



Datum besluit B&W 5 december 2023  
Forumverg. d.d. -  
Agendapunt nr.  
Portefeuillehouder(s) G.J.H. van Malsen - Volkshuisvesting, Integratie, Emancipatie,  
Armoedebestrijding en Welzijn  
A.F.M. van de Laar - Stadsontwikkeling, Mobiliteit, Grondzaken en  
Participatiebeleid  
Redacteur W. Jungst  
Doorkiesnummer  
Domein / Team Ruimtelijke ontwikkeling / Ruimte  
Corsanummer 23.106702

Aan de Raad,

1. Onderwerp  
Verordening starterslening gemeente Rijswijk
2. Voorstel
  1. De Verordening starterslening gemeente Rijswijk vast te stellen.
  2. Het in 2013 beschikbaar gestelde krediet van maximaal €1.600.000 voor het uitgeven van startersleningen te bevestigen.

3. Inleiding  
In de raadsvergadering van 26 maart 2013 heeft de gemeenteraad de zogeheten starterslening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) beschikbaar gesteld, specifiek voor nieuwbouwwoningen in RijswijkBuiten. Dit instrument was daarmee bedoeld om de verkoop van nieuwbouwwoningen in RijswijkBuiten te stimuleren. In totaal zijn er van 2013 t/m 2017 26 startersleningen verstrekt. In de jaren die daarop volgden liep de belangstelling voor de starterslening langzaam terug. Met name door de steeds lagere hypotheekrente konden woningzoekenden relatief grote bedragen lenen en was de starterslening niet van meerwaarde.

Vanaf 2022 is de hypotheekrente weer gestegen. Starters die een eerste woning willen kopen worden hierdoor beperkt in hun mogelijkheden. Zij staan op een achterstand ten opzichte van mensen die al een woning in bezit hebben en door de gestegen prijzen vaak de overwaarde van een eerdere woning in de financiering van een volgende woning kunnen meenemen. De starterslening van SVn is hierdoor weer een actueel instrument. Door onder gunstige voorwaarden koopstarters een extra lening bovenop hun hypotheek te bieden, zijn zij beter in staat een woning te kopen.

Omdat het product starterslening van SVn in de tussentijd danig is veranderd, voldoet de in 2013 vastgestelde verordening niet meer en kan SVn op grond van die verordening geen aanvragen voor startersleningen in behandeling nemen. Daarnaast is het ruim 10 jaar na dato gewenst om het financiële kader van deze regeling opnieuw te bevestigen. In beantwoording op artikel 44 vragen over de mogelijkheid van het aanbieden van de starterslening in Rijswijk, is op 31 augustus 2023 (kenmerk 23.044468) reeds door het college aangekondigd dat voor de doorstart van de starterslening een nieuwe verordening nodig is.

Daarnaast doet zich nu een concrete aanleiding voor bij het project de Machinist in RijswijkBuiten, waarbij 98 woningen met een koopprijs onder de NHG-grens zijn opgenomen in het programma. Voor deze woningen bestaat veel animo. Er zijn meer dan 200 inschrijvingen in de voorverkoop van fase 1, die bestaat uit 42 appartementen en waarbij 8 á 10 kopers hebben aangegeven mogelijk gebruik te willen maken van de starterslening.



4. Beoogd effect

1. *Het aanbieden van startersleningen*

Door wijzigingen in de productspecificaties en de voorwaarden van de starterslening van SVn voldoet de Verordening Starterslening Nieuwbouwwoningen RijswijkBuiten, vastgesteld in 2013, niet meer. SVn kan op basis van deze oude verordening geen startersleningen toewijzen. Door een nieuwe Verordening starterslening gemeente Rijswijk vast te stellen, die weer in lijn is met de actuele productspecificaties en voorwaarden van SVn, kan de starterslening weer in Rijswijk aangeboden worden en is SVn in staat om aanvragen weer in behandeling te nemen.

