Evaluatie Verordening Starterslening Heerde

Januari 2023

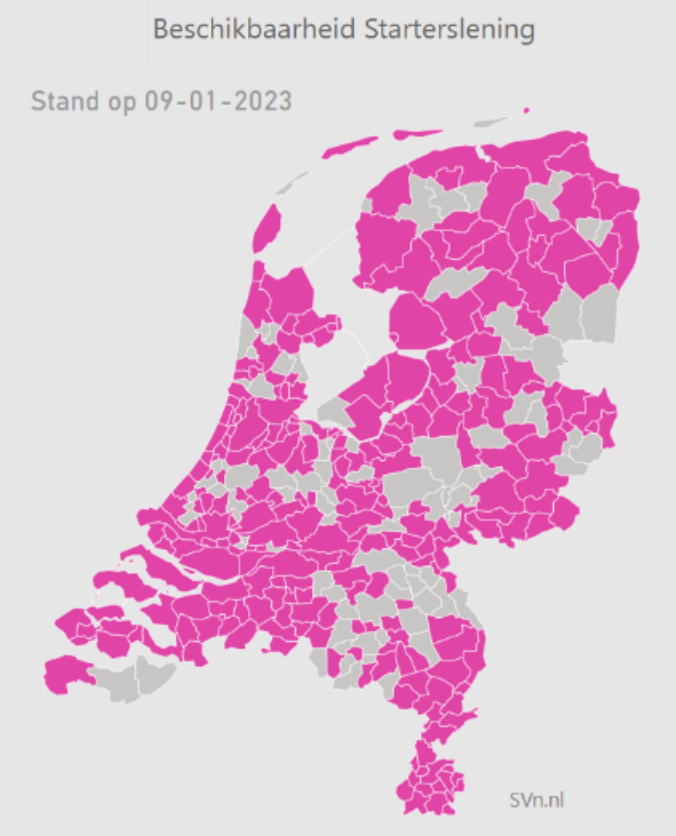
1. Inleiding

Sinds 4 maart 2013 voert de gemeente Heerde de Verordening Starterslenig Heerde uit. Hiermee wil de gemeente starters helpen bij de aankoop van hun eerste woning en de doorstroming op de woningmarkt bevorderen. In 2015 is de verordening aangepast en is nieuw budget beschikbaar gesteld. In de Bestuursagenda van de gemeente Heerde is de evaluatie Verordening Starterslening als taak opgenomen. Dit rapport heeft als doel de starterslening op hoofdlijnen te evalueren.

Dit evaluatierapport is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 staat achtergrondinformatie over de starterslening en de voorwaarden van de verordening in Heerde. Hoofdstuk 3 gaat in op de resultaten. Hoeveel startersleningen zijn verstrekt en welke bedragen zijn geleend. De conclusies en overwegingen staan vermeld in hoofdstuk 4.

2. De starterslening

Achtergrond
Het is voor starters op de woningmarkt vaak lastig om een huis te kopen. Om starters te helpen bij de aankoop van hun eerste woning is de starterslening ontwikkeld. De starterslening is bedoeld als een duwtje in de rug voor starters die een eerste koopwoning willen kopen, maar niet voldoende kunnen lenen bij een bank. De starterslening overbrugt het verschil tussen de prijs van de woning en het maximale bedrag dat geleend kan worden. Dit volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie. De starterslening is een aanvullende hypotheek bovenop de normale hypotheek. Hierdoor krijgen starters meer bestedingsruimte om een woning te kopen die anders onbereikbaar is. Het verkrijgen van een starterslening is onder andere afhankelijk van de koopprijs. Gemeenten kunnen zelf de toepassingsvoorwaarden bepalen in de verordening. Veel gemeenten hanteren het instrument starterslening (zie figuur 1). De starterslening kent een rentevaste periode van vijftien jaar. De eerste drie jaar worden geen rente en aflossing voor de starterslening betaald. Daarna wordt periodiek bekeken of de maandlasten over de starterslening betaald kunnen worden.



