

Provinciale Staten van Noord-Holland
door tussenkomst van de Statengriffier, mr. J.J.M. Vrijburg
Florapark 6, kamer L-104
2012 HK Haarlem

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

J.J. Kluit

BEL

Doorkiesnummer (023) 514 3172

kluitj@noord-holland.nl

1 | 7

**Betreft: beantwoording motie positie starters op de woningmarkt
(M2-3/5-3-2-12)**

Verzenddatum

Geachte leden,

Kenmerk

203921-203931

In uw vergadering d.d. 5 maart 2012 hebben uw Staten een motie 'vreemd aan de orde van de dag' aangenomen over de positie van starters op de woningmarkt. De motie is ingediend door de PvdA, GroenLinks en de SP. Hierin verzoekt u ons college:

Uw kenmerk

- "In kaart te brengen wat het effect van het huidige beleid 'oplevert' voor starters op de woningmarkt in Noord-Holland.
- Het beleid goed tegen het licht te houden en met een alternatief te komen hoe de provincie concreet en effectief kan bijdragen om de positie van starters te verbeteren".

Ter beantwoording van de vragen, is een analyse uitgevoerd en verwerkt in een achtergronddocument (zie bijlage 1). In de analyse wordt een extra vraag beantwoord, namelijk; welke doelgroepen ervaren de grootste problemen op de woningmarkt op dit moment? Het antwoord hierop is van invloed op de beantwoording.

Om de motie zo realistisch mogelijk naar de laatste ontwikkelingen op de woningmarkt te kunnen beantwoorden, is het driejaarlijks door BZK uitgevoerde Woononderzoek Nederland 2012 naar de woonwensen van bewoners geanalyseerd (verder WoON 2012). Er is een onderscheid gemaakt in de ontwikkelingen op de kwantitatieve en kwalitatieve woningmarkt en deze zijn in relatie gebracht met de positie van de starter. Tevens is het Rijksbeleid ten aanzien van het wonen in kaart gebracht en is het woonbeleid van de provincie Noord-Holland en andere provincies beschreven en geanalyseerd.

De brief is opgebouwd aan de hand van de beantwoording van de vragen:

- welke doelgroep heeft het grootste probleem op de woningmarkt?
- welk probleem speelt er voor de starter op de woningmarkt?
- wat levert het huidige beleid op voor de starter?
- welke 'alternatieve' instrumenten worden voorgesteld voor de starter?

De toelichting eindigt met het antwoord op de motie.

Welke doelgroepen hebben het grootste probleem op de woningmarkt op dit moment?

De analyse in het achtergronddocument laat zien dat de 'doorstromer' en 'eigenaar bewoners' op dit moment de grootste problemen ervaren op de woningmarkt. Hieronder volgt een samenvatting van enkele belangrijke conclusies uit het WoON 2012:

- de stagnatie op de woningmarkt heeft eigenaar bewoners veel meer geraakt dan huurders en heeft doorstromers meer geraakt dan starters;
- het aantal verhuisde huishoudens daalde gemiddeld met 19 procent;
- de daling van het aantal verhuisde semistarters en doorstromers vanuit huurwoningen bedroeg 15 procent.
- het aantal verhuisde starters bleef vrijwel onveranderd. Starters verhuisden echter vrijwel even frequent als voor de crisis, zij het iets vaker naar de huursector;
- jongeren en alleenstaanden verhuizen vaker dan ouderen en paren (met of zonder kinderen).
- de doorstroming binnen de koopsector (van koop naar koop) is bijna gehalveerd (-47 procent);
- het aantal koopstarters nam ook wel af, maar met een veel lager percentage (-21%). Hiermee is hun aandeel in het totaal aantal verhuizingen naar een koopwoning toegenomen; de koopstarters lijkt zich in die zin ook gedeeltelijk te onttrekken aan de malaise op de koopmarkt ondanks de strenge hypotheekregels en de slechte economische vooruitzichten.

Welk probleem speelt er voor de starter op de woningmarkt?

De problemen die de starter ondervindt, zijn vooral kwalitatief van aard.

Het bestaande aanbod van woningen is kwalitatief onvoldoende toereikend voor starters. De woningen die beschikbaar zijn voor deze groep, sluiten niet altijd aan op de vraag. Vooral huurstarters zijn lang niet allemaal op zoek naar een gemiddelde gezinswoning met drie slaapkamers, wat juist over het algemeen het aanbod is. De grootste bottleneck voor starters is dat huidige bewoners van zogenaamde starterwoningen, niet doorstromen naar andere woningen die beter

passen bij hun wooncarrière. Huishoudens die geen zelfstandige woning hebben (waaronder starters) vinden steeds vaker op een andere manier een plekje: in een wooneenheid, op kamers, inwonend bij anderen, etc. Ook wonen oudere kinderen langer of opnieuw bij hun ouders.