2. *Voldoende budget voor startersleningen*

Hoewel strikt genomen op grond van het raadsbesluit uit 2013 een krediet met een plafond van €1.600.000 voor het uitgeven van startersleningen is vastgesteld, is het wenselijk om dit krediet voor de starterslening te bevestigen en daarmee ruimte te creëren voor een wezenlijk aantal uit te geven startersleningen.

5. Argumenten

1.1. *Woningzoekenden helpen bij de aankoop van een eerste woning*

De woningvoorraad in Rijswijk had van oudsher een zeker aandeel goedkope koopwoningen, waar bijvoorbeeld jonge woningzoekenden of huishoudens met een laag inkomen goed konden slagen voor een koopwoning. Met de flinke prijsstijgingen van koopwoningen in de afgelopen 10 jaar, is het aanbod van goedkope koopwoningen geslonken. Onder de €200.000 is vrijwel geen aanbod. Huishoudens met een jaarlijks inkomen tot zo'n €45.000 hebben zodoende geen reële kans op een koopwoning. Ook de huishoudens met inkomen boven dat bedrag hebben moeite om een passende woning te kopen. Een jong gezin met een gezamenlijk inkomen van bijvoorbeeld €60.000 kan voor een hypotheekbedrag van €260.000 een tweekamerappartement kopen, terwijl ze behoefte hebben aan een extra slaapkamer. Een starterslening, als aanvulling op een hypotheek, kan woningzoekenden net dat extra duwtje in de rug geven bij het bemachtigen van een eerste, passende koopwoning.

Kijkend naar de belangrijkste conclusies van een onderzoek uit 2023 door het Kadaster naar de starterslening, dan kan het volgende gezegd worden over de koopstarters die gebruik maken van de starterslening:

- Ze zijn gemiddeld jonger (27 jaar) dan starters zonder starterslening (31 jaar).
- Ze gaan gemiddeld voor goedkopere woningen dan starters zonder starterslening. Bijvoorbeeld: In het 4e kwartaal van 2021 betaalden ze gemiddeld €226.000 voor een woning; starters zonder Starterslening betaalden gemiddeld €342.000.
- Ze kopen relatief vaker kleinere woningen en woningen gebouwd tussen 1960 en 1980.
- Ze kopen iets vaker appartementen en tussenwoningen.

Wanneer we deze conclusies volgen zou de woningvoorraad in Rijswijk goed aan moeten sluiten bij de keuzes die koopstarters met gebruikmaking van een starterslening maken.

1.2. *De starterslening beschikbaar maken voor zowel bestaande- als nieuwbouwwoningen in heel Rijswijk*

De starterslening die in 2013 is vastgesteld was bedoeld om de verkoop van nieuwbouwwoningen in RijswijkBuiten te stimuleren, in een tijd dat het minder makkelijk was om woningen te verkopen. De verkopen waren echter nodig om projecten in RijswijkBuiten van de grond te krijgen. Om deze reden zag de toenmalige regeling uitsluitend toe op nieuwbouwwoningen in RijswijkBuiten. Achteraf gezien heeft de snel



aantrekkende vraag naar koopwoningen ertoe geleid dat er maar een beperkt aantal van 26 startersleningen is verstrekt. Voor het stimuleren van de verkopen was de starterslening niet langer nodig. Door de lage hypotheekrente in de jaren die volgden was de noodzaak van een starterslening voor veel koopstarters gering.

Nu de aanleiding voor het aanbieden van de starterslening is gewijzigd ten opzichte van 2013, wordt voorgesteld om de starterslening bij deze doorstart beschikbaar te stellen voor koopwoningen in heel Rijswijk. Bestaande woningen kunnen dan voortaan ook worden gekocht met behulp van een starterslening. Uiteraard kunnen ook nieuwbouwwoningen, bijvoorbeeld in RijswijkBuiten, nog altijd worden gekocht met behulp van een starterslening. Het bereik van de starterslening wordt hiermee aanzienlijk vergroot.

