betekent onder andere dat de koper eigen geld moet inbrengen om een acceptabele woning te kunnen kopen.¹⁶

2.3.3 Tussenvormen van huur en koop

Verkoop van huurwoningen is een mogelijkheid om het aanbod voor starters op de woningmarkt uit te breiden. De marktprijs van een eengezinshuurwoning varieert tussen € 100.000 en € 140.000. Bij uitstek is dit een prijssegment dat geschikt is voor tweeverdienende starters en jonge gezinnen. De verkoop van huurwoningen is eventueel te combineren met hierna te bespreken tussenvormen van huur en koop. Hierbij gaat het doorgaans om mengvormen van huren en kopen, waarbij ook mensen met een lager inkomen de mogelijkheid wordt geboden een (deel van de) woning te kopen.

Maatschappelijk Gebonden Eigendom

Bij MGE (Maatschappelijk Gebonden Eigendom) worden woningen (bestaande of nieuwbouw) door corporaties onder de marktwaarde verkocht en worden onderhoud en administratie van de Vereniging van Eigenaren (VVE) bij de betreffende corporatie ondergebracht.

De bewoner is verplicht de woning bij verkoop weer aan de corporatie aan te bieden tegen een vastgestelde minimumprijs. De eventuele waardevermeerdering wordt gedeeld tussen de

¹⁵ Specificatie per gebied: Noord Drenthe € 215.000, Zuidoost – Drenthe € 190.000, Zuidwest – Drenthe € 218.000 (bron CBS, statline).

¹⁶ Op 22 november 2006 is de BEW-plus regeling vastgesteld door de Eerste Kamer. De inkomensgrens van de BEW-plus regeling is vergelijkbaar met die uit de huurtoeslagregeling: € 29.435. De koopsom voor een woning is in de BEW-plus regeling afgebakend op: € 158.848.

bewoner en de corporatie. Om deze woningen bij de beoogde doelgroep terecht te laten komen is een inkomenstoets noodzakelijk.

De MGE-variant draagt bij aan het oplossen van het startersprobleem met name omdat er korting op de koopprijs verleend wordt.

Voordelen van de MGE-variant is een relatief snelle realisatie. De woningen blijven in principe beschikbaar als sociale/goedkope woningen in de kernvoorraad. Een nadeel van de MGE-variant is het geringe profijt van de waardestijging van de woning voor kopers.

Koop Goedkoop

Koop Goedkoop is een systeem voor de verkoop van huurwoningen waarbij woning en de grond worden ontkoppeld. Alleen voor het gebruik van de grond wordt huur betaald. Voor de prijs van de woning wordt een hypotheek afgesloten. Op de huur (erfpacht) voor de grond wordt korting verstrekt. Huurlasten voor de grond komen bij de maandelijkse hypotheeklasten. Het volledige aankoopbedrag voor de grond wordt in tien jaar terugbetaald. Het aantrekkelijke van Koop Goedkoop is dat de eerste tien jaar niet de volledige huur voor de grond betaald wordt. De grondhuur is fiscaal aftrekbaar¹⁷.

Koophuur variant

Bij deze variant koopt de bewoner bijvoorbeeld de binnenkant van de woning van de corporatie. De buitenkant blijft eigendom van de corporatie waardoor deze ook blijft zorgen voor het onderhoud daarvan. De bedoeling is de voordelen van huren en kopen te combineren en op termijn tot lagere woonlasten te komen. Een deel van de woonlasten vormen dan de hypotheeklasten; het andere deel is huur. Bij deze variant wordt ook uitgegaan van een korting van 30 % op de taxatiewaarde. Er is ook nog een variant waarbij het te kopen deel variabel is van 20 tot 80 % en de koper dan steeds 10% kan bijkopen.

De koophuur variant wordt nog weinig toegepast.

Voordeel van de Koophuur variant is de waardeontwikkeling van het koopdeel voor de koper. Het onderhoud van de buitenkant (het huurdeel) is gegarandeerd. Ook de terugverkoop aan de verhuurder is gegarandeerd. Nadeel van deze variant is de slechte concurrentieverhouding. Zolang er geen renteaftrek is toegestaan is deze variant niet echt concurrerend.¹⁸

In Arnhem, Doetinchem, Rotterdam (zie Te Woon) en Hilversum zijn woningbouwcorporaties een proef gestart met het verkopen van minimaal vijftig procent van een huurwoning aan een koper.

Te Woon

Woningbouwcorporatie Woonbron (Rotterdam) biedt een aantal woningen (momenteel 25000) Te Woon aan. Hierbij beslist de bewoner zelf of ze een woning wil kopen of huren. Eventueel kan een bewoner eerst huren en later kopen. Woonbron biedt vier varianten voor de huur of verkoop van een woning: huren, huurvast, koopgarant en koopcomfort¹⁹. Bijna tien procent van de klanten heeft toe nu toe besloten om de woning te kopen.

Tweefasenwoning

In het programma Sociale Koop stelt de gemeente Nunspeet voor goedkope woningen te bouwen voor lagere inkomensgroepen en daarbij de grond pas te leveren als het inkomen daar toe op niveau is. De koper wordt voor een maximale periode van 30 jaar in staat gesteld om de grond tegen een geïndexeerde prijs af te nemen als de inkomenssituatie dat toelaat. Na 30

17 Zie www.koop-goedkoop.nl (met rekenvoorbeelden)

18 Zie www.koophuur.nl

19 zie www.tewoon.info en www.ad.nl/binnenland/article109376.ece

jaar kan de gemeente de woning weer inkopen als de bewoner dan de grond niet af kan nemen. De gemeente financiert de indexerings van de grondprijzen voor.

2.3.4 Aanpassen van het woningtoewijzingsbeleid

Het huidige aanbodsysteem van huurwoningen (aanbodmodel, optiemodel, lotingmodel) kan worden aangepast om alle doelgroepen een gelijke kans op een huurwoning te geven. Verschillende woningbouwcorporaties experimenteren met andere woonverdeelssystemen. Het is van belang om de ontwikkelingen nauwlettend te monitoren en te beoordelen of een bijstelling van het woningtoewijzingsbeleid ter verbetering van de huisvestingskansen van starters gewenst is. Bijvoorbeeld door meer woningen te reserveren (labelen) voor starters.

2.4 Instrumenten aan de aanbodzijde

2.4.1 Gefaseerde woningbouw

De starter is het meest gebaat bij een gefaseerde woningbouw. Door in elke kern in een gelijkmatig tempo te bouwen, komen jaarlijks woningen beschikbaar en blijft de doorstroming gaande. Bij grote fluctuaties in het woningbouwtempo, zijn er ook jaren waarin weinig gebouwd wordt en starters alsnog gedwongen worden naar elders te verhuizen. Het aanbieden van zelfbouwkavels is daarbij een goede optie. Door de woningbouwproductie te versnellen kan de doorstroming worden bevorderd. Het aanjagen van de woningbouw is, ook op langere termijn, de enige echte oplossing. Alleen hiermee kunnen de wezenlijke oorzaken worden aangepakt. Ook kan hiermee een prijsdempend effect worden bereikt.

2.4.2 Initiatie van bouwconcepten voor starters

Aan het woonconcept 'starterswoning' kleeft voor een groot aantal mensen doorgaans een negatief imago. Meestal worden 'goedkope' bouwconcepten voor starters betiteld als kwalitatief slechte woningen.

Naar aanleiding van de terughoudendheid van gemeenten en woningbouwcorporaties wat betreft het bouwen van 'goedkope' woningen, heeft de provincie Gelderland de woon- en bouwtechnische kwaliteit van goedkope huur- en koopwoningen onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat deze, deels pregefabriceerde woningen, ook in de toekomst, aan de kwaliteitseisen voldoen. Naar schatting van Building Business bedraagt het aantal gerealiseerde starterswoningen gedurende de laatste paar jaar niet meer dan een schamele 1500. Gemeenten lijken niet altijd bereidwillig marktpartijen medewerking te verlenen (Building Business, 22 februari 2006). De gemeente Groningen wil dat woningbouwcorporaties en projectontwikkelaars meer gaan bouwen voor starters (website Digitale Stad Groningen van 10 november 2006). De gemeente wil het tekort aan starterswoningen (prijsklasse van € 125.000 tot € 175.000) bestrijden door bij nieuwe projecten contractueel vast te leggen hoeveel starterswoningen zullen worden gebouwd.

De ontwikkeling en realisatie van bouwconcepten voor starters kan, zowel op provinciaal als lokaal niveau, worden geïnitieerd door het uitschrijven van een prijsvraag. In het vervolg van deze paragraaf zullen kort drie voorbeelden aan bod komen.

Netwerkdag voor starters

De netwerkdag is een initiatief van de provincie Utrecht om mogelijkheden te bespreken voor de realisatie van starterswoningen. De netwerkdag (2 februari 2006) werd bezocht door ruim 200 overheidsvertegenwoordigers, corporaties, bouwers en starters. Naast lezingen en

een paneldiscussie was er een kennismarkt met ingediende ontwerpen. De competitie maakt onderdeel uit van het provinciaal programma om meer woningen voor starters beschikbaar te krijgen. De ingediende ontwerpen moesten uitvoerbaar en direct realiseerbaar zijn en een minimaal woonoppervlak van 60 m² met minimaal twee kamers. De maximale prijs is € 130.000 V.O.N. inclusief BTW en grondprijs. Starters, gemeenten en corporaties kozen uit zeventig inzendingen²⁰ de ‘Trento Kameleon’ van Nijhuis Bouw tot ‘Beste ontwerp starterswoning provincie Utrecht’²¹.

Duurzaam bouwen voor starters

De gemeente Westerveld schreef een prijsvraag uit voor de bouw van 20 starterswoningen in de dorpen Dwingeloo en Havelte. De winnaar kreeg als beloning voor zijn scherpe prijsstelling tevens gelegenheid om zes woningen in de vrije sector te bouwen.

Het winnend ontwerp van architectenbureau Wouda van der Schaaf is opgeleverd voor een koopprijs van maximaal € 140.000 per woning. Het gaat om ruime twee-onder-eenkappers met een royaal dubopakket²². De kopers zijn jongeren tussen 20 en 30 jaar uit de gemeente Westerveld. De gemeente Emmen kent een soortgelijk initiatief. Vanaf begin 2007 wordt een prijsvraag uitgeschreven voor de ontwikkeling van een project met circa 35 starterswoningen.

Bouwfonds MAB Ontwerpprijsvraag

Voor de Bouwfonds MAB Ontwerpprijsvraag 2006 hebben ontwerpers de opdracht meekregen om voor een studielocatie in Den Haag een marktgericht woonconcept voor starters/jongeren te ontwikkelen. Bouwfonds MAB ontwikkeling en de gemeente Den Haag spannen zich in om het winnende ontwerp op de studielocatie te ontwikkelen²³.

2.4.3 Bouwconcepten voor starters op de woningmarkt

Er zijn veel voorbeelden van bouwconcepten voor starters. Met name in een periode waarin bouwers zitten te springen om opdrachten blijkt de doelgroep starters interessant genoeg voor marktpartijen om met specifieke producten te reageren op de vraag. Hierna zullen kort drie bouwconcepten voor starters worden besproken. De voorbeelden dienen ter indicatie van de mogelijkheden (zowel bouwtechnisch als financieel) in het brede assortiment van starterswoningen²⁴.

Nieuwbouw van groeiwoningen

Het idee van de zogeheten groeiwoning behelst een betaalbare basiswoning voor starters die later op verschillende manieren is uit te breiden door bewoners. Met de groeiwoning wordt kopers verschillende uitbreidingsvarianten aangeboden: onder meer vergroten van de woonkamer, slaapkamer, badkamer en werkkamer of aanbouwen van een garage en berging. Deze varianten maken de basiswoning circa 40 m³ tot 165 m³ groter. Een toename van het inkomen en gezinsgrootte kan de woning ‘meegroeien’. De uitbreidbaarheid van de woning is

20 Zie www.provincie-utrecht.nl/prvutr/internet/wonen.nsf/all/10.2?opendocument voor een volledig overzicht van alle inzendingen. In dit overzicht zijn gegevens opgenomen met betrekking tot naam inzender, naam ontwerp, kostprijs, grondkosten, gegevens woningen et cetera. Zie ook Algemeen Dagblad van 19 november 2005, Wedstrijd voor starterswoningen.

21 Zie www.kameleon.pagelink.nl

22 Deze woningen hebben een Rc – waarde (isolerend vermogen) van 4 en een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van 0,73. Het bouwbesluit schrijft een minimale Rc – waarde van 2,5 en een EPC – waarde van 0,8 voor woningbouw voor.

23 Zie www.archined.nl/archined/5298.0.html en www.smart-start.nu

24 Stedebouw & architectuur, nr. 1 februari 2006, staat in het teken van bouwinnovatie. In het artikel ‘Bouwen voor de onderkant van de markt’ wordt een overzicht gegeven hoe bouwers en ontwikkelaars in Nederland met innovatieve bouwconcepten starters trachten te verleiden.

van belang, zodat de woning “toekomstbestendig” blijft en kan inspelen op de gewenste verbetering in woonkwaliteit²⁵. Deze vorm van starterswoningen staat ook bekend als cascobouw: eenvoudige woningen met opties voor kwaliteitsverbetering op termijn. Dit soort huizen maakt het mogelijk dat starters in hun eigen dorp kunnen blijven wonen.

City Campus Max

Rabo vastgoed ontwikkelt samen met de Stichting Studenten Huisvesting Utrecht en BAM woningbouw zelfstandige wooneenheden van circa dertig vierkant meter in de wijk Kanaleneiland in Utrecht. Hiermee worden studenten van passende, betaalbare en zelfstandige woonruimte voorzien. Max biedt ongeveer 750 éénkamerappartementen en 250 tweekamerappartementen. De verkoopprijs van de kamers ligt ongeveer op € 75.000. Door in hoge dichtheden te bouwen vormt de grondprijs geen knelpunt²⁶.

2.4.4 Reserveren van bouwkvelds voor starters

Een deel van de starters heeft belangstelling voor een bouwkveld. Deze belangstelling is met name in kleinere kernen groot²⁷. Hierop kan een gemeente inspelen door bouwkvelds uit te geven en te reserveren (labellen) voor starters. Wellicht kunnen deze kvelds aangeboden worden tegen lage grondprijzen. Een andere mogelijkheid is grond aan te bieden waarbij in eerste instantie alleen rente voor de grond in rekening wordt gebracht en waarbij de grond pas in een later stadium economisch wordt overgedragen (erfpachtconstructie). Hierdoor kunnen de grondkosten worden beperkt. Door zelf te bouwen (particulier opdrachtgeverschap) kunnen de bouwkosten eveneens worden beperkt²⁸.

Met particulier opdrachtgeverschap wordt tevens invulling gegeven aan de doelstelling uit de nota Mensen, Wensen, Wonen van het ministerie van VROM, om eenderde van nieuwe woningen door particulieren te laten realiseren. In de Apeldoornse nieuwbouwwijk Zuidbroek wordt binnenkort gestart met een ‘zelfbouwproject’. In dit project heeft een groep starters (collectief opdrachtgeverschap) het volledige zeggenschap over het ontwerp en de bouw van in totaal negen woningen²⁹. Een ander voorbeeld van particulier opdrachtgeverschap is een project in de gemeente Casteren. Hier hebben jongeren uit het dorp als collectief opdrachtgever gefungeerd bij de ontwikkeling van starterswoningen. Het project is organisatorisch en financieel gesteund door de gemeente en een corporatie.

