

Startersleningen in Zeewolde.

1. Inleiding

Sinds 2009 bestaat de mogelijkheid in Zeewolde om een Starterslening aan te vragen. De lening had bij de start het doel om het voor starters mogelijk te maken een huis te kopen in een hoogconjunctuur. De koopprijzen lagen hoger dan de banken aan hypotheek konden verstrekken. Met een Starterslening werd het ontstane gat overbrugd.

Nadat de crisis zijn intreden deed in 2008 werd de Starterslening een middel om de doorstroming en nieuwbouw op gang te houden.

Sinds 2015 is er weer sprake van een hoogconjunctuur, woningprijzen gaan weer omhoog, werkloosheid daalt en de nieuwbouw neemt toe. Naast deze positieve geluiden is ook de rentestand historisch laag. Nadelig voor kopers is wel dat de hypotheek sinds 1 januari 2017 maximaal 101% van de koopsom mag bedragen (loan to value). In 2018 wordt deze verlaagd naar 100%. De hypotheek mag dan niet hoger zijn dan de waarde van de woning.

2. Voorwaarden

Aan de Starterslening zijn voorwaarden verbonden, die staan vermeld in de Verordening Starterslening Zeewolde 2015. De belangrijkste aandachtspunten zijn:

- De aanvrager moet in Zeewolde wonen.
- De regeling richt zich specifiek op starters op de koopwoningmarkt. Starters kunnen huurders zijn en mensen die nog niet eerder zelfstandig hebben gewoond (bijv. inwonend bij ouders).
- De aanvrager moet meerderjarig zijn op het moment van de aanvraag.
- Twee partners worden gezien als één aanvrager.
- Huurders moeten ten minste twee jaar lang in Zeewolde een huurwoning bewonen.
- Inwonenden (bij bijvoorbeeld ouders) moeten in de afgelopen veertien jaar tenminste zes jaar in Zeewolde hebben gewoond.
- De kosten voor het in eigendom verkrijgen van een bestaande koopwoning (verwervingskosten) mogen niet hoger zijn dan NHG-grens; € 245.000,- (per 1 januari 2017).
- De kosten voor het in eigendom verkrijgen van een nieuwbouw koopwoning (verwervingskosten) mogen niet hoger zijn dan € 210.000,-.
- Het gemeentebestuur stelt de hoogte van de Starterslening vast. Deze lening bedraagt maximaal 20% van de verwervingskosten tot een maximum van € 35.000 per lening.
- De Starterslening kan niet worden 'gestapeld' met de koopsubsidie (BEW +) van het Rijk en de Koop Goedkoop-regeling (Woonpalet). Wel met de KoopGarant-regeling (De Alliantie).
- Zowel de eerste hypotheek als de Starterslening moeten worden verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie (NHG).
- Er moet een voorlopige koopovereenkomst zijn.
- Startersleningen worden enkel toegekend voor zover het vast te stellen budget hiervoor toereikend is (het op=op principe).

Voordat er een reservering bij de SVn wordt gedaan, wordt de lening eerst aangevraagd bij de gemeente en getoetst aan de verordening. Wanneer ook deze aanvragen worden meegeteld is de bestedingsruimte € -88.127,09.

5. Starterslening in de omgeving

Van de omliggende gemeente hebben Lelystad, Nunspeet en Putten de mogelijkheid van een Starterslening. Almere, Dronten, Harderwijk en Ermelo bieden deze mogelijkheid niet.

De gemeente Almere is per 1 mei 2015 gestopt met de lening met als afweging het stoppen van de cofinanciering door het rijk. In Dronten was het budget eind 2015 op en bestaat de mogelijkheid om een starterslening aan te vragen bij de woningbouwcorporatie. Begin 2016 heeft de gemeente Harderwijk besloten om te stoppen met de lening omdat het oorspronkelijke doel van de starterslening was achterhaald; namelijk de woningmarkt weer in beweging te krijgen. In Ermelo was het budget voor 2017 voldoende voor 2 leningen. Dit jaar evalueert de gemeente Ermelo of zij nieuw budget beschikbaar gaat stellen.

6. Bestaande woningmarkt

Op dit moment zijn er ca. 30 koopwoningen (egz en mgz) in de prijsklasse € 125.000 en € 175.000 beschikbaar (waarvan 10 bestaand). Dit is ca. 8% van het totale aanbod van koopwoningen in Zeewolde op funda.nl.

7. Toekomstige woningmarkt

Het is niet te voorspellen hoeveel bestaande woning er het komend jaar te koop zullen worden gezet met een vraagprijs lager dan € 245.000. Daarentegen is met grote zekerheid te zeggen dat binnen nu en de 2^e helft van 2018 ca. 30 nieuwbouwwoningen in Polderwijk in de verkoop zullen gaan met een verkoopprijs lager dan € 210.000.