Wat levert het huidige beleid op?

Uit de analyse blijkt, dat de stappen die de afgelopen drie jaar zijn gezet in de vorm van de provinciale Woonvisie, regionale actieprogramma's (RAP's), het onderzoek Vraaggestuurd Bouwen, CPO, aanjagen, de onderzoeken Binnenstedelijk Bouwen en monitoring, tegemoetkomen aan het oplossen van het probleem dat de starter ondervindt; namelijk het beter laten aansluiten van het aanbod van woningen op de vraag van de bewoners en dus ook de starter.

Het onderstaande overzicht aan provinciale maatregelen laat dit ook goed zien:

Beleid / maatregel	Doelstelling(en)	Helpt dit starters
Woonvisie	<ol style="list-style-type: none"> 1) een betere afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten en vooral voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning 2) een betere afstemming van voorzieningen in de woonomgeving op de vraag van bewoners 3) een verbetering van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving 	Ja, voor alle consumenten dus ook starters
RAP's	<ol style="list-style-type: none"> 1) het aantal nieuw te bouwen woningen per gemeente 2) het aandeel te bouwen betaalbare woningen 3) het aandeel te bouwen nul-tredenwoningen 4) voorzieningen in de woonomgeving en duurzaamheid 	Ja met name het aandeel te bouwen betaalbare woningen
Regionaal kwalitatief vraaggestuurd woningbouwprogramma	<p>Duidelijkheid creëren vanuit de actuele vraag over welke woning, op welke plek en op welke termijn</p> <p>Met het onderzoek 'VB' als belangrijk uitgangspunt een kwalitatieve invulling geven aan de afspreken in de RAP's</p>	Beter kunnen inspelen op de woonbehoefte van onder andere de starter
CPO	Bevorderen van de doorstroming	Biedt kansen voor starters

Beleid / maatregel	Doelstelling(en)	Helpt dit starters
Noord-Hollands Woningbouwberaad (aanjagen)	Stokkende projecten 'vlottrekken'	Kansen voor starters
Onderzoek BB	Beter beeld krijgen van de binnenstedelijke mogelijkheden en kosten ten opzichte van uitleglocaties	-Resultaten laten zien dat er mogelijkheden zijn om binnenstedelijk te bouwen. -sluit aan bij vraag starter naar stedelijke woonmilieus
Stimuleringsmaatregel Binnenstedelijk Bouwen	Crisis op de woning (bouw) markt een (regionale) impuls geven	Kansrijke binnenstedelijke plannen een impuls geven en levert daarmee mogelijk een betaalbare woning voor de starter
Monitoring	Kwalitatief woningbouwprogramma actueel en flexibel houden.	Steeds beter beeld krijgen van de vraag en het aanbod van woningen voor de doelgroepen, waaronder starters.

De ingeslagen weg moet, stap voor stap en in nauw overleg met de betrokken woonpartners (gemeenten, corporaties en ontwikkelaars en woonconsumenten), leiden tot een steeds beter regionaal kwalitatief en vraaggestuurd woningbouwprogramma. Dit programma biedt vervolgens aan alle doelgroepen, zoals ook verwoord in de Woonvisie, passende huisvesting. Gezien het feit dat de problematiek op de woningmarkt bij verschillende doelgroepen ligt en specifiek van aard is, vinden wij het belangrijk om ons beleid breed in te zetten.

De kwalitatieve woningbouwprogramma's geven per regio tot 2020, zowel voor de bestaande als voor nieuwbouw, duidelijkheid over de kwaliteit van de woningen / woonmilieus, de aantallen woningen, de locaties in de regio en geven inzicht in fasering en dosering van de bouwlocaties. Een programma geeft antwoord op de vraag: wat en waar en op welke termijn? De programma's voorzien in de wens van de provincie om van aanbodgerichte naar vraaggerichte woningbouwprogrammering te komen. Daarnaast zal met monitoring het programma "gevolgd en bewaakt" worden en zal jaarlijks bestuurlijk overleg plaatsvinden over de stand van zaken rond het woningbouwprogramma.

Deze regionale woningbouwprogramma's zullen uiteindelijk ook het antwoord geven op de in de motie gestelde vragen.

Het instrument monitoring is hierbij van groot belang. Daarmee kan gevolgd worden of de regionale afspraken gehaald zijn en of er, uitgaande van de actuele vraag, bijgesteld moeten worden. Door middel van monitoring en fasering in de realisatie van goedkope locaties / of locaties met goedkopere woningen, kan met het bestaande beleid ook veel bereikt worden. De provinciale woningbouwmonitor is bijvoorbeeld al uitgebreid met de kwalitatieve doelstellingen uit de RAP's, zoals betaalbaarheid.