2.4.5 Herbestemmen andere gebouwen voor starters

In diverse gemeenten is sprake van (al of niet tijdelijk) herbestemming van bestaande gebouwen om op korte termijn extra woonruimte te creëren voor starters. Hierbij kan gedacht worden

25 In het hele land zijn enkele tientallen projecten van groeiwoningen, zie Brabants Dagblad van 16 mei 2006, Opmars van de duurzame groeiwoning. Voorbeelden van projecten met groeiwoningen zijn Almere (Bouwexpo Gewild Wonen) en Veenendaal (woningstichting Patrimonium).

26 Zie www.citycampusmax.nl

27 Zie voorbeelden met labelling van bouwkvelds voor starters onder andere in de gemeenten Wijk bij Duurstede, Haaksbergen, Schijndel, Gemert – Bakel, Eemnes. De twee laatstgenoemde gemeenten voeren naast deze maatregel ook de startersregeling.

28 Van particulier opdrachtgeverschap is sprake wanneer een particulier zelf de grond kan kopen of in erfpacht kan krijgen en daarna zelf kan bepalen met welke partijen zijn of haar woning wordt gerealiseerd.

29 Zie De Stentor van 18 september 2006, Starters Apeldoorn ontwerpen woning zelf en www.particulieropdrachtgeverschap.nl voor meer informatie.

aan herbestemming van eventuele bedrijfspanden, transformatie van kantoren (Hoofddorp en Ede³⁰), leegstaande opslagruimten boven winkels, kazerne, et cetera³¹.

Veel gemeenten zijn op dit moment bezig om wonen boven winkels te stimuleren. Expliciete voorbeelden van ‘wonen boven winkels’ zijn te vinden in Groningen, Den Haag en Maastricht. Minister Dekker heeft op 26 januari 2006 het startsein gegeven voor de oprichting van een landelijke vereniging ‘wonen boven winkels’³².

2.5 Slot

Het bevorderen van doorstroming blijft de belangrijkste oplossing om het tekort aan woonruimte voor starters aan te pakken. Op de lange termijn heeft de starter vooral baat bij een woningmarkt waarin de doorstroming goed functioneert. Hoe meer huishoudens, die al beschikken over woonruimte, de mogelijkheid krijgen om de door hen gewenste verbetering in de wooncarrière te realiseren, hoe meer goedkope woningen aan de onderkant van de woningmarkt beschikbaar komen die bij uitstek geschikt zijn voor starters.

Door ook woningen aan de ‘bovenkant van de markt’ te bouwen, kunnen mensen, mits sprake is van een gunstige economische situatie, doorstromen en goedkope(re) koopwoningen vrijmaken. Met name hierdoor worden de huisvestingsmogelijkheden van starters en jonge gezinnen vergroot. Met een aantal van de besproken instrumenten wordt bevordering van de doorstroming beoogd. In tabel 2.4 is een overzicht van de in dit hoofdstuk besproken instrumenten opgenomen.

Tabel 2.4 Overzicht van instrumenten voor starters op de koopwoningmarkt

Vraagzijde	Aanbodzijde
- Lening	- Gefaseerde woningbouw
- SVn Startersregeling	- Initiatie van bouwconcepten voor starters
- Carrièrehypotheek (National Academic)	- Netwerkdag voor starters
- Regeling Bevordering Eigen Woningbezit (BEW) / Koopsubsidie	- Ontwerpprijsvraag
- Tussenvormen van huur en koop	- Bouwconcepten voor starters op de woningmarkt
- Koopgarant / Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE)	- Groeiwoning
- Koop Goedkoop	- City Campus Max
- Koophuur	- Labellen van bouwkavels voor starters
- Te Woon	- Actief grondbeleid
- Twee Fasenwoning	- Stimuleren particulier opdrachtgeverschap
- Aanpassen (huur)woningtoewijzingsbeleid	- Herbestemmen andere gebouwen voor starters

30 De Gelderlander van 9 maart 2005.

31 Zie SEV rapport (2004), Herbestemmen van kantoren naar woningen, www.stadswonen.nl, www.wonenbovenwinkels.nl en www.woneninkantoren.nl

32 Meer informatie is te vinden in de VROM – brochure (2005), Wonen boven winkels, praktijkervaringen in Nederland.

3 Analyse van de Drentse woningmarkt

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de woningmarkt situatie voor starters in Drenthe. Hierbij dient vooraf te worden opgemerkt dat de woningmarkt altijd een markt van imperfecties is. Het belang van de analyse in dit hoofdstuk ligt in de vaststelling van de druk op de woningmarkt voor starters. Hierbij is aandacht voor verschillen tussen gemeenten in omvang, aard en prijsstelling van lokale woningmarkten.

Dit hoofdstuk is opgebouwd uit drie hoofddelen: woningaanbod, bevolking en woningbehoefte. Hierin worden verschillende gegevens betrokken. De gegevens zijn weergegeven per gemeente en ook voor de provincie als geheel.

Met het oog op de leesbaarheid is een groot aantal tabellen niet opgenomen in de hoofdtekst. Deze tabellen zijn genomen in bijlage I. In de tekst wordt hiernaar verwezen.

3.2 Woningaanbod

3.2.1 Omvang en samenstelling woningvoorraad

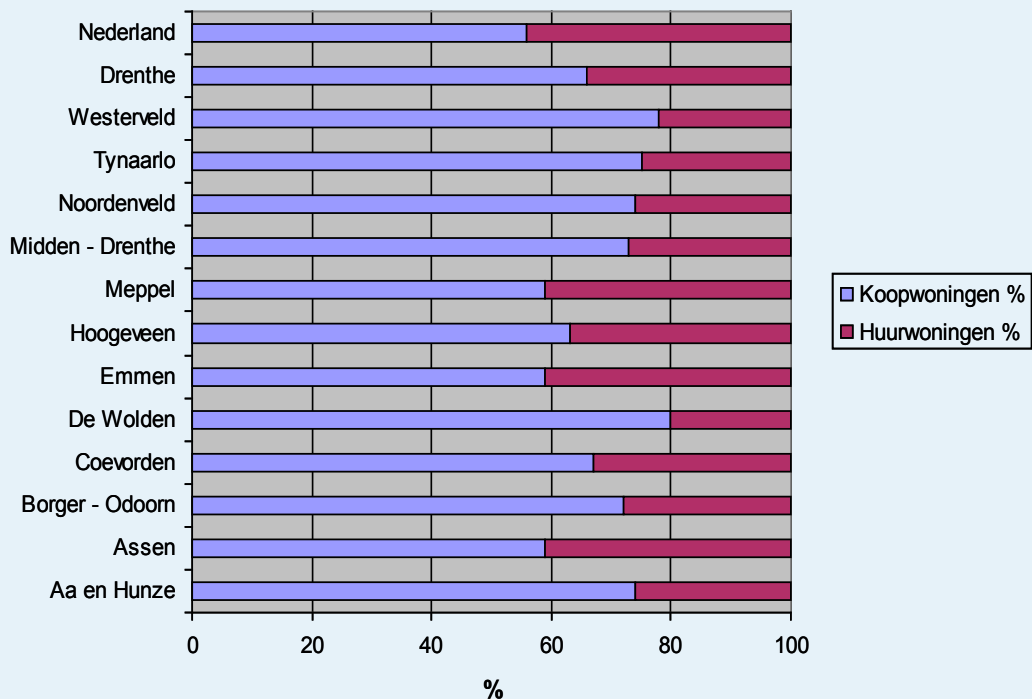
De situatie voor starters op de koopwoningmarkt is onder andere afhankelijk van de specifieke woningvoorraad. Hierna worden enkele specifieke kenmerken van de woningvoorraad besproken.

Per 1 januari 2005 telde de provincie Drenthe volgens het CBS 199076 woningen. Naast de permanent bewoonde woningen zijn er 7773 recreatiewoningen. In vergelijking met andere provincies bestaat een groot deel van de totale woningvoorraad uit koopwoningen. Ongeveer 95,5% van het eigen woningbezit in Drenthe bestaat uit ééngezinwoningen. In Nederland bestaat het eigen woningbezit voor circa 87,5% uit ééngezinwoningen. De verhouding koop: huur bedraagt in de provincie Drenthe 66%: 34% (131758 woningen: 67318 woningen) (zie figuur 3.1).

Het overgrote deel (61%, 121844 woningen) van de woningvoorraad staat in de regionale centra Assen, Coevorden, Emmen, Hoogeveen, Meppel.

Meppel, Midden – Drenthe, Noordenveld en Tynaarlo hebben een vergelijkbaar aantal woningen (circa 13000). Westerveld en De Wolden hebben absoluut gezien het minst aantal woningen.

Figuur 3.1 Woningvoorraad: verdeling koop en huur (ABF research 2006)

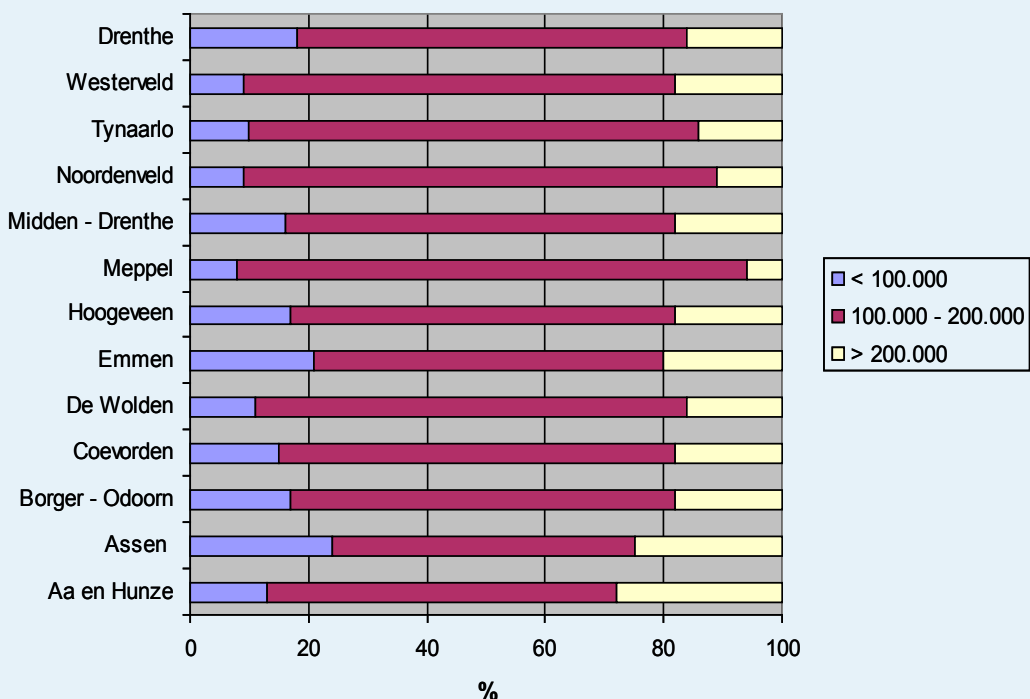


Assen, Emmen, Hoogeveen en Meppel hebben naar verhouding de grootste voorraad huurwoningen ten opzichte van hun totale voorraad woningen. Westerveld en De Wolden hebben, zowel absoluut als percentueel, het laagste aantal huurwoningen. Assen, Hoogeveen hebben, ten opzichte van de totale woningvoorraad, meer meergezinswoningen.

WOZ-waarde

In figuur 3.2 worden verschillen tussen gemeenten in beeld gebracht op basis van een verdeling van de woningvoorraad naar WOZ-waarde (waardering onroerend zaakbelasting).

Figuur 3.2 Woningvoorraad naar WOZ-waarde (CBS 2006)



Het merendeel van de woningvoorraad heeft een WOZ-waarde lager dan € 200.000. In alle gemeenten valt meer dan de helft van het aantal woningen in de waardeklasse tussen € 100.000 en € 200.000. In Noordenveld en Meppel valt meer dan 80% van de woningvoorraad in deze categorie.

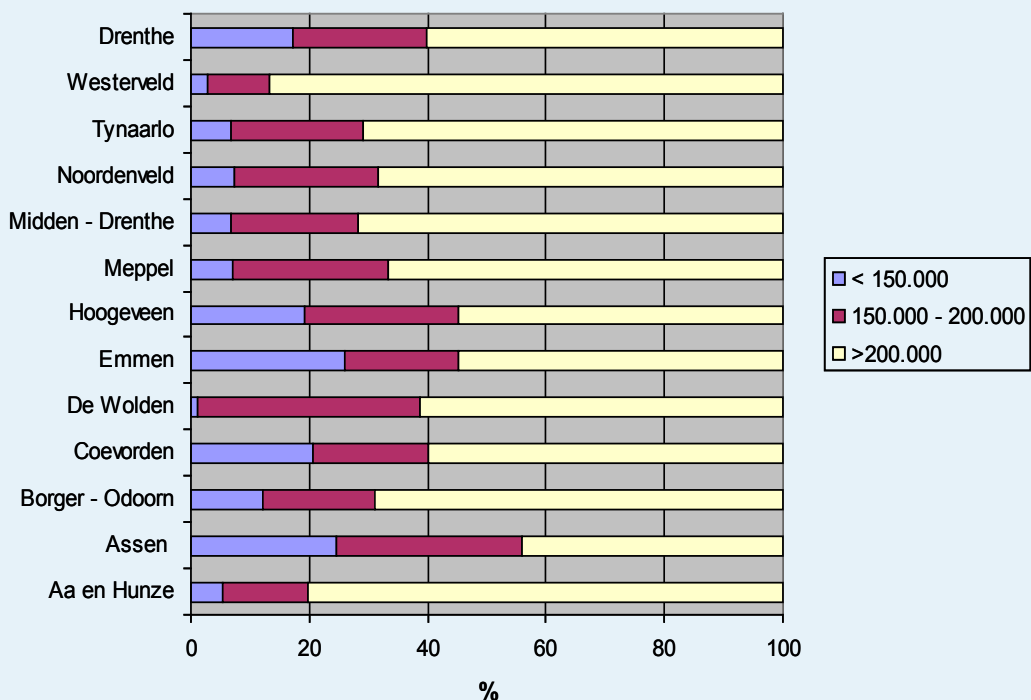
Woningproductie en -onttrekking

In vergelijking met andere provincies is de ontwikkeling van de woningvoorraad in de afgelopen jaren (1994 – 2002) in de provincie Drenthe toegenomen met 17.1%. Drenthe bezet hiermee de vijfde plaats van alle provincies³³ (VROM 2006). Het aandeel onttrekkingen is ten opzichte van de rest van Nederland laag.

3.2.2 Vraag en aanbod op de koopwoningmarkt

In het kader van de actuele situatie op de koopwoningmarkt is een steekproef gedaan onder het aanbod koopwoningen van NVM makelaars op de website funda.nl in november 2006. Per gemeente is de situatie voor woonkernen met het meest aantal woningen bekeken. Deze analyse beperkt zich tot een analyse op gemeentelijk schaalniveau. Om gegevens van gemeenten vergelijkbaar te maken zijn de gegevens zoveel mogelijk uitgedrukt in percentages. De resultaten van de steekproef staan in figuur 3.3³⁴.

