

Provinciale Staten van de Provincie Zeeland
postbus 6001
4330 LA MIDDELBURG

Onderwerp
Ondersteuning koopstarters

Zaaknummer
350562

Behandeld door

Verzonden

Middelburg, 22 augustus 2023

Geachte voorzitter,

Vorig jaar is in de Tweede Kamer een motie aangenomen waarin het kabinet wordt verzocht een onderzoek naar de werking van het fenomeen hamsterhuren uit te (laten) voeren. Vervolgens is tijdens de vergadering van uw Staten op 11 november 2022 een motie aangenomen waarin ons college verzocht wordt om de uitkomsten van het onderzoek van het kabinet af te wachten en te onderzoeken hoe het concept “hamsterhuren” (huren met vermogensopbouw en/of koopoptie) is toe te passen voor de provincie Zeeland.

Middels deze brief informeren wij u over de uitkomsten van het onderzoek dat het kabinet heeft laten uitvoeren. Tevens geven we aan wat die uitkomsten voor mogelijkheden bieden in onze provincie.

Handreiking voor gemeenten

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft met het *Programma Betaalbaar Wonen* aangekondigd het gebruik van goedwerkende en nieuwe verkoopoplossingen (instrumenten) die starters een extra duwtje in de rug geven wanneer zij de koopwoningmarkt willen betreden, te willen stimuleren. Met de brief d.d. 7 februari 2023 geeft de minister invulling aan die ambitie: daartoe heeft zijn departement een onderzoek laten uitvoeren door adviesbureau RIGO (Research Instituut Gebouwde Omgeving). Dit heeft geresulteerd in een rapport getiteld “Afwegingskader instrumenten betaalbare koop voor starters: een handreiking aan gemeenten”. Deze handreiking is als bijlage bij deze brief gevoegd.

Met de handreiking wordt inzicht gegeven in de vele mogelijkheden die gemeenten hebben en kunnen inzetten om starters een duwtje in de rug te geven. Hamsterhuren en ‘Kopen naar Wens’ zijn hier voorbeelden van en beogen eenzelfde doel, namelijk om mensen met lagere inkomens en/of weinig financieel vermogen in staat te stellen om een eerste huis te kopen. Waar hamsterhuren een Belgisch fenomeen betreft, gaat het bij ‘Kopen naar Wens’ om een regeling die – ook in de Zeeuwse praktijk – inmiddels wordt aangeboden.

RIGO geeft in haar rapport aan dat vanuit de gemeenten de behoefte naar voren kwam voor een helder stappenplan, ter ondersteuning van een overwogen keuze voor een instrument dat past bij de lokale wensen en de context. De handreiking voorziet in die behoefte van de gemeenten. RIGO constateert dat er niet één enkel instrument bestaat dat voor iedere gemeente passend is. Verder geeft RIGO aan dat de aanbieder van zo’n instrument in veel gevallen een corporatie, projectontwikkelaar, beleggers of SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting) kan zijn en niet per se de gemeente zelf. In de meeste gevallen hebben gemeenten vooral een regisserende rol; de uitvoering van de regelingen en het verstrekken van financiële ruimte aan starters wordt ter hand genomen door andere organisaties. RIGO geeft ook aan dat het zelf ontwikkelen van een instrument een complexe en zelfs risicovolle route is.

Gemeenten krijgen door deze handreiking een duidelijk beeld van welke instrumenten bij haar eigen volkshuisvestelijke doelstellingen passen, welke voor- en nadelen instrumenten hebben voor de koopstarter (consument) en met welke consequenties de aanbieder van het instrument (corporatie, ontwikkelaar) te maken krijgt.

Verkenning instrumenten waaronder hamsterhuren

Meerdere instrumenten zijn voorhanden om een koopwoning financieel bereikbaarder te maken voor koopstarters. RIGO heeft in de handreiking een categorisering gemaakt naar vijf vormen. De instrumenten die onder zo'n vorm vallen, hebben op hoofdlijnen dezelfde systematiek.

Hamsterhuren valt onder het 5^e type instrumenten, namelijk 'huren met vermogensopbouw en/of koopoptie'. Hamsterhuren lijkt daarmee op regelingen zoals Koop Later en Cokopen. Hierbij mag een deel van de betaalde huur worden gebruikt als aanbetaling voor de aankoop van de woning.

