



Raadsinformatiebrief

Datum	25 februari 2025
Onderwerp	Evaluatie starterslening
Zaaknummer	Z25 - 286553
Documentnr.	UIT/25 - 672278

Inleiding

Met deze brief informeren wij u over de resultaten van de tussentijdse evaluatie van de starterslening. De gemeenteraad heeft 1 februari 2024 besloten tot het opnieuw invoeren van de starterslening in de gemeente Vught. Toegezegd is dat een jaar na invoering gekeken wordt hoe deze regeling loopt tenzij de middelen eerder op waren. Er zijn nog middelen beschikbaar waardoor er nu sprake is van een tussentijdse evaluatie. Uit de evaluatie blijkt de starterslening als instrument effectief.

Voorgeschiedenis

De aankoop van een eigen huis is voor jongeren, startende huishoudens en doorstromers uit huurwoningen in de huidige woningmarkt vaak moeilijk te realiseren. Zonder voldoende inkomen en/of eigen vermogen lukt het starters vaak niet om een lening van voldoende omvang te krijgen om 'in te stappen' op de Vughtse koopmarkt. Met de starterslening van de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (nu: SVn) kan de gemeente Vught deze doelgroep een steuntje in de rug geven. Zij kunnen dan toch eigenaar van een koopwoning worden. De gemeente stimuleert hiermee én het eigen woningbezit voor starters én de zo noodzakelijke doorstroming op de woningmarkt.

- In de raadsvergadering van 12 september 2013 is voor de starterslening € 100.000,- beschikbaar gesteld. In de periode 2013/2014 zijn er in totaal 13 starters geholpen bij de aankoop van een woning. Bij de herinvoering van de starterslening in 2024 waren deze leningen voor een groot deel afbetaald. De revolverende werking van het fonds zorgde ervoor daardoor voor dat er alweer € 91.000,- vrij beschikbaar was ten tijde van de herinvoering van de starterslening in 2024.
- In de woonvisie zijn starters als een van de belangrijke doelgroepen aangewezen. Mede daarom is 1 februari 2024 besloten om tot herinvoering van de starterslening over te gaan. De gemeenteraad heeft op 1 februari 2024 besloten om een nieuwe verordening vast te stellen om startersleningen te verstrekken. De oude verordening uit 2013 is tegelijkertijd ingetrokken. Daarnaast heeft de gemeenteraad nog eens € 1.000.000,- beschikbaar gesteld voor de starterslening. Samen met de eerder verstrekte middelen kwam er zodoende € 1.100.000,- beschikbaar, waarvan € 1.091.000,- vrij beschikbaar.



Inhoudelijk

Doel

De starterslening geeft een stimulans aan starters voor het kopen van een betaalbare koopwoning in de gemeente Vught. Deze tussentijdse evaluatie is bedoeld om te beoordelen of bovenstaand doel bereikt wordt.

Kaders en uitgangspunten

- Woonvisie: Hierin is opgenomen dat we starters willen steunen en dat starters moeilijk aan hun wooncarrière kunnen beginnen door hoge aankooprijzen.
- Verordening starterslening: Hierin staan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een lening:
- Deelnemersovereenkomst met de SVn: De overeenkomst regelt de uitvoerende werkzaamheden en beheer door de SVn en een aantal verplichte voorwaarden van de starterslening, zoals de verplichting van een NHG-garantie.

Opzet evaluatie

De evaluatie is uitgevoerd door een vergelijking te maken met andere gemeenten, interne data te analyseren en er is een enquête uitgestuurd naar de starters die een aanvraag hebben gedaan. Van de 10 aanvragers hebben 2 personen gereageerd. Daarnaast is met de SVn gesproken en heeft SVn data aangeleverd.

Toetsing beleidskader

Er zijn het afgelopen jaar in totaal 10 aanvragen voor startersleningen geweest.

- Tot nu toe zijn daarvan 6 leningen verstrekt. Voor 3 leningen is een reservering gemaakt. 2 leningen waar een reservering voor is gemaakt zijn voor dezelfde persoon. Hiervan zal er 1 afgewezen gaan worden. Dit laatste is in onderstaande cijfers al verrekend. Er is 1 aanvraag beëindigd. De SVn toetst bij elke aanvraag onder meer het inkomen van de aanvragers. Een starterslening wordt alleen verstrekt als na toetsing blijkt dat dit bedrag nodig is om het verschil tussen de bancaire hypotheek en de koopsom te overbruggen.
- Er is voor € 239.139,- aan startersleningen verstrekt of gereserveerd. In Vught is het maximale leenbedrag € 30.000,-. Het gemiddelde leenbedrag van de verstrekte en gereserveerde startersleningen bedraagt € 29.892,38.
- Er is nog ruim € 850.000,- beschikbaar, daarmee kunnen nog 28 startersleningen van €30.000,- worden verstrekt.

De gemeente heeft gegevens van het aantal kopers van woningen tot € 390.000,- uit de periode 2019-2023, inclusief data waar kopers vandaan komen. Van 2024 zijn deze nog niet beschikbaar. Op basis van deze cijfers is de inschatting dat in 2024 bijna 40% van de Vughtse koopstarters gebruik heeft gemaakt van de starterslening.