Figuur 3.3 Resultaten steekproef aanbod koopwoningen per gemeente op funda.nl, 16 november 2006



Onder het aanbod voor starters wordt het aanbod in de prijscategorie tot € 150.000 verstaan. Wanneer gekeken wordt naar het aanbod in deze prijscategorie dan valt op dat er weinig aanbod is in De Wolden, Westerveld en Aa en Hunze. Daarentegen valt meer dan 80% van het aanbod koopwoningen in Aa en Hunze en Westerveld in de prijscategorie meer dan € 200.000.

33 Tabel 1 in bijlage I geeft een overzicht van het aantal onttrekkingen en nieuwbouwwoningen per gemeente in de periode 2000 – 2005.

34 Tabel 2 in bijlage I geeft een uitgebreid overzicht van de resultaten. Tevens is in deze tabel de betrouwbaarheid van de steekproef per gemeente bepaald. Deze betrouwbaarheid is gebaseerd op basis van het totaal aantal woningen die binnen deze steekproef vallen en het totaal aantal woningen binnen de gemeente.

In De Wolden ligt dit lager: rond de 60%. De spreiding van het aanbod is in De Wolden, Westerveld en Aa en Hunze zeer ongelijkmatig.

Het aanbod in de prijscategorie tot € 150.000 in Meppel, Midden – Drenthe, Noordenveld en Tynaarlo is gelijkwaardig: ongeveer 7% van het totale aanbod. In Assen, Coevorden, Emmen en Hoogeveen ligt het aanbod in deze categorie boven het provinciaal gemiddelde. In deze gemeenten is voor starters een groter deel van het aanbod bereikbaar. In Assen en Emmen is het aanbod van woningen in deze prijscategorie ten opzichte van het totale aanbod, zowel absoluut als relatief, het grootst. Bovendien is in Assen en Emmen sprake van een gelijkmatige spreiding van het aanbod over alle prijscategorieën.

Aanbod tussen € 150.000 en € 175.000

In een aantal gemeenten is een aanzienlijk verschil in aanbod tussen de categorieën € 125.000 – € 150.000 en € 150.000 – € 175.000. Het aanbod in de laatstgenoemde categorie is in veel gemeenten aanzienlijk groter dan in de eerste categorie. Dit geldt met name voor Hoogeveen, Midden – Drenthe, Noordenveld en Tynaarlo. Voor Coevorden en Emmen geldt het omgekeerde. In deze gemeenten is in de goedkopere categorie sprake van een, relatief, groter aanbod.

Drentse startersleningen

Van de gemeenten die startersleningen verstrekken (Borger – Odoorn, Emmen en Hoogeveen), hebben Borger – Odoorn en Hoogeveen een relatief gelijkwaardig aanbod in de prijscategorie waarin startersleningen worden verstrekt. Borger – Odoorn verstrekt startersleningen voor woningen met een verkoopwaarde van maximaal € 175.000. Hierin valt 18,3% van het actuele aanbod. De gemeente Hoogeveen verstrekt startersleningen voor woningen tot € 150.000. Hierin valt 19,3% van het actuele aanbod. Emmen verstrekt startersleningen voor woningen met een verkoopwaarde van maximaal € 176.400. Hierin valt 33,9% van het aanbod. Niettemin is alleen in Hoogeveen het volledig budget (€ 1.000.000, maximaal 30 leningen) uit het startersfonds uitgeleend. Ondanks een relatief gelijkwaardig aanbod, is in Borger – Odoorn slechts 25% van het volledig budget (€ 430.000, 6 leningen) voor starters uitgeleend. In Emmen is slechts de helft van het volledig budget (€ 1.000.000, circa 15 leningen) uitgeleend. Thans is in hoofdstuk 2 aangegeven dat het in Emmen geen storm loopt voor startersleningen. De steekproef bevestigt het geringe animo voor startersleningen in Emmen, doordat het aanbod in deze prijscategorie, met 33%, goed te noemen is. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de marktsituatie is in Emmen dermate goed is, dat er weinig startersleningen worden verstrekt.

Aanbod naar type woningen

Op basis van informatie uit de Drentse Woningmarktberichten 2005 – 2006 kan het aanbod koopwoningen naar typen worden verdeeld: tussenwoningen, twee-onder-een kap woningen, vrijstaande woningen en appartementen³⁵.

Op 1 januari 2006 stond in Drenthe gemiddeld 2,3% van de totale voorraad koopwoningen te koop. In De Wolden, Noordenveld en Tynaarlo ligt dit percentage lager. Hier staan, ten opzichte van de totale voorraad in de gemeente, minder woningen te koop. In de regionale kernen Coevorden, Emmen, Hoogeveen en Meppel staan, in percentage van de totale voorraad, meer woningen te koop dan gemiddeld in de provincie. Assen wijkt hier, als enige regionale

35 Zie tabel 3 in bijlage I. Een directe vergelijking met de resultaten uit de steekproef (aanbod naar koopsom) kan niet worden gemaakt, doordat de meettijdstippen tussen de steekproef en de Drentse Woningmarktberichten verschillen (1 januari 2006 versus 16 november 2006). Het totale aanbod in de provincie Drenthe had op 16 november 2006 een omvang van 4135 woningen (inclusief garages, vakantie-woningen en kavels funda.nl). Op 1 januari 2006 stonden 3071 te koop.

kern, met een lager aanbod van af. Verder zijn geen grote afwijkingen van het gemiddelde waarneembaar.

Van het aanbod koopwoningen op 1 januari 2006 worden vrijstaande woningen het meest aangeboden (53,6%). Dit beeld geldt voor de meeste gemeenten: Aa en Hunze, Borger – Odoorn, Coevorden, De Wolden, Emmen, Midden – Drenthe, Tynaarlo en Westerveld. Noordenveld heeft ook een relatief hoog percentage vrijstaande woningen in het totale aanbod, maar scoort lager dan gemiddeld. De Wolden en Borger – Odoorn scoren met 85,5% en 80,3% het hoogst. In Assen, Hogeveen en Meppel is het aanbod gelijkmatiger verspreid over verschillende typen woningen.

In gemeenten met een hoog aanbod vrijstaande woningen, is het aanbod twee-onder-een kap woningen en tussenwoningen relatief laag. Met name Borger – Odoorn en De Wolden scoren met een aanbod van respectievelijk 0,5% en 0,9% voor tussenwoningen en respectievelijk 15,7% en 13,7% voor twee-onder-een kap woningen laag. In Westerveld is het aanbod van tussenwoningen evenzeer gering: 0,7%.

Spanning tussen vraag en aanbod

Op basis van gegevens uit de Drentse woningmarktberichten 2005 – 2006 over het aantal te koop staande woningen en het aantal verkochte woningen tussen 1 januari 2005 en 1 januari 2006 kan een indicatie gekregen worden van spanningen tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Hiervoor wordt het aanbod te koop staande woningen op 1 januari 2006 vergeleken met het aantal verkochte woningen tussen 1 januari 2005 en 1 januari 2006. Naarmate het percentage kleiner is, is er sprake van een hogere spanning op de woningmarkt³⁶. Er kunnen drie typen woningmarkten worden onderscheiden: een gespannen markt, een markt in evenwicht en een ontspannen markt. Een markt in evenwicht geldt als meest wenselijke situatie.

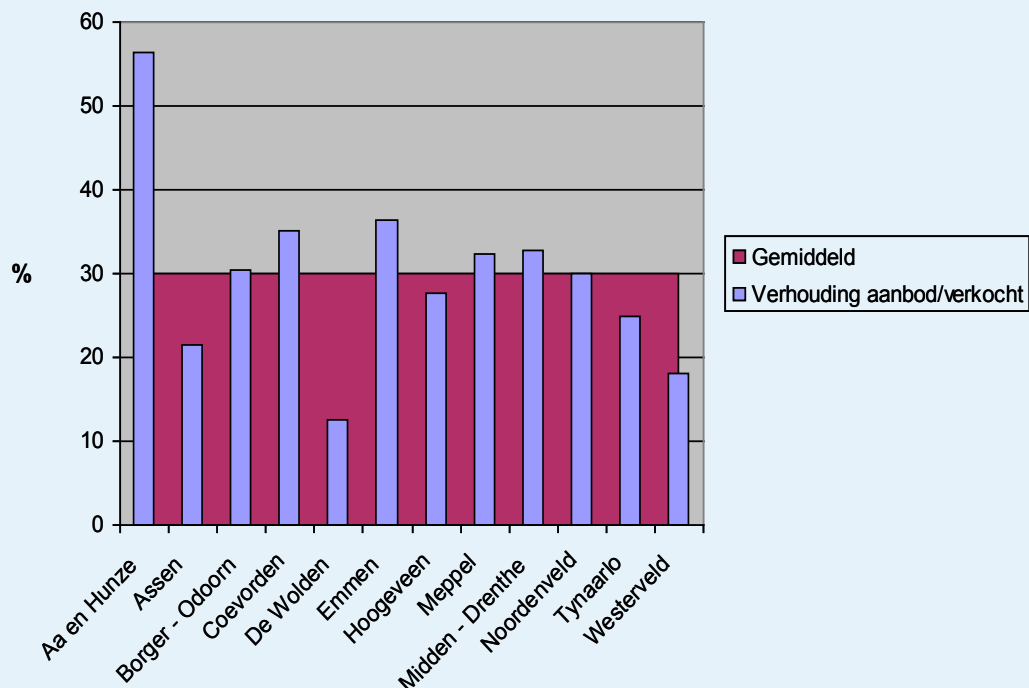
De resultaten van deze vergelijking staan in figuur 3.4. Omdat deze studie gericht is op de doelgroep starters, is alleen gekeken naar het aanbod met een koopsom van maximaal € 181.500³⁷. De resultaten in figuur 3.4 zijn gebaseerd op gegevens van 2005 en 2006.

Een momentopname. Niettemin blijkt uit de gegevens van voorgaande jaren geen grote afwijkingen ten opzichte van de resultaten uit figuur 3.4. Hierdoor mag dit figuur als representatief worden beschouwd voor de situatie in de afgelopen vijf jaar.

36 Voorbeeld: er zijn tussen 1 januari 2005 en 1 januari 2006 honderd tussenwoningen verkocht en op 1 januari 2006 staan tien tussenwoningen te koop. De spanning is 10% (100/10). In dit voorbeeld is de vraag naar tussenwoningen (tussen 1 januari 2005 en 1 januari 2006) veel groter is dan het aanbod (op 1 januari 2006).

37 Deze koopsom wijkt af van de categorisering in de steekproef, omdat in de Drentse Woningmarktberichten een andere categorisering wordt gehanteerd.

Figuur 3.4 Spanning op de woningmarkt (met gegevens uit Drentse Woningmarktberichten 2006)



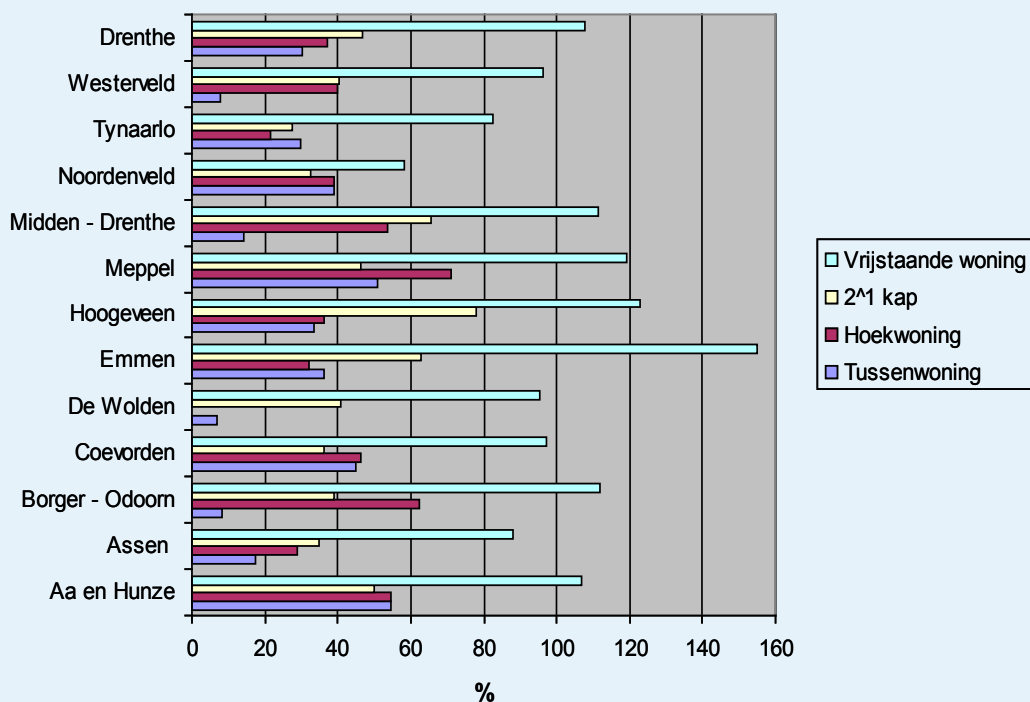
De specifieke marktsituatie verschilt per gemeente. De spanning op de koopwoningmarkt voor woningen met een maximale koopsom van € 181.500 is gemiddeld 29,9%. Noordenveld, Borger – Odoorn, Meppel, Midden – Drenthe, Coevorden, Emmen en Aa en Hunze vallen hier boven. Aa en Hunze valt hier ruim boven met 56,4%. De Wolden, Westerveld en Assen vallen ruim onder het gemiddelde. De spanning tussen vraag en aanbod is hier het grootst. Tynaarlo en Hoogeveen vallen eveneens onder het gemiddelde. In deze gemeenten is de spanning minder groot dan in De Wolden, Westerveld en Assen.

Spanning per woningtype

Het totaalvolume aan verkochte woningen in Drenthe is in de periode van 1 januari 2005 tot 1 januari 2006 fors toegenomen (16,7%) ten opzichte van de periode 1 juli 2004 tot 1 juli 2005. Hieruit mag geconcludeerd worden dat de vraag naar koopwoningen sterk gestegen is. Tussenvoningen en twee-onder-een-kap woningen werden in de periode 1 januari 2005 tot 1 januari 2006 relatief gezien iets minder verkocht. Vrijstaande woningen en appartementen werden in deze periode relatief wat meer afgezet.

Hiervoor is ingegaan op spanning op de woningmarkt. In de Drentse woningmarktberichten zijn gegevens over de verkoop van woningen gespecificeerd naar het type woning. Aan de hand van deze gegevens kan de spanning op de woningmarkt uitgedrukt worden per type woning (zie figuur 3.5).

Figuur 3.5 Spanning op de woningmarkt per type (met gegevens uit Drentse Woningmarktberichten 2006)



De spanning tussen aangeboden en verkochte woningen laat een sterk verband zien met de gemiddelde verkooptijd van het type woning: naarmate de verkooptijd (in dagen) lager is, is de spanning hoger.