Of een instrument mogelijk en wenselijk is om toe te passen hangt af van de volgende factoren:

- de specifieke regionale en lokale woningmarktcontext die per gemeente sterk kan verschillen
- de financiële en uitvoeringskant (hoeveel middelen en menskracht is een gemeente bereid om te investeren en hoeveel financieel risico wil een gemeente lopen)
- in hoeverre voldoen specifieke instrumenten aan de volkshuisvestelijke doelstellingen van een gemeente en welke instrumenten zijn dan per situatie het best passend

Bij het maken van deze keuzes geeft RIGO ook twee belangrijke aandachtspunten mee:

- Wees terughoudend met het zelf ontwerpen en uitvoeren van een instrument
- Laat de uitvoering vooral over aan partijen die hiermee ervaring hebben: corporaties, projectontwikkelaars, beleggers en bij startersleningen het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting.

Mogelijkheden voor de Zeeuwse woningmarkt

De handreiking geeft een goed integraal beeld van allerlei vormen van ondersteuning voor koopstarters. Een aantal van die vormen wordt reeds in onze provincie aangeboden: de meeste Zeeuwse gemeenten verstrekken startersleningen danwel zijn voornemens om dergelijke leningen op korte termijn te gaan aanbieden. Eveneens wordt in Zeeland op sommige plekken een erfpachtregeling toegepast tbv woningbouw: in die gevallen betreft het uitgifte van gemeentelijke gronden in erfpacht voor woningen.

Ook wordt het concept 'Kopen naar Wens' in een enkele gemeente in Zeeland aangeboden. 'Kopen naar Wens' komt voort uit de regeling Sociale Koop en wordt door verscheidene woningcorporaties in Nederland aangeboden; in onze provincie biedt corporatie Zeeuwlant de regeling aan in de gemeente Veere. Het is een koopconstructie die mensen met een smalle beurs in staat stelt om toch een eigen woning te kunnen kopen: bij aankoop betaalt de koper minimaal 50% van de marktwaarde en voor het overige deel krijgt de koper het recht om de betaling uit te stellen. De uitgestelde betaling wordt bij uitkoop of doorverkoop betaald.

Resumerend

Geconstateerd kan worden dat de RIGO-handreiking waardevolle inzichten biedt ten aanzien van instrumenten om koopstarters te ondersteunen. In Zeeland hebben de meeste gemeenten al verschillende instrumenten ter ondersteuning van koopstarters. Onze indruk is dat die reeds voorzien in een behoefte.

Voor onze provincie betekent dit dat hamsterhuren (huren met vermogensopbouw en/of koopoptie) en andere vormen van ondersteuning ons inziens mogelijkheden kunnen bieden voor gemeenten om koopstarters een extra duwtje in de rug te geven. Gemeenten zullen zelf een weloverwogen keuze moeten maken gegeven de specifieke lokale woningmarktsituatie, de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van wonen en passend binnen de beleidskaders en mogelijkheden (bemensing en financiën) van de betreffende gemeente. Hoe die ondersteuning van koopstarters door gemeenten goed kan worden gekozen en toegepast wordt in de RIGO-handreiking (zie bijlage) concreet beschreven.

De RIGO-handreiking hebben we inmiddels onder de aandacht gebracht van alle Zeeuwse gemeenten, zodat zij die kunnen gebruiken bij het bepalen of en hoe zij koopstarters willen ondersteunen bij de koop van hun eerste woning. De regeling 'Kopen naar Wens' – die eenzelfde doelstelling heeft als het Vlaamse instrument hamsterhuren – zullen wij eveneens onder de aandacht van de gemeenten brengen. Als er vanuit gemeenten behoefte is aan meer ondersteuning, dan zullen wij met de betreffende gemeenten bespreken hoe wij hen daarbij kunnen helpen.

Met deze brief beschouwen wij uw motie aangaande Hamsterhuren d.d. 11-11-2022 (nummer 90) als afgedaan.

Met vriendelijke groet,

Gedeputeerde Staten van Zeeland,

drs. J.M.M. Polman
Voorzitter

drs. M.C.J. Franken
Secretaris-algemeen directeur

Bijlagen:

1. RIGO-eindrapport "Afwegingskader instrumenten betaalbare koop voor starters: een handreiking aan gemeenten"

Noem in uw contact met ons steeds het zaaknummer. Dit staat bovenaan deze brief.