De voornaamste afbakening is gelegen in de kostengrens van de NHG (Nationale Hypotheekgarantie), aangezien dat een harde voorwaarde voor de starterslening is. De NHG-grens bedraagt in 2024 €435.000, een stijging van €30.000 ten opzichte van de huidige grens van €405.000 (2023). Voor mensen die de woning willen verduurzamen geldt zelfs een hogere grens. Bij de toepassing van zogeheten Energie Besparende Voorzieningen bedraagt de NHG-grens in 2024 €461.100. Hiermee komt een wezenlijk deel van het aanbod van koopwoningen in Rijswijk in potentie beschikbaar voor koopstarters die gebruik willen maken van de starterslening.

#### *1.3. De starterslening in beginsel beschikbaar maken voor inwoners van Rijswijk*

Het aantal woningzoekenden in Rijswijk, maar ook in de regio en elders in het land is groot. De beschikbaarheid van een starterslening kan zodoende huishoudens van buiten Rijswijk aantrekken die op zoek zijn naar een eerste koopwoning. Door het stellen van een plafond aan het bedrag dat de gemeente in totaal aan startersleningen kan uitgeven, is de starterslening echter beperkt beschikbaar. Dat brengt de noodzaak tot het maken van keuzes in de verdeling van startersleningen met zich mee. Voorgesteld wordt om de starterslening in beginsel uitsluitend beschikbaar te maken voor inwoners van Rijswijk. Hiermee wordt getracht om enerzijds te bereiken dat huishoudens vanuit een huurwoning in Rijswijk kunnen doorstromen naar een eerste koopwoning en anderzijds om thuiswonende Rijswijkse jongeren een kans te bieden om te starten in een koopwoning. Omdat het is voor te stellen dat jongeren die zijn opgegroeid in Rijswijk terug willen keren, bijvoorbeeld na een studie en/of vanuit een huurwoning buiten Rijswijk, is in de verordening opgenomen dat personen die tot hun 19<sup>de</sup> levensjaar minimaal 10 jaar in Rijswijk hebben gewoond, ook in aanmerking kunnen komen voor een starterslening.

#### *1.4. De starterslening beschikbaar maken voor personen met een economische binding met Rijswijk*

In aanvulling op het principe dat de starterslening uitsluitend beschikbaar is voor inwoners van Rijswijk en jongeren die zijn opgegroeid in Rijswijk, is in de verordening tevens opgenomen om de starterslening open te stellen voor personen die in Rijswijk werkzaam zijn. Het is in diverse sectoren lastig voor werkgevers om personeel te vinden en bij zich te houden. Door de mensen die in Rijswijk werkzaam zijn de mogelijkheid te bieden van een starterslening, kan daarmee wellicht een steentje worden bijgedragen aan de zoektocht van werkgevers. Het versterkt de aantrekkelijkheid van Rijswijk als woon- en werkstad. Het komt ook tegemoet aan de oproep van de raad om de huisvesting van mensen met een cruciaal beroep te bevorderen.

#### *1.5. Het stimuleren van de verkoop van nieuwbouwwoningen in RijswijkBuiten*



In uitzondering op het hierboven uitgewerkte principe van beschikbaarheid van de starterslening voor inwoners van Rijswijk en mensen die in Rijswijk werkzaam zijn, wordt voorgesteld om bij nieuwbouwwoningen in RijswijkBuiten de starterslening ook beschikbaar te stellen voor personen van buiten Rijswijk of zonder economische binding. De actuele aanleiding hiervoor is gelegen in het project de Machinist, dat met een recent toegekende SBI-subsidie (Startbouwimpuls) van start kan gaan. Het programma van de Machinist bevat een aantal van 98 koopappartementen onder de NHG-grens, die erg geschikt zijn voor starters. Bij de aankondiging van dit project is door het programmabureau RijswijkBuiten abusievelijk de mogelijkheid van een starterslening voorgehouden, waarbij men zich niet gerealiseerd heeft dat de bestaande verordening uit 2013 niet voldeed om opnieuw startersleningen te verstrekken. Om potentiële kopers niet teleur te stellen en in de toekomst bij nieuwe projecten ook de mogelijkheid van het aanbieden van de starterslening te behouden, wordt op dit punt in feite de bestaande regeling voortgezet.