Uit gegevens over de verkooptijden is na een periode van enkele jaren, waarin het moeilijker was om een woning te verkopen, in 2005 de verkoop relatief gezien wat makkelijker gegaan. Provinciaal gezien vergt de verkoop van een vrijstaande woning in Drenthe gemiddeld de meeste tijd (226 dagen). Appartementen vergen minder tijd (141 dagen). Twee-onder-een-kap woningen kosten nog iets minder tijd (130 dagen) en tussenwoningen vergen als gewild product gemiddeld maar 100 dagen. Overigens is dit beeld niet in iedere gemeente hetzelfde.

De spanning is, provinciaal gezien, het hoogst voor tussenwoningen en hoekwoningen.

De marktsituatie voor twee-onder-een-kap woningen en appartementen is meer ontspannen.

Voor vrijstaande woningen is sprake van een overschot. Het aanbod vrijstaande woningen is op 1 januari 2006 groter dan het aantal verkochte woningen in 2005. Ook de gemiddelde verkooptijd (226 dagen) is voor vrijstaande woningen het grootst.

Het aanbod voor starters bevindt zich onder alle typen woningen. De grootste groep starters (jonge starters) zal in eerste instantie haar woonwens bevredigd zien in een tussen-, hoek of twee-onder-een kap woning. In de onderstaande analyse wordt op deze typen ingegaan.

Vergeleken met het provinciaal gemiddelde is de spanning op de woningmarkt voor tussenwoningen vooral groot in De Wolden, Westerveld, Borger – Odoorn en Midden – Drenthe. In Aa en Hunze, Meppel en Coevorden is de markt voor tussenwoningen het meest ontspannen.

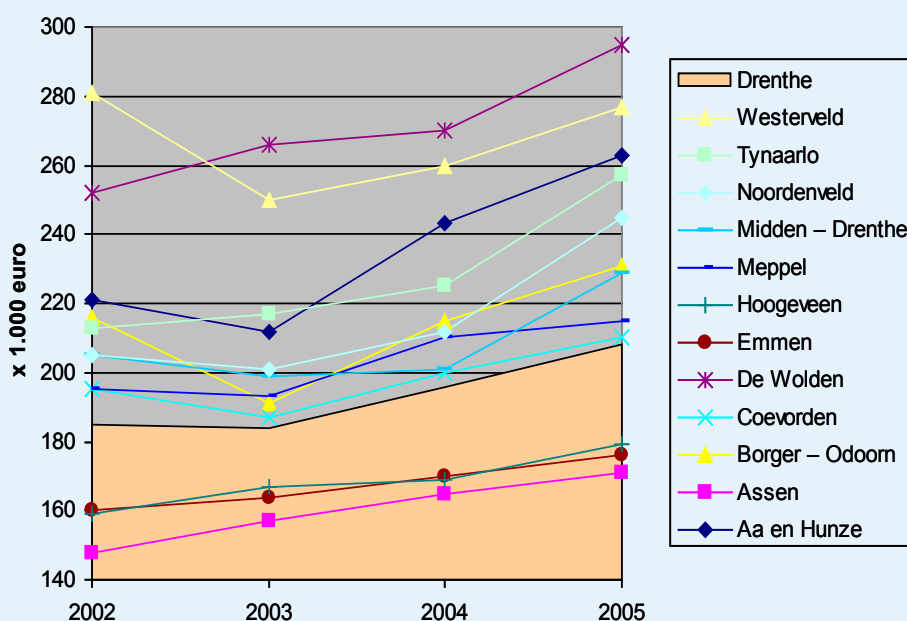
De spanning op de woningmarkt tussen het aanbod op 1 januari 2006 en het aantal verkochte twee-onder-een kap woningen in 2005, is gelijkmatiger verdeeld. Tynaarlo scoort met 27,7% het laagst en Hoogeveen met 77,9% het hoogst. De situatie in Assen, Borger – Odoorn, Coevorden, Noordenveld is overeenkomstig. Evenals van De Wolden en Westerveld waar de spanning voor dit woningtype iets minder is. In Emmen en Midden – Drenthe is de markt bovengemiddeld ontspannen.

Behalve in Noordenveld, Tynaarlo en Assen is de markt voor vrijstaande woningen zeer ontspannen. In Aa en Hunze, Borger – Odoorn, Emmen, Hoogeveen, Meppel en Midden – Drenthe is zelfs sprake van een overschot aan vrijstaande woningen. Het aanbod van vrijstaande woningen op 1 januari 2006 is in deze gemeenten groter dan het aantal verkochte vrijstaande woningen tussen 1 januari 2005 en 1 januari 2006.

Prijswontwikkeling in de koopsector

Gemiddeld steeg de verkoopprijs in Drenthe van € 196.000 in 2004 naar € 208.000 per woning in 2005. Een vergelijking van de gemiddelde verkoopprijs voor de jaren 2002 tot en met 2005 laat van 2002 naar 2003 een daling zien. Vanaf 2003 is de gemiddelde verkoopprijs met € 12.000 per jaar gestegen. De gemiddelde verkoopprijs is in Drenthe tussen 2002 en 2005 minder snel gestegen dan gemiddeld in Nederland. De stijging tussen 2004 en 2005 is in Drenthe gelijk aan het Nederlands gemiddelde. Absoluut gezien is de gemiddelde verkoopprijs in Drenthe tussen 2002 en 2005 meer gestegen dan gemiddeld in Nederland (VROM 2004). In figuur 3.6 is de gemiddelde prijsstijging per gemeente aangegeven.

Figuur 3.6 Prijswontwikkeling in de koopsector (Drentse Woningmarktberichten 2006)



In alle Drentse gemeenten steeg de gemiddelde koopsom ten opzichte van 2004. Een vergelijking van de koopsom van 2002 ten opzichte van 2005 is alleen in Westerveld een daling van de gemiddelde koopsom waarneembaar. In vier gemeenten steeg de koopsom in deze periode meer dan gemiddeld: Aa en Hunze, De Wolden, Noordenveld en Tynaarlo. Dat zijn vooral gemeenten in het noordelijk en midden gedeelte van de provincie. In drie gemeenten is, ten opzichte van het provinciaal gemiddelde, sprake van een lichte stijging van de koopsom: Assen, Hoogeveen, Meppel, Midden - Drenthe. In Borger – Odoorn, Coevorden, Emmen en Westerveld is de koopsom minder dan gemiddeld gestegen.

3.2.3 Bereikbaarheid van koopwoningen

Om het bereik van koopwoningen te analyseren is per gemeente een inventarisatie gemaakt van huishoudens op basis van vier inkomensgroepen: kleiner dan € 11.400, tussen € 11.400 en € 21.300, tussen € 21.300 en € 40.700 en groter dan € 40.700 (Woningmarktmonitor 2006).

In de eerste inkomensgroep valt het kleinste deel van alle huishoudens (gemiddeld 7,5%). Assen wijkt af doordat 11% van haar huishoudens in deze categorie valt. Desondanks heeft Assen een relatief groot percentage huishoudens bestaande uit twee verdieners.

In de inkomenscategorie van € 11.400 tot € 21.300 zijn kleine verschillen waarneembaar.

In Emmen, Hoogeveen, Assen en Coevorden is deze groep ruimer vertegenwoordigd. In Noordenveld en Tynaarlo is het percentage huishoudens in deze categorie het minst vertegenwoordigd. Daarnaast heeft Hoogeveen een relatief groot percentage huishoudens bestaande uit één verdieners.

Het deel van de huishoudens dat in de inkomenscategorie van € 21.300 tot € 40.700 valt, is in nagenoeg iedere gemeente gelijk (43,5%).

Het percentage huishoudens dat in de inkomenscategorie groter dan € 40.700 valt, is relatief het grootst in Tynaarlo, De Wolden, Noordenveld en Westerveld. Het is opvallend dat in Westerveld een relatief groot percentage huishoudens uit één verdieners bestaat.

Bereikbaarheid huidig aanbod

De betaalbaarheid van een koopwoning hangt voor een groot deel samen met de leencapaciteit waarover een koper kan beschikken. Aan de hand van het gemiddelde inkomen per huishouden kan een maximaal hypotheekbedrag worden bepaald. De resultaten zijn opgenomen in tabel 3.7. Hierbij moet een kanttekening worden geplaatst. Normen van hypotheekverstrekkers (normen NHG), rentemutaties en de inkomensontwikkeling spelen een rol. Door de gestegen rentetarieven ligt de leencapaciteit weer lager. Bij een modaal inkomen³⁸ kan maximaal € 135.000 worden geleend (zonder NHG). Bij twee keer modaal € 335.000.

Deze cijfers in tabel 3.6 zijn slechts indicatief. De categorisering van woningprijzen in de steekproef is niet nauwkeurig genoeg om het 'bereikbaar' aanbod vast te stellen. Bovendien is de woningprijs in de steekproef een zogenaamde 'vraagprijs'. In werkelijkheid is de woningprijs lager. Daarnaast is in de berekening van het maximale hypotheekbedrag geen rekening gehouden met eigen vermogen of overwaarde op (eventueel) bestaande woning. Met name voor de groep doorstarters is het bereik groter dan de hier gegeven waarden. De groep starters is gevoeliger voor stijging van de hypotheekrente. Dit segment reageert gevoeliger op renteontwikkelingen dan op veranderingen in het consumentenvertrouwen (NVB 2006). De hypotheekrente is het afgelopen jaar gestegen van 5% tot 5,5%. Dit betekent een woonlastenstijging voor huizenkopers die de aanschaf van een woning volledig financieren. Het gemiddelde inkomen van een huishouden in Drenthe bedraagt € 28.400. Hierbij kan een maximaal hypotheekbedrag (onder NHG norm) van € 118.400 worden verkregen (ING bank, hypotheekcalculator 2006³⁹). Binnen dit budget valt ongeveer 8,3% van het aanbod koopwoningen in de provincie. De gemiddelde Drentse huizenkoper kan op 16 november kiezen uit 297 koopwoningen⁴⁰.

38 Modaal inkomen in 2006 bedraagt € 29.500 (website CPB 2006).

39 Looptijd 30 jaar, 6% rente, 6 jaar rentevast.

40 Door regelmatig een steekproef te houden kan eenvoudig worden bijgehouden of de situatie op de koopmarkt voor de gemiddelde huizenkoper verbeterd of verslechterd. Aangezien de gegevens uit voorgaande jaren ontbreken kunnen moeilijk uitspraken over verslechtering of verbetering van de situatie worden gedaan.

Tabel 3.7 Bereikbaar aanbod voor huishoudens met een gemiddeld inkomen (Drentse Woningmarktberichten 2006, ING bank, Funda.nl)

Gemeente	Gemiddeld inkomen per huishouden (euro)	Maximale hypotheek met NHG norm (euro)	'Bereikbaar' aanbod % van totaal aanbod (absoluut)
Aa en Hunze	30.400	130.800	5,3 (8)
Assen	27.200	111.400	11,7 (65)
Borger – Odoorn	28.500	119.700	6,1 (11)
Coevorden	27.900	115.100	8,5 (21)
De Wolden	30.500	132.200	1,0 (1)
Emmen	26.800	108.600	13,9 (139)
Hoogeveen	27.800	114.700	10,6 (34)
Meppel	28.300	118.000	0,7 (2)
Midden – Drenthe	28.500	119.700	2,6 (8)
Noordenveld	30.800	133.400	7,3 (12)
Tynaarlo	31.300	136.600	6,8 (12)
Westerveld	29.500	126.100	2,7 (3)
Drenthe	28.400	118.400	8,3 (gem. 297)

Per gemeente zijn duidelijke verschillen waarneembaar. In Meppel, De Wolden, Midden – Drenthe en Westerveld is de bereikbaarheid in het aanbod koopwoningen voor huishoudens met een gemiddeld inkomen het laagst. Aa en Hunze, Borger – Odoorn, Tynaarlo en Noordenveld scoren iets lager dan gemiddeld. Coevorden scoort iets boven het gemiddelde. In Assen, Emmen en Hoogeveen is, in vergelijking met andere gemeenten, een groter deel van het aanbod bereikbaar voor huishoudens met een gemiddeld inkomen.

3.2.4 Vraag en aanbod op de huurwoningmarkt

Gegevens over huurmarkt zijn afkomstig uit de Drentse Woningmarktberichten 2005 – 2006. Het betreft onder andere gegevens over de woningvoorraad in omvang en samenstelling, de woningzoekenden in aantal en leeftijdsgroep, de verhuizingen die hebben plaatsgevonden uitgedrukt in woningmutaties, en de wachttijden die de tijd weergeeft tussen aanmeldingen en toewijzing van huurwoningen.

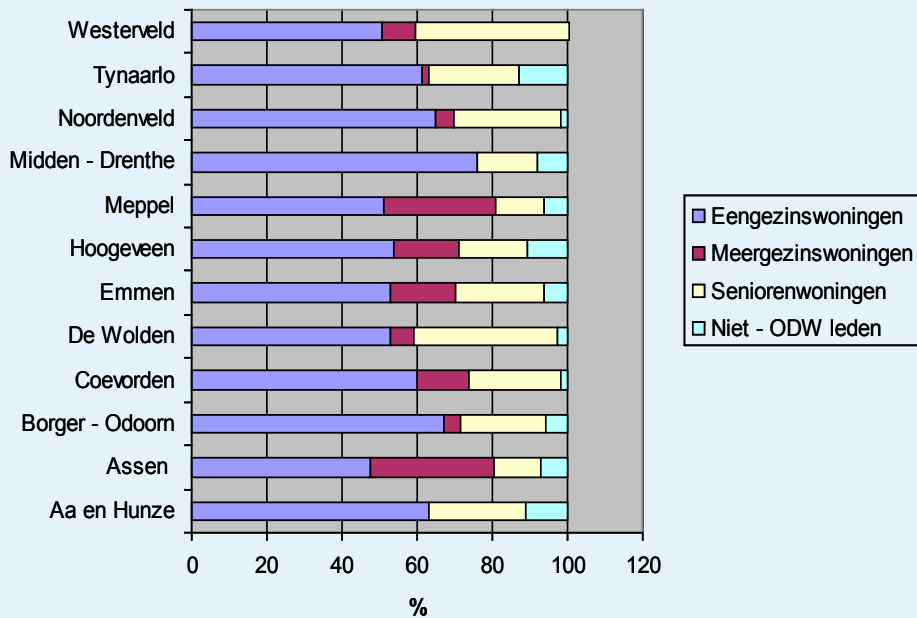
Wat betreft de totaaltellingen van huurwoningen komen er verschillen voor. Deze verschillen ontstaan doordat corporaties verschillende registratiesystemen gebruiken. Daarnaast is informatie voor de Drentse Woningmarktberichten afkomstig van corporaties die aangesloten zijn bij het Overlegorgaan van Directeuren van Woningcorporaties in de provincie Drenthe (ODW). In sommige gemeenten zijn woningen in het beheer van niet ODW-leden. De analyses en conclusies over de huurwoningmarkt worden alleen gebaseerd op gegevens van ODW-leden.

Voorraad huurwoningen

In Drenthe bestaat 34% (67318 woningen) van de totale woningvoorraad uit huurwoningen. Van dit deel bestaat 6% (11762 woningen) uit particuliere huur. Het overige deel bestaat uit sociale huur (55556 woningen) (Woningmarktmonitor 2006). Het aandeel huurwoningen van de totale woningvoorraad varieert van 20% tot 41%. Het aandeel goedkope huurwoningen in de sociale huursector bedraagt in de provincie Drenthe 40%. In vergelijking met andere provincies heeft de provincie Drenthe een relatief groot deel van de sociale huursector in de goedkope woningvoorraad (gemiddeld in Nederland 35%) (VROM 2006).