Welke 'alternatieve' instrumenten worden voorgesteld voor de starter?

Ter beantwoording van de vraag "het beleid goed tegen het licht te houden en met een alternatief te komen hoe de provincie concreet en effectief kan bijdragen de positie van starters te verbeteren", is ook gekeken:

- welke instrumenten het rijk en andere provincies inzetten om de positie van starters te verbeteren;
- of deze instrumenten ook toegepast kunnen worden in de Noord-Hollandse situatie.

Dit levert het onderstaande beeld op.

Het Rijk zet diverse instrumenten in om de woningmarkt in beweging te krijgen en daarmee de starter "op weg te helpen". Dit past ook goed bij de rol die het rijk heeft op inkomens- en financieel vlak, waar een deel van de problematiek voor de starter ligt. Het kabinet wil de vraag naar nieuwbouwwoningen en de doorstroming in de bestaande koopvoorraad vergroten, wat positief is voor de starters. Daarnaast wil het rijk het scheefwonen in de sociale huursector aanpakken en daarmee uitvoering geven aan het staatsteunbesluit van de Europese Commissie. Andere rijksmaatregelen zijn onder andere: structurele verlaging van de overdrachtsbelasting, verhoging grens Nationale Hypotheek Garantie, 6,5 % huurverhoging voor 'scheefwoners'.

De instrumenten die in andere provincies worden ingezet zijn grofweg aanjaagteams, CPO-subsidies, ISV, startersleningen en het stimuleren van binnenstedelijke en regionale woningbouwprogramma's. Deze worden in meer of mindere mate - met uitzondering van de starterslening - ook al in Noord-Holland ingezet.

Ten aanzien van het instrument starterslening (of startersfonds, garantievormen) is bij GS besluit d.d. februari 2012 geconcludeerd dat startersleningen, met de huidige inzet van middelen, slechts een druppel op een gloeiende plaat is en geen oplossing is voor het

probleem dat er meer betaalbare woningen beschikbaar komen voor o.a. starters. Dit geldt ook voor de destijds onderzochte garantiestelling. Startersleningen kunnen worden gezien als een vorm van inkomenspolitiek, wat niet past bij de rol van de provincie.

In de analyse is als aanbeveling om het aanbod aan starterswoningen te vergroten, opgenomen, dat kan worden gezet op 'transformatie van leegstaande kantoorpanden naar woonruimtes'. Dit sluit aan bij de ingeslagen weg van GS om een stimuleringsregeling binnenstedelijk bouwen in te richten. Hierover hebben GS een besluit genomen in het kader van de uitvoering van de versnellingsacties (oktober 2012).

Met deze regeling wordt beoogd de transformatieopgave, verduurzaming en het binnenstedelijk bouwen te stimuleren en in het verlengde daarvan een extra impuls te geven aan de woningmarkt. Hiermee verwacht zij ook een meer passend vraaggestuurd aanbod te krijgen voor verschillende doelgroepen, breder dan alleen starters en passend bij onze woonvisie. Belangrijke input hiervoor zijn de resultaten van de onderzoeken "Ruimte voor woningbouw binnen BBG" van RIGO en "Kostenverschil binnenstedelijk bouwen en bouwen op uitleglocaties" van EIB/Decisico. Bij het ontwikkelen van deze regeling kan desgewenst ook gekeken worden naar het transformeren van leegstaande kantoorpanden naar woningen.

Antwoord op de motie

We delen uw mening dat het belangrijk is dat de provincie vanuit haar rol als woningmarktregisseur een bijdrage levert aan het oplossen van de problemen voor starters op de woningmarkt. De problematiek die de starter ervaart en waarvan de oplossing past bij de rol van de provincie, is het beter afstemmen van vraag en aanbod en het stimuleren van meer aanbod binnenstedelijk. Deze aanpak komt bovendien niet alleen ten goede aan starters, maar juist ook aan de doelgroepen die op dit moment de grootste problemen ervaren op de woningmarkt, te weten doorstromers en eigenaar bewoners.

Met deze aanpak zijn wij al hard aan de slag. Wij zijn dan ook van mening dat het huidige beleid (instrumentarium) tegemoet komt aan de vragen uit uw motie. Het proces om tot een kwalitatieve invulling van de regionale woningbouwprogrammering te komen, waarbij we intensief samenwerken met de woonpartners, willen wij voortzetten. Ook het opstellen van de stimuleringsregeling binnenstedelijk bouwen, waarbij we rekening zullen houden bij het omzetten van leegstaande kantoren naar woonruimtes die kansen bieden voor de starter, zetten we voort.

Dit betekent voortgaan op de ingeslagen weg om hiermee de belangrijkste doelstelling uit de Woonvisie te realiseren: een goede huisvesting bieden voor alle inwoners van Noord-Holland.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,

provinciesecretaris

voorzitter