

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 30941 2500 GX Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

**Directoraat-Generaal
Wonen, Bouwen en
Integratie**
WM/H&A
Rijnstraat 8
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2012-0000382014

Datum 1 oktober 2012
Betreft Onderzoek 'koopstarters op de woningmarkt'

In vervolg op mijn toezegging tijdens het Algemeen Overleg Woningbouw van 27 maart jl. en de moties van het lid Lucassen, PVV (uw kenmerk 33 000 VII, nr. 79) positie van koopstarters op de woningmarkt bied ik u bijgaand het onderzoek aan naar de positie van starters op de koopmarkt en de ondersteunende startersregelingen.

en het lid Verhoeven, D66 (uw kenmerk 33 000 VII, nr. 76) met betrekking tot de Vooraf wil ik opmerken dat dé koopstarter niet bestaat. Daarvoor zijn de verschillen in achtergrond te groot. Levensfase, woonsituatie en inkomenspositie spelen een belangrijke rol bij de wensen en mogelijkheden van koopstarters. In het onderzoek zijn daarom de ontwikkelingen bij verschillende deelgroepen zo goed mogelijk in beeld gebracht. In het kader van de studie is -in aanvulling op de bestaande gegevens uit het WoON-onderzoek 2009 - aanvullend enquêteonderzoek uitgevoerd. Hierdoor is een zeer actueel beeld van de positie van koopstarters beschikbaar.

Uit het onderzoek komt naar voren dat – hoewel objectief gezien de woningmarkt voor starters toegankelijker lijkt geworden (lagere huizenprijzen, meer aanbod) - starters de afgelopen twee jaar vooral de economische crisis als belangrijkste belemmering hebben ervaren. Starters zijn onzeker over hun eigen toekomst. Werk en inkomen spelen daarbij een belangrijke rol. In de tweede plaats bestaat er bij starters onzekerheid over de prijsontwikkeling in de koopmarkt en het risico op restschulden bij tussentijdse verkoop. In dat kader geven starters aan dat zij onzeker zijn over mogelijke aanpassingen van de fiscale behandeling van het eigen woningbezit. Daarnaast blijkt uit het onderzoek dat onvoldoende aanbod van goedkope koopwoningen nog steeds een belemmering vormt. Overigens is op dit punt de situatie wel duidelijk verbeterd in vergelijking met de jaren voor de economische crisis en is deze sterk regionaal gedifferentieerd. Een derde belemmering die uit het onderzoek naar voren komt, betreft de aanscherping van de eisen voor kredietverstrekking en daarmee afnemende financieringsmogelijkheden. Een specifiek knelpunt voor veel koopstarters met tijdelijke contracten en zzp-er's vormt het feit dat banken doorgaans als voorwaarde voor kredietverstrekking stellen dat de koper een vast arbeidscontract moet hebben.

Deze belemmeringen die starters ervaren leiden er overigens niet toe dat de wens tot kopen bij starters afneemt. De starters die wilden kopen, maar toch zijn gaan huren, zien dat vooral als uitstel van de koop. Een beperkte groep van 10% geeft aan niet meer te willen kopen. Binnen het totaal van alle kooptransacties die er ondanks de crisis nog zijn, neemt het aandeel van de starters iets toe. In die zin vervullen koopstarters in de huidige markt nog steeds een aanjaagfunctie.

Naast beantwoording van de vraag met welke hindernissen koopstarters te maken hebben, zijn in het onderzoek ook de bestaande regelingen voor starters onderzocht. Het onderzoek laat zien dat er een breed scala aan ondersteunende regelingen bestaat bij de rijksoverheid, de gemeenten en corporaties. Deze regelingen blijken in het algemeen bekend te zijn bij starters en blijken ook in een behoefte bij starters te voorzien.

Uit het onderzoek blijkt dat de instrumenten KoopGarant en Starterslening het meest effectief zijn bij de aanpak van de geconstateerde belemmeringen die starters ondervinden op de woningmarkt. KoopGarant vormt een goed antwoord op de onzekerheid van koopstarters bij de aankoop van een woning aangezien het een terugkoopgarantie bevat, vaak in combinatie met winst- en verliesdeling. De starterslening verlaagt de aankoopkosten en daarmee de aanvangslasten. Hierbij moet wel aangetekend worden dat deze instrumenten niet generiek beschikbaar zijn. Lang niet alle gemeenten hebben een starterslening en instrumenten als KoopGarant hebben uitsluitend betrekking op corporatiewoningen, die worden verkocht.

Wel voor iedereen die een woning koopt binnen de gestelde kostengrens (op dit moment € 320.000) is de Nationale Hypotheekgarantie (NHG). Hoewel de NHG in dit onderzoek niet als apart instrument geëvalueerd is (het is namelijk geen specifiek instrument voor starters) is de NHG van groot belang voor koopstarters. Vrijwel alle ondersteunende instrumenten die in dit onderzoek aan de orde zijn, stellen een NHG als voorwaarde.

De regeling Bevordering Eigen Woningbezit + (BEW+) is in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten aangezien de regeling al eerder is geëvalueerd. Uit deze evaluatie kwam naar voren dat de BEW+ meer dan verwacht succesvol is geweest (zie de brief van 12 april 2011, TK 32 500 VII).

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Mevrouw mr. drs. J.W.E. Spies