De voorraadcijfers zijn in figuur 3.8 onderverdeeld naar eengezinswoningen, seniorenwoningen en meergezinswoningen die niet gelabeld zijn voor senioren⁴¹.

Figuur 3.8 Voorraad huurwoningen (Drentse Woningmarktberichten 2006)



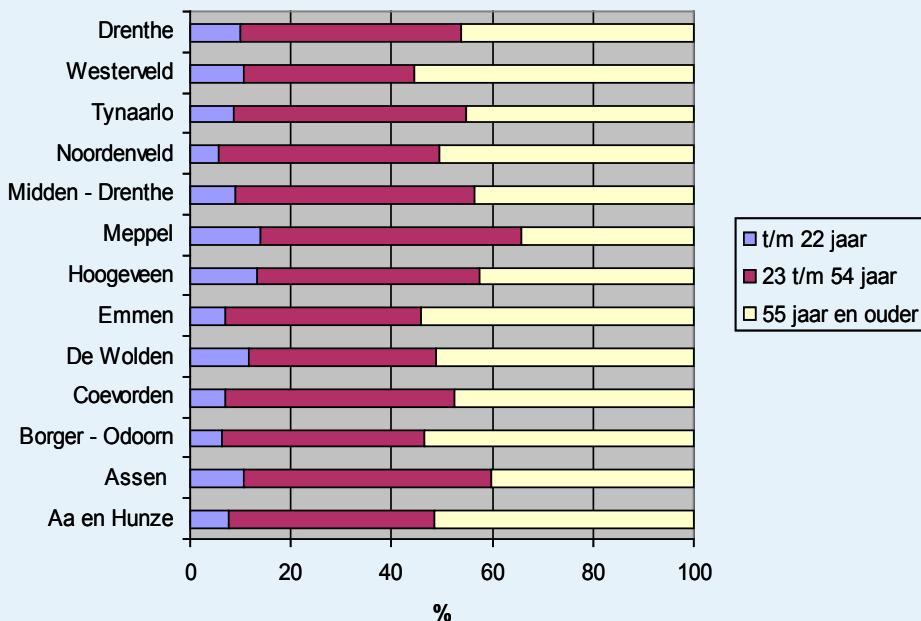
De verdeling van eengezins- en meergezinswoningen ten opzichte van seniorenwoningen is redelijk gelijkmatig. In Assen en Meppel bestaat een relatief klein deel van de huurwoningvoorraad uit seniorenwoningen, respectievelijk 12,5% en 12,8%. In De Wolden en Westerveld bestaat een relatief groot deel van de huurwoningvoorraad uit seniorenwoningen, respectievelijk 38,6% en 45,3%.

Woningzoekenden huursector

Op basis van informatie van de Drentse ODW corporaties, wordt het aantal woningzoekenden in de sociale huursector per gemeente op 1 januari 2006 in figuur 3.9 weergegeven. De registraties kunnen in enige mate vertekend zijn, omdat woningzoekenden bij meerdere corporaties geregistreerd kunnen staan. De cijfers geven slechts een indicatief beeld van de vraagzijde van de sociale huursector in Drenthe.

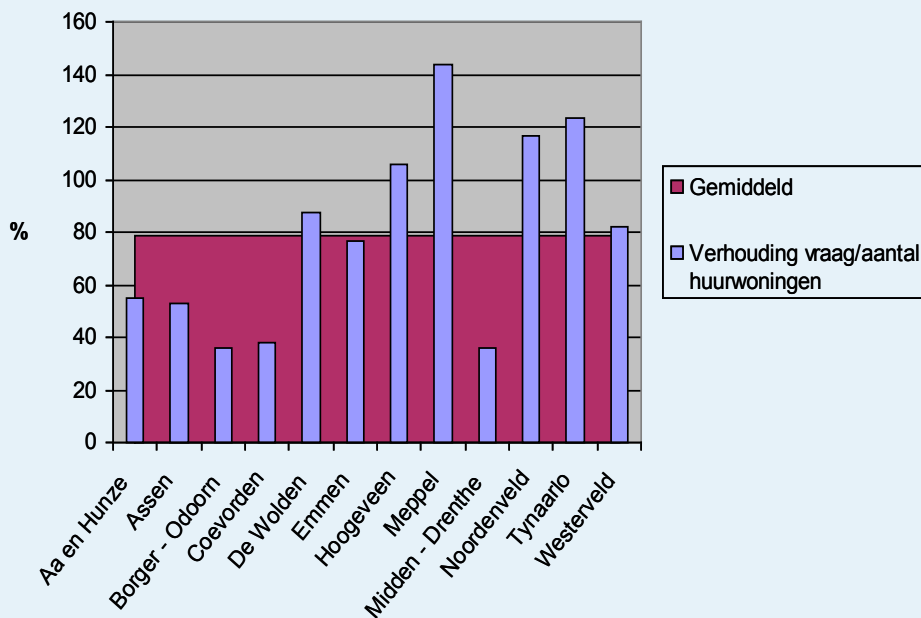
⁴¹ Doordat alleen naar de voorraad van ODW corporaties is gekeken, is het totaal van de voorraad huurwoningen geen 100%.

Figuur 3.9 Aantal woningzoekenden in de sociale huursector (Drentse Woningmarktberichten 2006)



Om een indruk te krijgen van de verschillen tussen gemeenten van de druk op de lokale woningmarkt in de huursector is de verhouding tussen het aantal huurwoningen dat ODW corporaties in de betreffende gemeente beheren en de vraag naar huurwoningen ook toegevoegd in figuur 3.10.

Figuur 3.10 Spanning op de huurmarkt (Drentse Woningmarktberichten 2006)



In De Wolden en Tynaarlo zijn, vergeleken met de voorraad, relatief veel woningzoekenden voor gezinswoningen. In Emmen is deze markt het meest ontspannen. In de overige gemeenten is de verhouding tussen het aantal woningzoekenden t/m 54 jaar en de voorraad gezinswoningen nagenoeg gelijk.

Het percentage zoekenden is, ten opzichte van 2003, het snelst toegenomen in Hoogeveen. De groei van het aantal woningzoekenden vanaf 2003 is vooral sterk gestegen in Emmen, Noordenveld, Meppel en Aa en Hunze. In Borger – Odoorn is in deze periode het aantal woningzoekenden het minst toegenomen.

Het aantal woningzoekenden in de leeftijdscategorie 55 jaar en ouder is in de afgelopen 24 maanden in omvang het meest gestegen: 16,2%. De categorie jongeren (t/m 22 jaar) is in de afgelopen 24 maanden in omvang ongeveer 5% toegenomen. Het aantal woningzoekenden in de leeftijdscategorie 23 t/m 54 jaar is in de afgelopen 24 maanden in omvang meer dan 9% gestegen.

In de leeftijdscategorie jongeren is in de afgelopen 24 maanden in Assen, Coevorden, Hoogeveen, De Wolden en Westerveld een daling opgetreden van het aantal woningzoekenden. In Hoogeveen was de daling sterk te noemen. In de overige gemeenten is het aantal woningzoekenden in deze leeftijdscategorie toegenomen. In Emmen steeg het aantal opvallend sterk. In de leeftijdscategorie 23 t/m 54 jaar is in de afgelopen 24 maanden in Borger – Odoorn, Coevorden, Hoogeveen, De Wolden en Westerveld een daling opgetreden van het aantal woningzoekenden. In de overige gemeenten is het aantal woningzoekenden in deze leeftijdscategorie toegenomen.

Ontwikkeling van starters in de huursector

Aan de corporaties die aangesloten zijn bij het Overlegorgaan van Directeuren van Woningcorporaties in de provincie Drenthe (ODW) is gevraagd om aan te geven of er in de periode tussen 2000 en 2006 sprake is van een sterke toename van het aantal starters (ingeschreven woningzoekenden zonder zelfstandige woonruimte). De resultaten zijn opgenomen in tabel 3.11.

Tabel 3.11 Ingeschreven starters

Corporatie	1 januari 2006 Aantal starters	
Domesta	1440	Aantallen hebben alleen betrekking op Coevorden, Hoogeveen en Emmen
Woonborg	792	Aantallen hebben alleen betrekking op Noordenveld en Tynaarlo
Wooncom	1905	
Woonconcept	632	Aantallen hebben alleen betrekking op Hoogeveen, Hollandscheveld, Noordscheschut, Elim en Meppel
SWA	1630 (waarvan 467 urgent)	
Totaal	6399	

Woonborg heeft aangegeven dat er geen sprake is van een sterke toename van het aantal starters tussen 2000 en 2006. Daarentegen is het aantal ingeschreven starters bij SWA op 1 januari 2006, ten opzichte van 1 januari 2000, verdubbeld. Het aantal ingeschreven starters bij Woonconcept is tussen 2002 en 2005 stabiel. Van de overige corporaties zijn in het kader van dit onderzoek geen gegevens bekend.

Het beeld van starters in de verschillende gemeenten is over de jaren heen hetzelfde. Hoewel sprake is van een lichte stijging van het aantal ingeschreven starters verdient deze conclusie enige nuancering. Een toename van het aantal ingeschreven starters bij corporaties kan meerdere oorzaken hebben. Enkele corporaties hebben bijvoorbeeld aangegeven dat starters zich eerder inschrijven voor een huurwoning. Daarnaast kunnen starters zich gemakkelijker inschrijven bij meerdere corporaties via internet.

Gemiddelde wachttijd

Ook de wachttijd voor woningzoekenden geeft een indicatie van de druk op de woningmarkt voor starters⁴².

In de provincie Drenthe moesten woningzoekenden in 2004 gemiddeld 2,16 jaar en in 2005 gemiddeld 2,27 jaar wachten voor ze een woning hadden gekregen. De wachttijden verschillen per gemeente en schommelen tussen 1,2 jaar in Borger - Odoorn en 3,4 jaar in De Wolden en Meppel.

In Noordenveld, Aa en Hunze, Borger – Odoorn, Coevorden, Hoogeveen en Westerveld is de gemiddelde wachttijd in 2005 tussen de 0,1 en 0,4 jaar afgenomen ten opzichte van 2004. In Assen, De Wolden, Emmen, Midden – Drenthe en Tynaarlo is de wachttijd in 2005 toegenomen ten opzichte van 2004. In Emmen was deze toename het grootst: van 1,8 naar 3,3 jaren. In de overige gemeenten was de toename vergelijkbaar: tussen 0,2 en 0,8 jaren. Voor een goed beeld van de druk op de huurwoningmarkt is tevens het aantal bedankjes per aangeboden huurwoning van belang. Hierover zijn geen gegevens bekend.

Woningmutaties sociale huursector

De gemiddelde leegstand in percentage van de huurwoningvoorraad is in Drenthe hoger dan gemiddeld in Nederland. In vergelijking met andere provincies scoort Drenthe (in 2002) zelfs het hoogst (VROM 2006).

Provinciaal gezien is er nauwelijks verschil waar te nemen in de jaarcijfers onderling en is er sprake van een stabiele situatie⁴³. Er zijn in de afgelopen jaren wel grote verschillen te zien tussen de gemeenten qua mutaties in de voorraad. De gemiddelde daling in 2004, provinciaal gezien, wordt veroorzaakt door een daling in vier gemeenten (Tynaarlo, De Wolden, Midden – Drenthe en vooral Emmen). In de andere gemeenten was sprake van een stijging. In 2005 trad gemiddeld een stijging op van het aantal mutaties. Deze gemiddelde stijging werd veroorzaakt door een stijging in vijf gemeenten: Aa en Hunze, Borger – Odoorn, Westerveld, Midden – Drenthe en vooral Emmen. In de andere gemeenten was sprake van een daling.

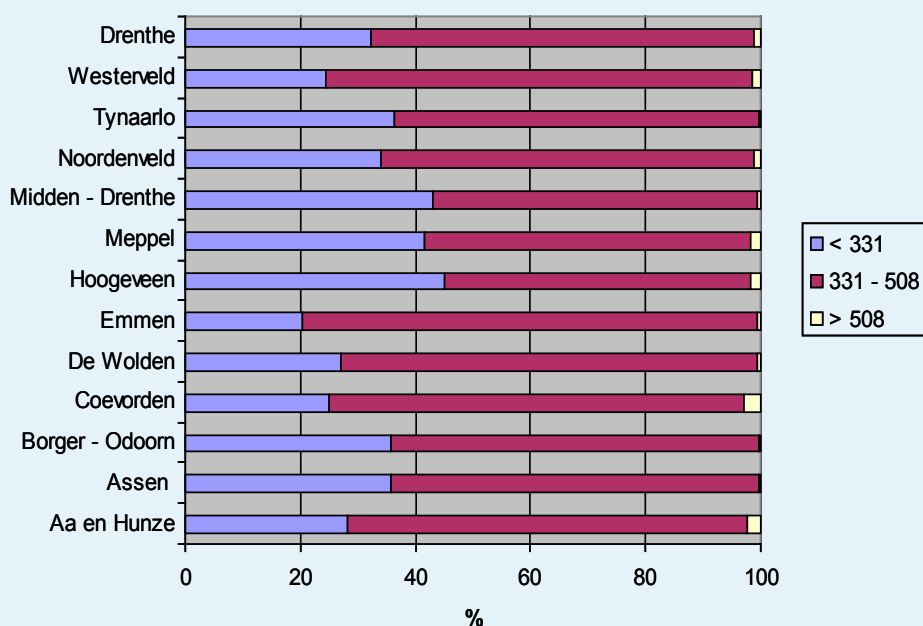
Huurniveau

Een overzicht waarin de voorraad huurwoningen per 1 januari 2006 verdeeld wordt in drie huurklassen, is opgenomen in figuur 3.12.

42 De corporaties Wooncom, Woonborg en Wbv Smilde kunnen deze informatie niet verstrekken o.a. vanwege een ander toewijzingsstelsel. Daardoor is de informatie van de volgende gemeenten onvolledig: Emmen, Coevorden, Borger – Odoorn, Aa en Hunze, Tynaarlo, Noordenveld en Midden – Drenthe Drentse Woningmarktberichten 2006.

43 Zie bijlage I, tabel 5.

Figuur 3.12 Huurniveau (Drentse Woningmarktberichten 2006)



Provinciaal gezien valt 32,3% van de voorraad huurwoningen in de categorie goedkoop (huurprijs lager dan € 331 per maand). De huurklasse goedkoop is tussen 1 januari 2004 en 1 januari 2006 relatief ongeveer 5% gedaald in omvang.

De woningen in de huurklasse 'betaalbaar/bereikbaar' (huurprijs tussen € 331 en € 508 per maand) vormen de meest omvangrijke groep in de Drentse sociale huurwoningvoorraad.

Deze woningen hebben een aandeel van 66,6%. Ten opzichte van 2004 is het aantal woningen in deze klasse met 7% gestegen.

In de categorie duur (huurprijs meer dan € 508 per maand) valt slechts 1,1% van de voorraad. De huurklasse duur is tussen 1 januari 2004 en 1 januari 2006 relatief ongeveer 1% gedaald in omvang.