Ervaringen andere gemeenten

In Nederland wordt door circa 160 gemeenten en een enkele provincie (Limburg) de starterslening verstrekt. Landelijke gegevens uit 2024 zijn nog niet beschikbaar, hieronder landelijke cijfers uit 2023:

- In Nederland zijn 5.464 startersleningen verstrekt;



- In Nederland werden in 2023 ruim 78.000 bestaande woningen door starters gekocht. Gedetailleerde informatie over het aandeel starters in nieuwbouw is niet beschikbaar.
- Gemiddeld is de starterslening door 5-10% van de koopstarters gebruikt (6,4% bij de door starters aangekochte bestaande woningen). Dit percentage geeft enig inzicht omdat de starterslening niet overal wordt aangeboden of nog beschikbaar is (omdat budget op is);
- Gemiddeld was de koopsom van een woning met starterslening € 258.751,- in Brabant was de gemiddelde koopsom € 275.398,-;
- Het gemiddelde leenbedrag van de starterslening in Nederland was afgerond € 35.000,-;

Vrijwel elke deelnemende gemeente gebruikt de basisverordening van de SVn, maar in de voorwaarden zitten grote verschillen. Dit gaat dan om het maximale leenbedrag, maximale woningwaarde en wie in aanmerking komt voor een starterslening. Enkele verschillen ten opzichte van Vught die in Brabant zijn geconstateerd, zijn de volgende:

- Gemeente Veldhoven gaat binnenkort onderzoeken of het leenbedrag van de startersleningen verhoogd moet worden van € 35.000,- naar € 40.000,-;
- In de gemeente Son en Breugel wordt de starterslening al aangeboden tot maximaal € 40.000,-.

Verder valt op dat er verschillende gemeenten zijn die de regels omtrent de aanvraag van de startersleningen hebben aangescherpt. Zij vinden dat het geld uit het fonds te snel op gaat. Breda heeft bijvoorbeeld ingevoerd dat een aanvrager al minimaal één jaar in Breda moet wonen of in de afgelopen 10 jaar er minimaal 5 in Breda moet hebben gewoond.

Conclusies

Als gekeken wordt naar het gemiddeld aantal starters op de woningmarkt in Vught per jaar zijn er redelijk veel startersleningen aangevraagd. Dit wil zeggen dat de bekendheid van de starterslening, voor een eerste jaar (na herinvoering) goed is. Echter blijkt uit de reacties uit Vught dat nog lang niet iedereen bekend is met de starterslening. Veelal blijken starters pas bij een gesprek met de hypotheekadviseur gewezen te worden op de starterslening. Op dat moment hebben veel mensen al een woning op het oog. Als potentiële koopstarters de starterslening kennen zal dat invloed hebben op hun zoekgedrag en mogelijkheden. Meer bekendheid met de starterslening kan eraan bijdragen dat meer koopstarters in Vught een woning kunnen kopen.

Gemeente Vught is een relatief dure gemeente om een huis te kopen. Daarom is het de vraag of het bedrag van een starterslening voldoende verschil maakt om de mogelijkheden te vergroten. Tot nu toe wordt er aangegeven dat het bedrag voldoende is. Wel blijkt bijna elke lening het maximale leenbedrag van € 30.000,- te zijn. De huizenprijzen worden tot nu toe wel ieder jaar hoger. Het is dan ook raadzaam om te blijven monitoren of het maximaal beschikbare bedrag per aanvraag voldoende een verschil blijft maken. Zo zou er op een later moment overwogen kunnen worden om eventueel bij te sturen en het maximaal te lenen bedrag te verhogen.

Op dit moment is er voldoende budget beschikbaar om meer startersleningen te verstrekken. De komende jaren staan er meerdere projecten op stapel waar ook koopwoningen worden gerealiseerd die gefinancierd kunnen worden met een starterslening, zoals Kloostergoed Theresia en het Isabellaveld. Bij dit laatste project wordt ook ingezet op koopstarters. Dit kan betekenen dat vrij vlot het beschikbare budget ingezet wordt.

Vervolgstappen

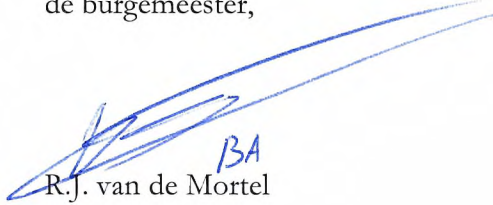
Het college stelt geen wijzigingen voor de starterslening voor. Uit de beschikbare data blijkt dat Vughtse koopstarters in het betaalbare/middeldure-lage prijssegment de starterslening redelijk gebruiken. Zij geven aan hierdoor extra kansen te hebben op de woningmarkt in Vught. Waarmee het gewenste effect dus wordt bereikt. Tegelijkertijd blijkt uit de evaluatie dat waarschijnlijk een deel van de potentiële koopstarters de starterslening niet kent. Door extra bekendheid te geven aan de starterslening is de verwachting dat er nóg meer starters hier gebruik van gaan maken, zoals ook te zien is in andere gemeenten. Op basis van de conclusies gaat de gemeente komend jaar herhaaldelijk de starterslening kenbaar te maken via beschikbare kanalen welke aansluiten op de doelgroep. Voorbeelden hiervan zijn Instagram, lokale makelaars, regionale kranten en projectwebsites.

Verder is het raadzaam om ieder jaar, of wanneer de middelen op zijn, te blijven evalueren. Zo kan er tijdig bijgestuurd worden op eventueel aan te passen kaders of het extra beschikbaar stellen van budget.

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris, de burgemeester,



W.F.F. Keijzers



R.J. van de Mortel