### 2.1. *Het financiële kader uit 2013 voortzetten*

Middels het raadsbesluit uit 2013 werd een plafond van €1.600.000 ingesteld voor het totaal aan te verstrekken startersleningen. Allereerst moet benadrukt worden dat het hier geen uitgave betreft, maar het verstrekken van leningen. Het bedrag komt te zijner tijd weer terug, al moet wel rekening gehouden worden met de lange looptijd van de starterslening van 30 jaar. In de praktijk zien we echter vaak dat leningnemers de starterslening versneld aflossen, omdat zij – in tegenstelling tot een hypotheek – de starterslening boetevrij versneld kunnen aflossen.

In de jaren dat er startersleningen werden verstrekt, is in totaal €600.000 in tranches op de rekening courant bij SVn geplaatst. Door aflossingen en renteopbrengsten bedraagt het saldo op deze rekening momenteel ca. €498.000. Het grootste gedeelte van de eerder verstrekte leningen is inmiddels afgelost. Wanneer het huidige plafond gehandhaafd blijft, kan in navolging van de eerdere €600.000 nog voor €1.000.000 op de rekening courant bij SVn gestort worden. Dat brengt het op dit moment beschikbare krediet op €1.498.000. In het scenario dat alle aanvragers het maximale bedrag van €40.000 kunnen lenen is er in theorie ruimte voor een aantal van minimaal 37 nieuw te verstrekken startersleningen, maar dat aantal zal in de praktijk hoger uitvallen wanneer er ook kleinere bedragen worden geleend. Daarnaast is sprake van een zogeheten 'revolverend fonds'. Wanneer mensen hun starterslening aflossen ontstaat er weer ruimte voor nieuw te verstrekken startersleningen. Zolang het budget beschikbaar blijft kunnen zo in potentie veel startersleningen worden verstrekt.

## 6. Kanttekeningen

### 1.1. *Discussie over een mogelijk prijseffect*

In de afgelopen jaren van flinke prijsstijgingen is meerdere malen de vraag aan de orde geweest of de starterslening bijdroeg aan het opdrijven van de woningprijzen. SVn heeft om die reden in 2019 en in 2023 onderzoek laten doen door het Kadaster naar deze vraag. In beide onderzoeken was de conclusie dat de starterslening geen direct of indirect prijseffect met zich meebracht. Koopstarters met een starterslening betaalden niet meer dan andere kopers voor een vergelijkbare woning. En als er in een buurt veel aankopen werden gedaan met startersleningen, had dat geen effect op de koopsom die kopers in die buurt betalen. Daarvoor is de omvang van de starterslening te klein. Er zijn niet zozeer meer starters door de starterslening maar de starters die al wilden kopen, werden daar eerder toe in staat gesteld.

### 1.2. *Discussie over overkreditering*



Een andere vraag die kan worden opgeworpen is in hoeverre het verstrekken van een starterslening tot overkreditering van de leningnemer kan leiden. Er wordt namelijk een lening verschaft tot een totaalbedrag dat een hypotheekverstrekker kennelijk niet volledig heeft willen geven. Net als alle hypotheekverstrekkers is SVn echter ook wettelijk verplicht om overkreditering te voorkomen. SVn voert daarom een eigen krediettoets uit, die gebaseerd is op de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF), de Tijdelijke regeling hypothecair krediet en de voorwaarden en normen NHG. Een aanvrager krijgt kort gezegd niet zomaar een starterslening of de maximale starterslening. Het verkrijgen van een starterslening, dan wel de hoogte van een starterslening is altijd afhankelijk van de uitkomsten van de toets door SVn.