Het huurniveau in de sociale sector is laag. Dit wordt bevestigd door het lage aantal toegekende huursubsidie in verhouding met andere provincies (VROM 2006). Niettemin is in vijf gemeenten het aandeel goedkope huurwoningen minder dan 30%: Aa en Hunze, Coevorden, De Wolden, Emmen en Westerveld. In Hoogeveen, Midden – Drenthe en Meppel valt meer dan 40% van de voorraad huurwoningen in de prijscategorie goedkoop. In deze drie gemeenten is het percentage goedkope huurwoningen ten opzichte van de voorraad het grootst.

Verkoop van huurwoningen tot 2010

Aan de corporaties die aangesloten zijn bij het Overlegorgaan van Directeuren van Woningcorporaties in de provincie Drenthe (ODW) is gevraagd om aan te geven hoeveel huurwoningen tot 2010 worden verkocht. In tabel 3.13 zijn de (beschikbare) resultaten per corporatie opgenomen.

Tabel 3.13 Verkoop van huurwoningen tot 2010.

Corporatie	Aantal woningen
Actium	104 aantallen specifiek voor De Wolden en Westerveld
Domesta	340 aantallen specifiek voor Coevorden, Emmen en Hoogeveen
Woonborg	210 aantallen specifiek voor Noordenveld en Tynaarlo
Wooncom	1000
SWA	280
Totaal	1934

De verkoop van huurwoningen biedt mogelijkheden voor starters aangezien deze woningen in het goedkopere koopsegment van de woningmarkt vallen. Bovendien zijn er verschillende tussenvormen van huur en koop mogelijk (zie paragraaf 2.3.3).

3.2.5 Beleid voor starters in woonplannen

Drentse gemeenten stellen een woonplan op waarin zij hun woonbeleid formuleren. Hierin kunnen zij onder andere mogelijkheden scheppen voor speciale groepen. In een scan van woonplannen is gekeken of starters een doelgroep in het woonplan vormen. Daarnaast is gekeken welke maatregelen aangekondigd worden.

Uit de scan blijkt dat in alle woonplannen wordt geconstateerd dat starters moeite hebben met het vinden van geschikte woonruimte. Er is vooral een gebrek aan aanbod van koopwoningen voor starters in de dorpen en buitengebied.

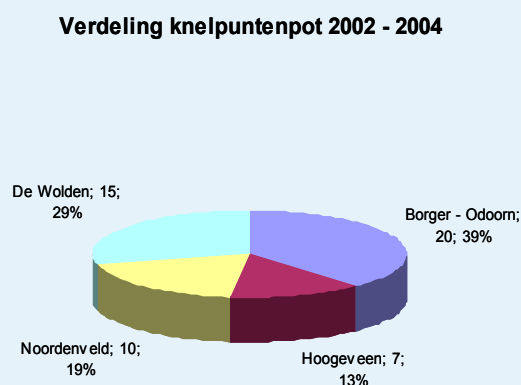
Het motto 'starters van nu zijn de gezinnen van de toekomst' is in alle woonplannen te vinden als één van de doelstellingen. Niettemin is de hoofdstrategie in woonplannen veelal gericht op doorstroming. Om doorstroming te stimuleren worden maatregelen genoemd die, op korte termijn, geen effecten hebben voor de mogelijkheden van starters. Evenwel staan in de woonplannen enkele maatregelen voor starters. Bijvoorbeeld, stimuleren van doorstroming door de bouw van seniorenwoningen, verstrekken van startersleningen, verkoop van huurwoningen en de productie van starterswoningen.

Contingenten voor starters

Met de beleidsnota wonen Drenthe (2001) is de knelpuntenbenadering ingevoerd met in totaal 4000 extra woningcontingenten tot 2010, voor oplossingen in het functioneren van de woningmarkt. Deze knelpuntenpot is bedoeld voor verschillende doelen en specifieke doelgroepen, waaronder woningen voor starters. Voor de periode 2002 – 2004 zijn de eerste ervaringen met woonplannen en de knelpuntenpot opgedaan (provincie Drenthe 2004).

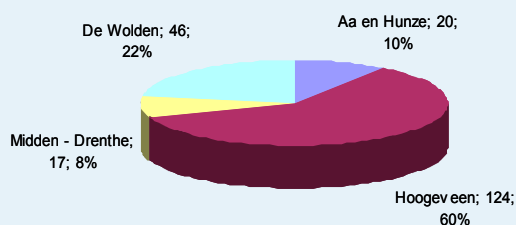
Het aantal aangevraagde contingenten uit de knelpuntenpot is in de twee periode toegenomen (zie figuur 3.14)⁴⁴.

Figuur 3.14 Aanvraag contingenten voor starters uit knelpunten.



44 Zie bijlage I, tabel 6 en 7 voor een specifieke verdeling van aangevraagde contingenten.

Verdeling knelpuntenpot 2005 - 2009



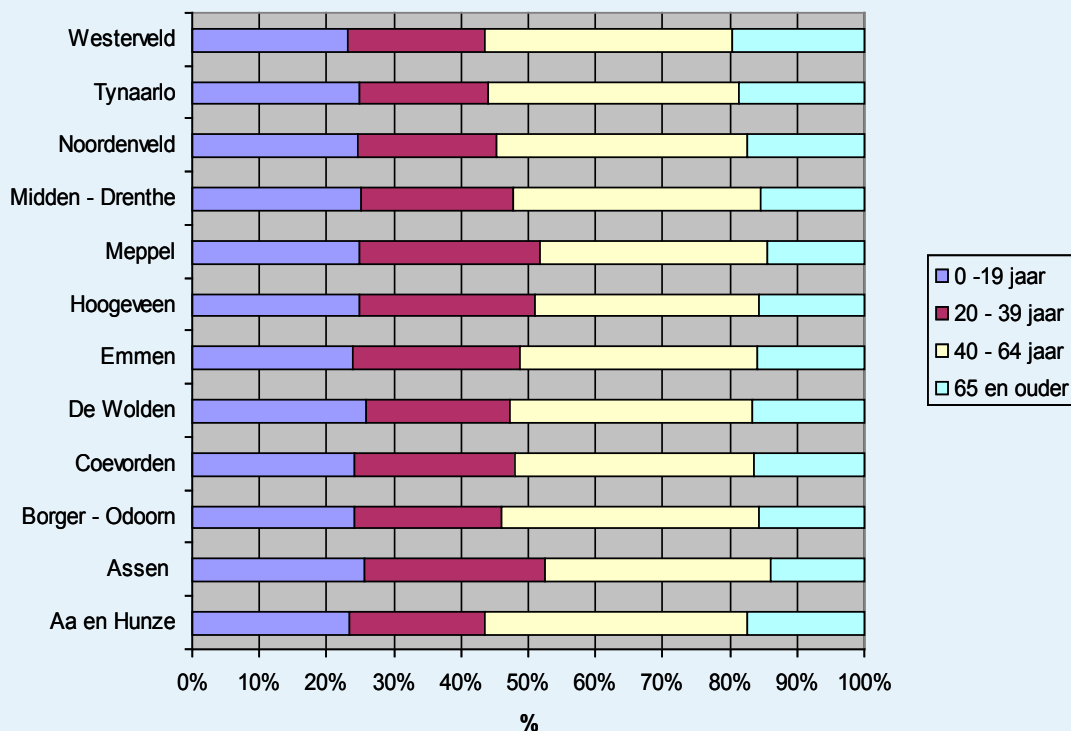
In de eerste periode werden 42 contingenten aangevraagd. In de tweede periode werden 207 contingenten aangevraagd. Derhalve is er sprake van een vervijfvoudiging van het aantal aangevraagde contingenten voor starters. Niettemin bedraagt het totaal aantal aangevraagde contingenten slechts 5,2% van in totaal 4000 extra woningcontingenten⁴⁵.

3.3 Bevolking

3.3.1 Inwonertal en leeftijdsopbouw

In vergelijking met het Nederlandse gemiddelde is de bevolkingsgroep 15 – 44 jarigen minder vertegenwoordigd in Drenthe (VROM 2006). De bevolkingsopbouw is per gemeente weergegeven in figuur 3.15 (leeftijdsgroep als percentage van de totale bevolking per gemeente).

Figuur 3.15 Bevolkingsopbouw (Woningmarkt Monitor 2006)



Er zijn geen grote verschillen te zien tussen gemeenten wat betreft het aandeel van leeftijdscategorieën ten opzichte van de totale bevolking per gemeente.

⁴⁵ Het totale aantal extra woningcontingenten (4000) is voor de perioden 2002-2004 (2000) en 2005-2006 (2000)

3.4 Woningbehoefte

De vraag van starters naar koopwoningen is moeilijk in beeld te brengen. Bezwaar tegen een woningmarktanalyse op basis van cijfers van traditionele woningmarkt-onderzoeken is het een eendimensionaal karakter en gebrek aan dynamiek. Ten behoeve van het afwegingsproces van starters is sprake van meerdere factoren die moeilijk te voorspellen zijn. Daarom zijn naast de gegevens over de verhuisgeneigdheid en woningvraag uit het woningbehoefte onderzoek (VROM 2003) gesprekken gevoerd met makelaars en woning-corporaties.

3.4.1 Verhuisgeneigdheid en woningvraag

In het woningbehoefte onderzoek (VROM 2003) zijn gegevens opgenomen met betrekking tot de verhuisgeneigdheid van starters en doorstromers (1998 en 2002). Deze gegevens kunnen voor de provincie Drenthe worden gespecificeerd naar drie gebieden: Noord en midden Drenthe, Zuid-Oost Drenthe, Zuid-West Drenthe.

De gewenste woningmarkthandeling van starters is in 2002 ten opzichte van 1998 in alle drie gebieden afgenomen (totaal 14080 in 1998 en 12210 in 2002). Voor de gewenste woningmarkt-handeling en woningvraag van doorstromers is een zelfde trend waarneembaar.

Gerealiseerde verhuizingen van starters in 1998 en 2002 in Drenthe zijn percentueel gelijk gebleven: 4%. De situatie is in alle drie gebieden stabiel. In Noord en midden Drenthe is het aantal gerealiseerde verhuizingen met 1% toegenomen (van 3% naar 4%). In Zuid-Oost Drenthe is het percentage gelijk gebleven: 5% en in Zuid-West Drenthe is het percentage met 2% afgenomen (van 5% naar 3%).

Het percentage doorstromers dat een verhuizing realiseerde is afgenomen. Deze gemiddelde afname wordt vooral veroorzaakt door een afname in het gebied Zuid-West Drenthe (van 16% naar 10%).

3.4.2 Startersvraag

Op basis van gesprekken met makelaars kunnen een aantal factoren worden genoemd over het wel of niet slagen van starters op de koopwoningmarkt. Hiervoor kunnen onder andere financiering, te hoge woonwensen, maar ook beperkte doorstroming en woningaanbod worden genoemd.

Tevens kwam een duidelijk beeld over de situatie op de koopwoningmarkt naar voren. Voor een indeling van de woningmarkt kan onderscheid worden gemaakt tussen regionale kernen, grote en kleine dorpen en het landelijk gebied⁴⁶. In kleinere dorpen is sprake van een zeer beperkt aanbod van starterswoningen (koopsom tot € 150.000). Daarentegen is, in grote dorpen, de doorstroming een knelpunt. Doorstroming wordt in deze dorpen vooral beperkt door het grote prijsverschil tussen twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen. Het prijsverschil blijkt in de praktijk een groot struikelblok. Bovendien is de toename van het wooncomfort minimaal. Eigenaren van twee-onder-een kap woningen zijn tevreden over hun woonsituatie. Deze groep wordt, mede door het grote prijsverschil, niet gestimuleerd om door te stromen. Eigenaren van vrijstaande woningen zullen hiervoor alternatieven moeten worden geboden. Er zijn op dit moment weinig alternatieven die het voor deze doelgroep aantrekkelijk maakt om te verhuizen. Hierdoor zit de woningmarkt in vrijwel alle plattelandsgemeenten 'op slot'. Om scheefgroei tegen te gaan en doorstroming op de woningmarkt te bevorderen, moet de sprong van een twee-onder-een-kap woning naar een vrijstaande woningen worden verkleind.

⁴⁶ Met grote dorpen wordt, naast inwoneraantal, het voorzieningenniveau bedoeld.

Door het beperkte aanbod en de stagnerende doorstroming komen vooral jonge starters slecht aan een woning. Dit resulteert in het wegtrekken van jongeren uit dorpen naar regionale kernen (bijvoorbeeld Assen en Groningen). Instrumenten dienen zich vooral toe te spitsen op deze groep starters. Bijvoorbeeld startersleningen kunnen hiervoor specifiek ingezet worden. Om doorstroming op gang te brengen, kan ingespeeld worden op specifieke woonwensen van huidige eigenaren. Er worden nu weinig mogelijkheden geboden om te bouwen voor specifieke woonwensen. Gemeenten zouden particulier opdrachtgeverschap kunnen stimuleren. Doorstroming in de bovenkant kan een golfbeweging op de gehele woningmarkt veroorzaken. Aangezien doorstromers in lagere prijssegment, door de toegenomen keuzevrijheid in het vrijkomende aanbod, gestimuleerd worden om door te stromen. Hierdoor zal uiteindelijk ook het aanbod voor starters toenemen.

3.5 Conclusie

In het voorgaande zijn een aantal gegevens over de woningmarkt vergeleken. Voor gemeenten die startersleningen verstrekken kan op basis van de hiervoor vergeleken gegevens tussen drie variabelen en het aantal verstrekte startersleningen (percentage uitgeleend budget) een verband worden vastgesteld: stijging van de huizenprijzen, spanning tussen vraag en aanbod op de huurmarkt en aanbod koopwoningen tussen € 150.000 en € 200.000.

Er worden meer startersleningen verstrekt in gemeenten waar prijzen van koopwoningen het meest zijn toegenomen.

Van gemeenten met startersleningen is in Hoogeveen de prijsontwikkeling in 2005 ten opzichte van 2002 het meest gestegen. Gevolgd door respectievelijk Emmen en Borger-Odoorn. Deze volgorde is overeenkomstig met het aantal verstrekte startersleningen (Hoogeveen: 100%, Emmen: 50%, Borger – Odoorn: 30%).

Van gemeenten die startersleningen verstrekken is de prijsontwikkeling in Emmen constant gestegen. De prijsstijging in Borger – Odoorn en Hoogeveen is veel grilliger.

Er worden meer startersleningen verstrekt in gemeenten waar de spanning tussen vraag en aanbod op de huurmarkt groter is.

Van de drie gemeenten die startersleningen verstrekken is de spanning op de huurwoningmarkt in Hoogeveen het grootst. In Hoogeveen is het totale budget voor startersleningen uitgeleend. In Emmen is de helft van het totale budget uitgeleend. Hier is de spanning op de huurwoningmarkt lager. In Borger – Odoorn is slechts 25% van het totale budget voor startersleningen uitgeleend. De spanning op de huurwoningmarkt is in Borger- Odoorn, van de drie gemeente met startersleningen, het laagst.

Naar mate het aanbod van koopwoningen met een koopsom tussen € 150.000 en € 200.000 groter is, worden meer startersleningen verstrekt.

