Memo Startersleningen

Inleiding

In 2020 is de starterslening opnieuw ingezet binnen de gemeente Zevenaar. Nu niet voor een bepaald woonproject maar gemeentebreed. Wij zijn begonnen met de starterslening met als doel om beginnende starters op de koopwoningmarkt, vaak jonge mensen of mensen met een onvoldoende inkomen, te helpen bij de aankoop van hun eerste woning. Met het inzetten van de starterslening werken wij aan betere kansen voor starters/ jonge huishoudens door verruiming van het aanbod. Hierdoor kunnen deze doelgroepen betere toegang krijgen tot de koopwoningmarkt. Het woningaanbod en de keuzemogelijkheid wordt vergroot en we bevorderen de doorstroming van de huurmarkt naar de koopmarkt. Een starterslening kan net het steuntje in de rug zijn om over te kunnen gaan tot de koop van een woning.

Belangrijke punten van een starterslening zijn:

Financiële overbrugging: de lening overbrugt het verschil tussen de prijs van de woning en het verschil wat de starter op basis van zijn eigen inkomen kan lenen. Dit maakt het mogelijk om een huis te kopen dat anders buiten het bereik zou liggen.

Stimulering van de doorstroming op de woningmarkt. door starters te helpen een eigen woning te kopen, worden huurwoningen vrijgemaakt voor anderen, wat de doorstroming op de woningmarkt bevordert. Dit kan ook leiden tot meer dynamiek in de koopwoningmarkt, omdat doorstromers hun woningen sneller kunnen verkopen.

Toegankelijkheid tot de woningmarkt: voor veel starters is het moeilijk om voldoende financiering te krijgen voor de aankoop van een eerste woning, vooral vanwege strenge hypotheeknormen en hoge woningprijzen. Een starterslening helpt deze kloof te overbruggen en maakt het mogelijk voor hen om een woning te kopen.

Economische en sociale voordelen: het bevorderen van eigen woningbezit kan leiden tot meer stabiliteit en betrokkenheid in wijken en gemeenschappen. Huiseigenaren investeren vaak meer in hun woning en buurt, wat bijdraagt aan de algemene kwaliteit van de leefomgeving.

Kortom, het inzetten van een starterslening is een strategische maatregel om ervoor te zorgen dat de woningmarkt toegankelijk blijft voor jonge en beginnende huizenkopers, en om bredere economische en sociale voordelen te realiseren.

Wij verlenen de starterlening in samenwerking met de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). De voorwaarden voor de startersleningen zijn opgenomen in de Verordening Starterslening gemeente Zevenaar, die is vastgesteld door de raad op 8 juli 2020.

Cijfers en feiten

De gemeente heeft sinds juni 2020 tot 1 juli 2024 in totaal 163 startersleningen toegewezen, die vervolgens zijn verstrekt door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Dit wijst op een consistente inzet om starters op de woningmarkt te ondersteunen. Het totaalbedrag van de verstrekte leningen, dat door SVn beheerd wordt, laat zien dat er aanzienlijke financiële middelen zijn geïnvesteerd in deze ondersteuning. Dit is mede mogelijk gemaakt door een budget van € 4,5 miljoen van de gemeenteraad.

Wij hebben naar de cijfers van het jaar 2022, 2023 en 2024 gekeken en daaruit blijkt het volgende:

- **Leeftijd**. De gemiddelde leeftijd van de aanvragers is 29 jaar, wat aangeeft dat de doelgroep voornamelijk jonge volwassenen zijn. De leeftijdsrange varieert van 20 tot 70 jaar, met een paar uitschieters naar boven.

- **Herkomst van aanvrager(s).** De meeste aanvragers komen uit de gemeente Zevenaar (44%), gevolgd door de omliggende Liemerse gemeenten (20%) en de regio Arnhem-Nijmegen (23%), met slechts 13% afkomstig van buiten de regio. Dit toont aan dat de startersleningen vooral lokale jongeren helpen om een woning te kopen in hun eigen of nabijgelegen gemeenschappen.

- **Locatie aangekochte woningen.** Het merendeel van de aangekochte woningen (75%) ligt in de kern Zevenaar, wat wijst op een voorkeur voor wonen dicht bij stedelijke voorzieningen. Daarop gevolgd door Pannerden met 7% en Lobith, Herwen en Giesbeek met 4% en Tolkamer met 3%. De kernen Aerdt, Spijk, Angerlo en Babberich met 1%.

- **Prijzen aangekochte woningen.** De aankoopprijzen van de woningen tonen een lichte stijging over de jaren heen, met een gemiddelde van € 265.105,- in 2022, € 260.186,- in 2023, en € 292.288,- in 2024. Dit kan duiden op een stijgende huizenmarkt of een verandering in het type aangekochte woningen. De hoogste aankoopprijzen laten een vergelijkbare trend zien, met een piek van € 400.000,- in 2024. De laagste prijzen tonen ook een stijgende lijn, wat aangeeft dat zelfs de meest betaalbare woningen duurder worden (2022 € 168.000,-, in 2023 € 170.000,- en 2024 € 202.424,-).

- **Type woning.** In 2022 en 2023 betroffen de aangeschafte woningen voornamelijk bestaande bouw, terwijl er in 2024 een toename van nieuwbouwaankopen zichtbaar is, met 9 van de 27 woningen nieuwbouw. Dit kan duiden op een toenemende beschikbaarheid of populariteit van nieuwbouwwoningen onder starters.

- **Leenbedrag.** Het gemiddelde leenbedrag van de starterslening is € 36.612,-, wat een aanzienlijk aandeel van de totale aankoopprijs vertegenwoordigt en de toegankelijkheid van de woningmarkt voor starters vergroot.

Conclusie. De gemeente heeft met succes een groot aantal jonge volwassenen geholpen bij het verkrijgen van een eigen woning, voornamelijk binnen de eigen regio. De toename in gemiddelde en hoogste aankoopprijzen wijst op een stijgende woningmarkt. De stijging in het aantal nieuwbouwwoningen in 2024 kan een positieve ontwikkeling voor de toekomst zijn. De financiële ondersteuning door middel van startersleningen blijft cruciaal om de toegang tot de woningmarkt voor starters te waarborgen.