### 7. Financiën

De herinvoering van de starterslening is budgetneutraal. De kosten die eraan verbonden zijn, zijn gering en zijn gedekt. De uitvoering van de starterslening is bijna geheel in handen van SVn. SVn heeft geen winstoogmerk en hoeft alleen kostendekkend te werken. De kosten van SVn worden enerzijds doorberekend aan de leningnemer, die een vast bedrag aan afsluitkosten bij een starterslening moet betalen. Anderzijds brengt SVn een beheervergoeding in rekening bij de gemeente. Deze beheervergoeding bedraagt 0,5% over het restant aan uitstaande leningen en wordt gedekt uit de rente-opbrengsten van deze uitstaande leningen. Daarnaast is er vanaf 2022 een vaste jaarlijkse vergoeding ter hoogte van €3.750 voor de basisdienstverlening van SVn die wordt gedekt uit het domein Ruimtelijke Ontwikkelingen.

De uitvoering van de starterslening aan de zijde van de gemeente is overzichtelijk. Een aanvraag voor een starterslening begint altijd bij de gemeente, waarbij moet worden getoetst of de aanvrager voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in de verordening. Wanneer een aanvrager daadwerkelijk aan de voorwaarden voldoet, ontvangt deze een toewijzingsbrief. Met deze toewijzingsbrief kan de aanvrager vervolgens de definitieve aanvraag van de starterslening bij SVn indienen. De toetsing van aanvragen aan de verordening en het opstellen van de toewijzingsbrief brengt slechts een geringe hoeveelheid werk met zich mee, dat past binnen de bestaande formatie. Het is niet gebruikelijk dat gemeenten leges in rekening brengen voor een aanvraag toewijzingsbrief starterslening en daar is thans in Rijswijk ook geen aanleiding voor.

De risico's die de starterslening met zich meebrengt worden als laag ingeschat, aangezien de starterslening altijd is opgenomen in de NHG. In het geval een leningnemer niet aan zijn of haar verplichtingen kan voldoen en eventueel tot liquidatie moet worden overgegaan, dan zal bij een eventueel tekort de gemeente gecompenseerd worden vanuit de NHG.

### 8. Vervolg

Bij vaststelling van de nieuwe verordening en bevestiging van het financiële kader, is de starterslening in zeer korte tijd weer beschikbaar. Aangezien er reeds een rekening-courant voor het product starterslening bij SVn is, kan de gemeente in principe met onmiddellijke ingang – na inwerkingtreding van de verordening – toewijzingsbrieven toekennen en is SVn in staat om aanvragen in behandeling te nemen.

### 9. Communicatie

De bekendheid van de starterslening in Rijswijk wordt laag ingeschat, aangezien deze voorheen specifiek voor RijswijkBuiten was en de regeling bovendien al een aantal jaren niet actief wordt aangeboden. Op de site van SVn kan per gemeente gekeken worden welke producten in de betreffende gemeente beschikbaar zijn. Voor Rijswijk is de starterslening de afgelopen jaren niet beschikbaar geweest. Bij een doorstart van de starterslening in Rijswijk, komt de mogelijkheid van een starterslening in Rijswijk op de website van SVn te staan en



zullen veel potentiële koopstarters informatie via de site van SVn vergaren.

Op de gemeentelijke website zal een pagina ingericht worden voor het product starterslening met de mogelijkheid om een aanvraag voor een toewijzingsbrief in te dienen middels een e-formulier.

10. Bijlagen
1. Verordening starterslening gemeente Rijswijk
  2. Bekendmaking

Burgemeester en wethouders,  
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin



De gemeenteraad van Rijswijk,  
Bijeen in openbare vergadering op 12 december 2023,  
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders,  
d.d. 5 december 2023, nr.

## BESLUIT:

1. De Verordening starterslening gemeente Rijswijk vast te stellen.
2. Het in 2013 beschikbaar gestelde budget van maximaal € 1.600.000 voor het uitgeven van startersleningen te bevestigen.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 12 december 2023

De gemeenteraad,  
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

H. Sahin