Van gemeenten die startersleningen verstrekken is het aanbod woningen in het prijssegment tussen € 150.000 en € 200.000 het grootst in Hoogeveen (25,8%). In Emmen en Borger-Odoorn is het aanbod in dit prijssegment respectievelijk 19,3% en 18,9%. Deze volgorde is ook de rangorde met het percentage verstrekte startersleningen ten opzichte van het totale budget.

Het verband tussen de stijging van prijzen van koopwoningen en het uitgeleende budget in startersleningen is minder sterk dan de overige hypothesen. De hypothese over de huurmarkt en het aanbod koopwoningen tussen € 150.000 en € 200.000 zijn onderling van elkaar afhankelijk. Dat wil zeggen als er een gespannen situatie op de woningmarkt is, dient er voldoende aanbod

van koopwoningen in het segment tussen € 150.000 en € 200.000 te zijn om startersleningen te kunnen verstrekken.

Door de duidelijke verschillen tussen de resultaten van gemeenten die op dit moment startersleningen verstrekken, kan voor andere gemeenten, op basis van deze hypothesen, een inschatting worden gemaakt van het aantal te verstrekken startersleningen.

3.5.1 Profiel van starters

In deze studie zijn zowel vraag- en aanbodzijde van de woningmarkt voor starters bestudeerd. Implicatie van deze gegevens behoeft enige nuancering.

De positie van starters op de woningmarkt heeft niet alles te maken met vraag en aanbodverhoudingen. Als gevolg van allerlei maatschappelijke trends (mobiliteit, flexibiliteit) kan de woningmarkt voor starters niet alleen begrepen worden uit het optellen, aftrekken en salderen van cijfers. Op basis van deze cijfers is geen patroon in de woonwensen van starters te ontdekken. Verschillende factoren hebben invloed op de vervulling van deze wensen.

Dit blijkt uit de praktijk van de woningbouwcorporaties. Het komt vaak voor dat mensen die bij inschrijving voor een woning heel specifiek hun wens kenbaar hebben gemaakt toch afhaken wanneer uiteindelijk een geschikte woning wordt aangeboden. Uit een woonwensenonderzoek onder ingeschreven woningzoekenden van Woonconcept (2004) is gebleken dat starters in het algemeen niet om minder kwaliteit vragen dan andere woningzoekenden.

De vraag of er iets te kiezen valt, heeft wel degelijk een relatie met de vraag- en aanbodverhoudingen op deelsegmenten van de woningmarkt. Vooral deze vraag is in dit hoofdstuk behandeld. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van tekorten in kwantitatieve zin. Niettemin ervaren starters momenteel beperkte keuzemogelijkheden op de koopwoningmarkt. Ofschoon de opbouw van de Drentse woningvoorraad, meer dan Nederlands gemiddeld, uit koopwoningen bestaat. Er is voldoende voorraad koopwoningen, gelet op de WOZ-waarde van de woningvoorraad. Kortom, in Drenthe zijn voldoende geschikte koopwoningen voor starters, deze woningen dienen wel beschikbaar te komen. Evenwel wordt met huren een geschikt alternatief geboden.

4 Conclusies en aanbevelingen

4.1 Conclusies over de inzet van startersleningen

Het effect van startersleningen verschilt in de gemeenten die momenteel dit instrument inzetten. Aan de hand van de vastgestelde verbanden met betrekking tot startersleningen (zie paragraaf 3.5.1) kan een indicatie over het succes van startersleningen in Drentse gemeenten worden gegeven. Met het oog op leesbaarheid worden drie categorieën gehanteerd om de effecten te verwoorden: aanzienlijk (Hoogeveen), bescheiden (Emmen), gering (Borger – Odoorn). De hypothesen over de spanning op de huurmarkt en het aanbod koopwoningen tussen € 150.000 en € 200.000 worden in samenhang beschouwd.

4.1.1 Prijsstijging

Aanzienlijk

De prijsstijging in Assen (€ 23.000), Meppel (€ 20.000) en Midden – Drenthe (€ 24.000) is vergelijkbaar met de stijging in Hoogeveen (€ 20.000). In De Wolden (€ 43.000), Aa en Hunze (€ 42.000), Noordenveld (€ 40.000) en Tynaarlo (€ 44.000) is deze prijsstijging nog forser geweest. Op basis van de eerste hypothese mag verwacht worden dat het succes van startersleningen in Assen, Meppel, Midden – Drenthe, De Wolden, Aa en Hunze, Noordenveld en Tynaarlo behoorlijk is.

Bescheiden

In Coevorden (€ 15.000) en Emmen (€ 16.000) is de prijsstijging gelijk aan die van Borger – Odoorn (€ 16.000). Bovendien is de prijsstijging in Coevorden en Emmen gelijkmatiger geweest. In Westerveld is sprake van een prijsdaling in 2005 ten opzichte van 2002. Gezien het aantal versterkte leningen in Borger - Odoorn en Emmen mag het succes van startersleningen in Coevorden en Westerveld evenzeer beperkt worden geacht.

4.1.2 Spanning op de huurmarkt

Aanzienlijk

In Meppel, Noordenveld en Tynaarlo is de spanning tussen vraag en aanbod op de huurmarkt groter dan in Hoogeveen. Het aanbod koopwoningen in het prijssegment tot € 200.000 is in deze gemeenten gelijk aan het aanbod in Hoogeveen. Daarmee mag, op basis van de tweede hypothese, worden verwacht dat startersleningen in Meppel, Noordenveld en Tynaarlo effectief zijn.

Bescheiden

In Westerveld en De Wolden is de spanning op de huurmarkt vergelijkbaar met Emmen. Desondanks mag verwacht worden dat het effect van startersleningen in Westerveld lager is, aangezien het aanbod koopwoningen tot € 200.000 in deze gemeente zeer beperkt is. In De Wolden is het effect groter aangezien in deze gemeente een behoorlijk deel van het aanbod koopwoningen in het prijssegment tot € 200.000 valt.

De spanning op de huurmarkt in Aa en Hunze en Assen valt tussen de resultaten van Borger – Odoorn en Emmen. Daardoor mag in Aa en Hunze, mede gelet op het beperkte aanbod in het prijssegment tot € 200.000, een bescheiden resultaat van startersleningen worden verwacht.

In Assen is het aanbod in de prijscategorie tot 200.000 vergelijkbaar met Emmen. Het succes van startersleningen in Assen valt daardoor te vergelijken met die in Emmen: bescheiden.

Gering

De spanning op de huurmarkt in Coevorden en Midden – Drenthe is vergelijkbaar met Borger – Odoorn. Het aanbod koopwoningen tot € 200.000 is in deze gemeenten evenzeer vergelijkbaar met het aanbod in Borger – Odoorn. Hierdoor mag verwacht worden dat het effect van startersleningen in Coevorden en Midden - Drenthe gering is.

4.1.3 Aanbod tussen € 150.000 en € 200.000

Het aanbod koopwoningen in het prijssegment tussen € 150.000 en € 200.000 is in De Wolden (37,7%), Coevorden (20,3%), Meppel (26,2%), Midden – Drenthe (21,3%), Noordenveld (24,4%), en Tynaarlo (21,2%) vergelijkbaar met Hoogeveen (25,8%). In deze gemeenten zullen de kansen van starters vergroot worden door de inzet van startersleningen.

In Assen (31,4%) en Emmen (37,7%) is het aanbod in dit prijssegment nog hoger. Omdat in Emmen de helft van het budget uitgeleend is, lijkt het succes van startersleningen in Assen evenzeer bescheiden.

In Aa en Hunze en Westerveld mag het succes van startersleningen zeer gering worden geacht, aangezien het aanbod in het prijssegment tussen € 150.000 en € 200.000 lager is dan in Borger – Odoorn.

Mogelijkheid van startersleningen in Drenthe

Aan de hand van de voorgaande analyse kan een indicatie worden gedaan van het aantal startersleningen dat naar verwachting in Drenthe kan worden verstrekt.

Het effect van startersleningen in Meppel, Noordenveld en Tynaarlo is vergelijkbaar met Hoogeveen (maximaal 30 leningen verstrekt). In totaal valt te verwachten dat er totaal 120 leningen in deze gemeenten verstrekt worden.

Assen, De Wolden, Midden – Drenthe en Coevorden zijn vergelijkbaar met Emmen (circa 15 leningen verstrekt). Dit betekent dat in deze gemeenten, naar verwachting 75 leningen verstrekt kunnen worden. Aa en Hunze en Westerveld zijn vergelijkbaar met Borger – Odoorn (6 leningen verstrekt). In deze gemeenten kunnen 18 verstrekt worden⁴⁷.

Op basis van gegevens uit deze studie en de hiervoor gemaakt analyse zullen naar verwachting tussen de 200 en 250 leningen in de provincie Drenthe versterkt worden⁴⁸. Het aantal startersleningen uit het plan “Starters: een eigen huis!” van de provincie Limburg wordt in Drenthe, op basis van de in deze studie gemaakte analyse, niet gehaald. Uitgaande van een maximaal leenbedrag van € 40.000 per lening, dient een budget tussen 8 miljoen euro en 10 miljoen euro beschikbaar te zijn. Door het startersfonds van VROM mogen deze bedragen gehalveerd worden.

4.2 Woningaanbod

Het aanbod voor starters (koopsom <€ 150.000) buiten regionale kernen is beperkt.

Het aanbod koopwoningen in het prijssegment tot € 150.000 is in Emmen (25,9%), Assen (24,6%), Coevorden (20,7%) en Hoogeveen (19,3%) redelijk goed (circa 20% van het aanbod koopwoningen). Hier komen starters sneller aan bod. Het verschil tussen deze gemeenten en

47 De Wolden en Coevorden hebben besloten om geen startersleningen te gaan verstrekken.

48 Deze verwachting kan beïnvloed worden door vier variabelen voor startersleningen: doelgroep, woningcategorie, aankoopkostengrens en maximale starterslening.

andere gemeenten is groot. Borger – Odoorn valt hier tussen (12,2%). In Noordenveld, Meppel, Midden – Drenthe, Tynaarlo en Aa en Hunze is het aanbod vergelijkbaar (circa 7%). In De Wolden en Westerveld is het aanbod van koopwoningen met een koopsom tot €150.000 zeer gering. Daarentegen val in Westerveld en Aa en Hunze meer dan 80% van het aanbod koopwoningen in het prijssegment met een koopsom boven € 200.000.

Op de Drentse koopwoningmarkt is een overschot aan vrijstaande woningen.

De vraag naar koopwoningen is in de periode van 1 januari 2005 tot 1 januari 2006 met 16,7% gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar. In Aa en Hunze, Borger – Odoorn, Emmen, Hoogeveen, Meppel en Midden – Drenthe stonden per 1 januari 2006 meer vrijstaande woningen te koop dan tussen 1 januari 2005 en 1 januari 2006 verkocht zijn. In Assen, Coevorden, De Wolden, Tynaarlo, Noordenveld en Westerveld is geen overschot, maar wel een ontspannen woningmarkt voor vrijstaande woningen.

In Noordenveld, Meppel en Coevorden is de spanning tussen vraag en aanbod het grootst voor twee-onder-een-kap woningen. In de overige gemeenten is vooral behoefte aan tussen- en hoekwoningen. De meest verkochte woningen zijn twee-onder-een-kap woningen. Percentueel is de gemiddelde verkoopprijs tussen 2002 en 2005 in Drenthe minder snel gestegen dan gemiddeld in Nederland. Dit geldt niet voor de absolute verkoopprijs. Deze is in Drenthe € 9.000 hoger dan gemiddeld in Nederland: € 209.000 (circa € 30.000).

Van het aanbod koopwoningen is ongeveer 8% bereikbaar voor huishoudens met een modaal Drents inkomen.

In Meppel (0,7%), De Wolden (1,0%), Midden – Drenthe (2,6%) en Westerveld (2,7%) is minder dan 3% van het aanbod bereikbaar voor kopers met een modaal inkomen. In Aa en Hunze (5,3%), Borger – Odoorn (6,1%), Coevorden (8,5%), Noordenveld (7,3%) en Tynaarlo (6,8%) is tussen de 5% en 10% van het aanbod bereikbaar voor modale inkomens. In Assen (11,7%), Emmen (13,9%) en Hoogeveen (10,6%) is het aanbod meer dan 10%.

Bij de vaststelling van het bereikbaar aanbod voor gezinnen met een modaal inkomen is rekening gehouden met éénverdieners en geen eigen vermogen.

In Meppel, Tynaarlo, Noordenveld en Hoogeveen zijn meer woningzoekenden dan de totale voorraad huurwoningen.

In Borger – Odoorn (36,0%), Midden – Drenthe (36,2%) en Coevorden (38,0%) bedraagt het aantal ingeschreven woningzoekenden ongeveer 35% tot 40% van de totale voorraad huurwoningen. In Aa en Hunze (55,1%), Assen (52,7%), De Wolden (87,2%), Emmen (76,3%), Westerveld (82,3%) ligt dit percentage tussen 50% en 90%.

De groei van het aantal woningzoekenden is vanaf 2003 sterk gestegen in Hoogeveen, Emmen, Noordenveld, Meppel en Aa en Hunze. Het percentage woningzoekenden is het snelst toegenomen in Hoogeveen.

De gemiddelde wachttijd voor een huurwoning bedraagt 2,2 jaar. In Borger-Odoorn is de wachttijd het kortst (1,2 jaar). De wachttijd voor een huurwoning is in Meppel en De Wolden het langst (3,4 jaar). Gegevens over het aantal weigeringen voor een huurwoning zijn in deze studie niet meegenomen.

4.3 Conclusie

In deze studie stond de vraag centraal of het noodzakelijk is dat de financiële bereikbaarheid van een koopwoning voor starters in Drenthe verbetert. Op provinciaal nivo is deze vraag met nee te beantwoorden. Op lokaal nivo is de situatie verschillend; vooral in de plattelands-

gemeenten is het aanbod beperkt. Voor de langere termijn zijn maatregelen voor een beter aanbod echter wel nodig.

Op basis van deze studie mag geconcludeerd worden dat het aanbod koopwoningen voor starters in Drenthe nog redelijk goed is. Met name in de regionale kernen Assen, Emmen, Coevorden en Hoogeveen is het aanbod van koopwoningen voor starters bovengemiddeld. In een aantal gemeenten is het aanbod zeer beperkt: De Wolden, Westerveld en Aa en Hunze. De overige gemeenten vormen een middengroep. Om de bereikbaarheid van een koopwoning voor starters te verbeteren, kan niet één instrument worden ingezet. Uit de analyse blijkt dat met startersleningen een relatief klein deel van de starters wordt geholpen, naar schatting maximaal 250. Dit is niet het resultaat dat het plan van de provincie Limburg “Starters: een eigen huis!” beoogd. De provincie Drenthe zou maximaal € 5 miljoen hiervoor beschikbaar moeten hebben. In geval van een lening wordt voor deze groep starters een groter deel van het aanbod bereikbaar. Andere instrumenten zijn bijvoorbeeld een tussenvorm tussen koop en huur en de regeling bevordering eigen woningbezit; deze zijn geschikt voor de korte termijn. Voor de langere termijn zijn mogelijke in te zetten instrumenten bijvoorbeeld gefaseerde bouw in de goedkopere sector, bouwconcepten voor starters, labelen van bouw kavels en herbestemmen van gebouwen. Met andere woorden, om een groter deel van het aanbod voor meer starters bereikbaar te maken zal het aanbod moeten worden uitgebreid. In de volgende paragraaf wordt aanbevolen om in te zetten op een mix van maatregelen.

In alle gemeenten is aandacht voor de situatie van starters op de woningmarkt, evenals bij corporaties en marktpartijen (makelaars en ontwikkelaars). Naast het woonplan zijn in Meppel, Midden-Drenthe, De Wolden en Coevorden, deels ten tijde van dit onderzoek, notities over starters op de woningmarkt opgesteld. Thans worden, naast een aantal nieuwbouw projecten voor starters, in Emmen, Hoogeveen, Borger – Odoorn (en binnenkort ook in Midden – Drenthe en Assen) startersleningen verstrekt.

4.4 Aanbevelingen

In de voorgaande paragraaf is uitgebreid ingegaan op de conclusies en mogelijkheden van startersleningen in Drenthe. Daarnaast zijn in hoofdstuk 2 meer instrumenten aangevoerd. Uiteindelijk moet de inspanning voor starters gericht zijn op een mix van maatregelen zoals beschreven in hoofdstuk 2: een strategie.

In deze paragraaf wordt een aantal maatregelen aanbevolen die kunnen bijdragen aan de verbetering van de positie van starters op Drentse koopwoningmarkt.

Tussenvormen koop en huur

De voor deze studie benaderde corporaties hebben aangegeven tot 2010 huurwoningen te willen verkopen. Niettemin bieden slechts drie corporaties tussenvormen van koop en huur aan.

Om meer starters voor deze woningen in aanmerking te laten komen, kunnen gemeenten en provincie afspraken maken met corporaties om een tussenvorm van koop en huur aan te bieden. Ondanks de primaire verantwoordelijkheid van gemeenten voor het wegwerken van eventuele tekorten aan betaalbare (starters)woningen, kan de provincie een initiërende, stimulerende en coördinerende rol vervullen om samen met de gemeenten en de woningcorporaties een plan van aanpak te ontwikkelen.

Strategieën gericht op de aanbodzijde

In deze studie is uitgebreid ingegaan op het aanbod voor starters. Alleen door meer ruimte op de aanbodzijde van de woningmarkt, zullen prijzen stagneren. Een tekort aan (goedkopere) woningen drijft de prijs op. Instrumenten aan de vraagzijde zijn geschikt voor de korte termijn:

startersregeling, Regeling Bevordering Eigen Woningbezit (BEW) en, in mindere mate, tussenvormen van huur en koop. Beleid van gemeenten en provincie zal voor langere termijn vooral gericht moeten zijn op de aanbodzijde. In hoofdstuk 2 zijn verschillende instrumenten genoemd om het aanbod voor starters te verbeteren, zoals gefaseerde woningbouw in de goedkopere sector, bouwconcepten voor starters, labellen van bouwkavels en herbestemmen van andere gebouwen (zie paragraaf 2.4). Verschillende instrumenten kunnen gezamenlijk worden ingezet (bijvoorbeeld grondbeleid, bouwconcepten voor starters en tussenvormen van huur en koop). Daarnaast zal het aanbod voor starters uiteindelijk toenemen als doorstromers gestimuleerd worden om door te stromen. Maatregelen zullen toegespitst moeten worden op stimulering van doorstroming aangezien doorstroming een golfbeweging op de woningmarkt kan veroorzaken. In deze studie is onvoldoende gekeken naar de situatie voor doorstromers. Alleen vervolgonderzoek kan duidelijkheid geven over geschikte maatregelen ter stimulering van doorstroming. Bovendien is doorstroming moeilijker te onderzoeken. De situatie van doorstromers op basis van specifieke kenmerken (woonwensen, beschikbaar budget, overwaarde, vermogen) zullen meer verdeeld zijn dan voor starters (jonge starters, doorstarters en urgente starters). Daarnaast zijn doorstromers die moeite hebben bij het vinden van een woning, moeilijker in kaart te brengen. Knelpunten op de woningmarkt zullen uiteindelijk zichtbaar worden bij een groep die op dit moment geen zelfstandige woning heeft: starters.

Referenties

Literatuur:

- ABF Research (2006), *Woningmarktmonitor april 2006*
- De Lijn (2006), *Starters op de woningmarkt gemeente Meppel*, Amsterdam
- Drentse Corporaties (ODW), Asree (2006), *Drentse woningmarktberichten 2005 – 2006*, Vries
- Köster, F. (2002), *Surfers op de woningmarkt, een toekomstverkenning over starters en wonen*, Leiden
- NVB (Vereniging voor ontwikkelaars en bouwondernemers), *NVB Thermometer Koopwoningen*, Voorburg
- Provincie Drenthe, NVM afdeling Drenthe, Corporaties provincie Drenthe (ODW), Drentse gemeenten (VDG), VROM DGW Stad & Regio, Asree (2006), *Drentse Woningmarktberichten 2005 – 2006*, Haren
- VEH (Vereniging Eigen Huis) (2004), *Onderzoek naar SVn startersleningen*, Amersfoort
- Vereniging van NVM Woningmarktconsultants (2006), *Woningmarkttrapportage NL, Themanummer starters op de koopwoningmarkt*, Zwijndrecht
- VROM (Ministerie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu) (2003), *Gescheiden woningmarkten? De ontwikkeling op de huur- en koopwoningmarkt*, Den Haag
- VROM (Ministerie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu) (2004), *Cijfers over wonen, feiten over mensen, wensen wonen*, Den Haag
- VROM (Ministerie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu) (2006), *Ruimte geven, bescherming bieden*, Den Haag

Beleidsnota's

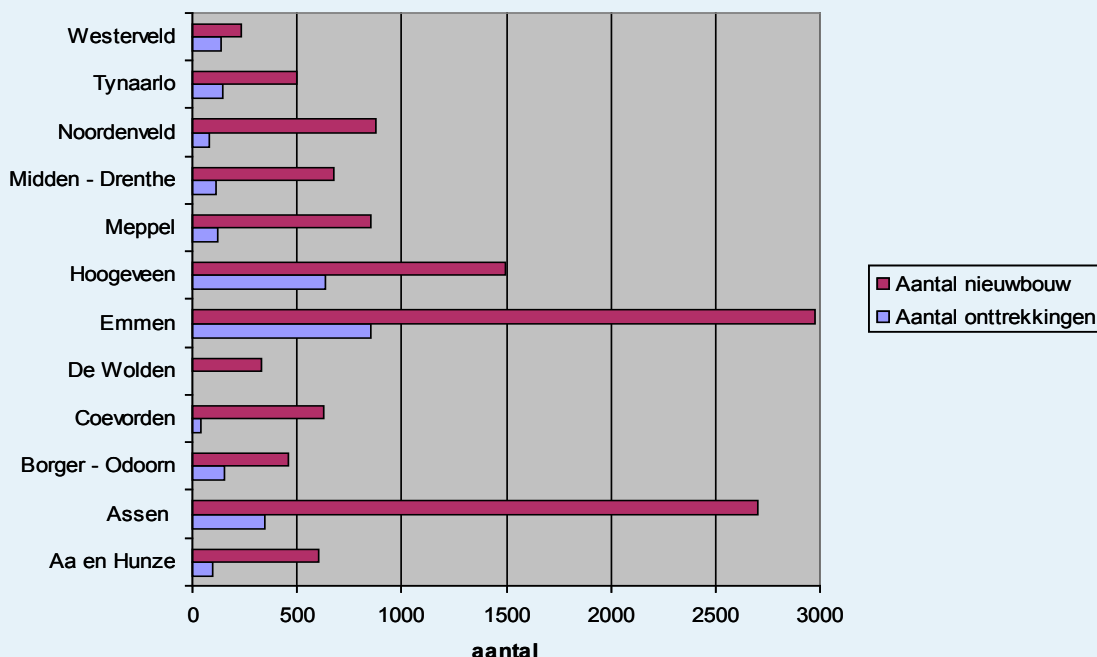
- Gemeente Coevorden (2006), *Discussienotitie 'Starters op de woningmarkt'*, Coevorden
- Gemeente De Wolden (2006), *Nota 'Financieringsvormen voor starterswoningen in De Wolden'*, Zuidwolde
- Gemeente Hoogeveen (2006), *Notitie evaluatie startersregeling voor de woningmarkt*, Hoogeveen
- Gemeente Meppel (2006), *Vergelijking starterslening gemeenten*, Meppel
- Provincie Drenthe (2001), *Beleidsnota Wonen*, Assen
- Provincie Noord - Brabant (2006), *Notitie ten behoeve van de commissie voor Commissie Ruimte en Milieu over de motie van Provinciale Staten over startersleningen*, 's-Hertogenbosch
- Provincie Limburg (2006), *Verordening impulsplan "starters: een eigen huis"*, Maastricht

Bijlage

Bijlage I: analyse woningmarkt

Woningaanbod

Tabel 1 Onttrekkingen/nieuwbouw aantal woningen 2000 – 2005, (CBS 2006)



Tabel 2 Steekproef koopwoningaanbod per gemeente percentueel, (aanbod van NVM makelaars op funda.nl)

Gemeente	Percentage woningen in steekproef t.o.v. totaal aantal woningen*	Totaal aanbod absoluut	Verdeling aanbod op 16 nov. 2006 in percentage				
			Minder dan € 125.000	Tussen € 125.000 en € 150.000	Tussen € 150.000 en € 175.000	Tussen € 175.000 en € 200.000	Meer dan € 200.000
Aa en Hunze	66,2	151	0,7	4,6	4,0	10,6	80,1
Assen	98,2	555	11,7	13,9	14,1	17,3	43,1
Borger – Odoorn	75,2	179	6,1	6,1	6,1	12,8	68,7
Coevorden	70,8	246	8,5	12,2	8,5	11,8	58,9
De Wolden	60,7	101	0	1,0	4,0	33,7	61,4
Emmen	85,1	1002	13,9	12,0	8,0	11,3	54,9
Hoogeveen	88,8	322	10,6	8,7	12,4	13,4	55,0
Meppel	97,4	283	0,7	6,4	8,5	17,7	66,8
Midden – Drenthe	81,4	305	2,6	4,3	12,1	9,2	71,8
Noordenveld	85,5	164	4,3	3,0	12,8	11,6	68,3
Tynaarlo	83,2	175	5,1	1,7	9,1	13,1	70,9
Westerveld	67,8	113	0	2,7	4,4	6,2	86,7
Drenthe	83,3	3612	8,3	8,8	9,5	13,3	60,0

* De betrouwbaarheid van de steekproef is voor een aantal gemeenten in werkelijkheid hoger. Doordat met name De Wolden en Westerveld, een relatief groot aantal woningen in het landelijk gebied tellen, valt een groter deel buiten de steekproef dan in andere gemeenten. Niettemin is in de steekproef voor de kleine kernen in een straal van 1km gezocht. Daarmee valt de werkelijke betrouwbaarheid hoger uit dan de hier gegeven waarden.

Tabel 3 Aantal te koop staande woningen (percentueel) per 1 januari 2006, (Drentse Woningmarktberichten 2006)

Gemeente	Totaal aanbod absoluut (% van totaal)	Tussenwoningen	Aanbod naar type woning (%)		
			2 ^ 1 – kap woningen	Vrijstaande woningen	Appartementen
Aa en Hunze	186 (2,4)	3,2	19,4	75,3	2,2
Assen	315 (2,0)	14,6	36,5	27,3	21,6
Borger – Odoorn	198 (2,6)	0,5	15,7	80,3	3,5
Coevorden	244 (2,5)	12,3	25,0	59,8	2,9
De Wolden	117 (1,6)	0,9	13,7	85,5	0
Emmen	775 (2,9)	11,6	26,1	52,4	9,9
Hoogeveen	323 (2,4)	12,4	38,4	38,4	10,8
Meppel	230 (2,9)	20,4	42,2	30,0	7,4
Midden – Drenthe	225 (2,4)	2,7	31,6	64,0	1,8
Noordenveld	168 (1,7)	11,3	30,4	47,0	11,3
Tynaarlo	149 (1,5)	7,4	26,2	59,7	6,7
Westerveld	141 (2,3)	0,7	19,1	73,8	6,4
Drenthe	3071 (2,3)	9,7	28,3	53,6	8,4

Tabel 4 Verdeling voorraad huurwoningen per woningbouwcorporatie (per oktober 2006), websites corporaties.

	Aantal woningen	Percentage van totaal	Werkgebied
Actium	7000	10,8	Aa en Hunze, Assen, Hoogeveen, Meppel, Noordenveld, Westerveld, De Wolden
De Volmacht	1500	2,3	Aa en Hunze
Domesta	9200	14,3	Borger – Odoorn, Coevorden, Emmen, Hoogeveen
Stichting Woonbeheer Assen (SWA)	7500	11,6	Assen
Stichting Woonborg	5200	8,1	Aa en Hunze, Noordenveld, Tynaarlo
Wooncom	17000	26,3	Borger – Odoorn, Emmen
Woonconcept	12500*	19,4	Assen, Hoogeveen, Meppel
Woonservice Drenthe	4650	7,2	Totaal 32 kernen, onder andere: Aalden, Beilen, Exloo, Odoorn, Sleen, Valthermond, Veenoord, Westerbork, Zweeloo
Totaal	64550	100	

* inclusief garages en bedrijfspanden

Tabel 5 Aantal mutaties in 2005 en index 2005 ten opzichte van 2002, (Drentse Woningmarktberichten 2006).

Gemeente	Aantal mutaties in 2005	Percentage mutaties 2005 t.o.v. voorraad	Index 2005 t.o.v. 2002
Aa en Hunze	230	12,6	135,3
Assen	749	9,6	76,0
Borger – Odoorn	290	11,3	127,2
Coevorden	304	8,1	91,6
De Wolden	119	6,8	83,2
Emmen	1543	10,6	123,9
Hoogeveen	596	8,8	86,3
Meppel	399	8,2	85,3
Midden – Drenthe	270	8,2	94,7
Noordenveld	203	7,4	121,6
Tynaarlo	172	8,2	62,5
Westerveld	178	11,1	133,8
Drenthe	5053	9,4	98,7

Tabel 6 Aanvragen uit de knelpuntenpot 2002 – 2004 voor starterswoningen in Drenthe

Gemeente	aantal	Kern
Borger – Odoorn	20	Borger (20)
Hoogeveen	7	Pesse (5) Nieuweroord (2)
Noordenveld	10	
De Wolden	15	Ruinerwold (4) Ruinen (7) Echten (4)
Totaal	42	

Tabel 7 Aanvragen uit de knelpuntenpot 2005 – 2009 voor starterswoningen in Drenthe

Gemeente	aantal	Kern
Aa en Hunze	20	Gieten
Hoogeveen	124	Hollandscheveld (20) Nieuwelande (35) Elim (16) Noordscheschut (20) Pesse (20) Fluitenberg (8) Stuifzand (8) Tiendeveen (10) Nieuweroord (7) Zuideropgaande / Nieuw Moscou (7)
Midden – Drenthe	17	Beilen
De Wolden	46	Zuidwolde (6) Ruinerwold (4) De Wijk (4) Veeningen (7) Echten (10)
Totaal	207	