Figuur 1: Beschikbaarheid starterslening (bron: SVn.nl)

Hoe werkt het?
De gemeente controleert de aanvraag voor de starterslening. De uitvoering en het beheer ligt bij de Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). SVn verstrekt de lening uit het door de gemeente beschikbaar gestelde budget. Na drie jaar doet SVn de inkomenstoets, op basis daarvan wordt bepaalt welk bedrag aan rente en aflossing de starter kan betalen. Deze toets wordt periodiek herhaald. De starter is vrij om versneld af te lossen. De rente en aflossing op de leningen vloeien terug in het

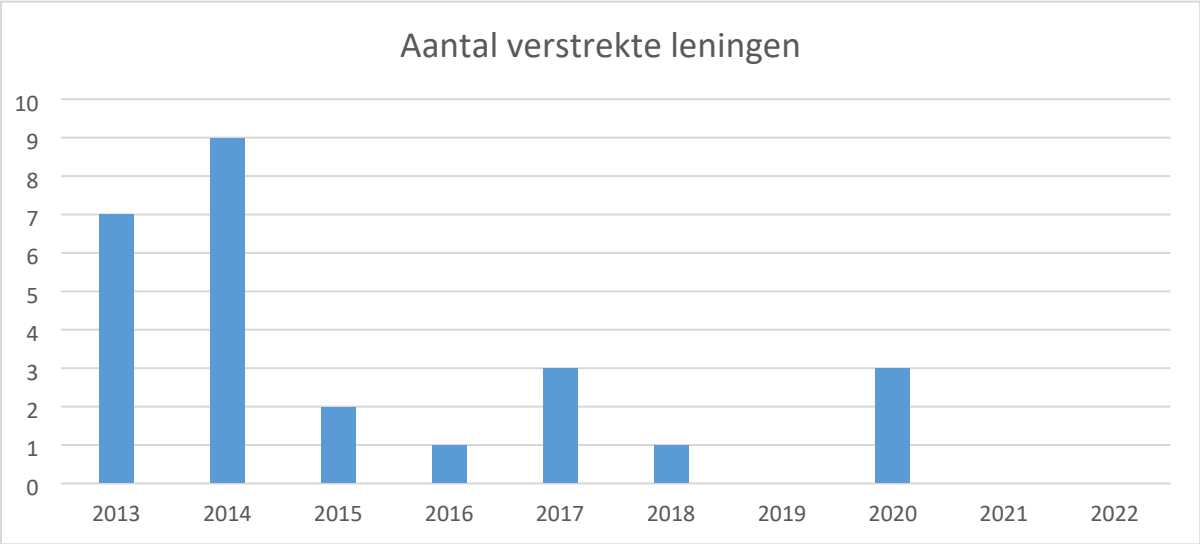
gemeentelijke investeringsfonds, zodat deze middelen onafgebroken vrij komen voor nieuwe leningen (revolving fund).

Verordening Heerde
Op 4 maart 2013 heeft de gemeenteraad de Verordening VROM Startersleningen Heerde vastgesteld. Doel van de verordening is om de aankoop van een eerste koopwoning door starters te stimuleren. De starterlening verruimt de koopmogelijkheden voor (koop)starters. Een belangrijk bijkomend doel is de bevordering van de doorstroming vanuit de (sociale) huursector naar de koopsector. Voor het verstrekken van de startersleningen heeft de gemeente een budget van € 300.000,- beschikbaar gesteld. Dit budget is verdubbeld op basis van de rijksbijdrageregeling. Binnen twee jaar is het budget bijna helemaal besteed. Daarom heeft de gemeenteraad op 6 juli 2015 de Verordening VROM Startersleningen ingetrokken en de Verordening Starterslening Heerde vastgesteld. Hierin is de maximale aankoopsom van de woning verlaagd van €250.000,- naar €200.000,- (exclusief kosten koper). Dit om de doorstroming op de woningmarkt in de lagere prijsklassen te bevorderen. Om starters met minder hypothecaire lasten op te zadelen wordt ook de maximale hoogte van de starterslening verlaagd. Deze wordt vastgesteld op 20% van de verwervingskosten van de woning met een maximum van €20.000,-. Er is nieuw budget van €175.441,- beschikbaar gesteld. Dit budget is net als het vorige bedrag afkomstig uit de gereserveerde subsidiegelden van de Stimuleringsregeling Goedkope Woningbouw (SGW). De startersleningen gelden voor zowel bestaande als nieuwe koopwoningen. In de verordening worden geen eisen gesteld aan het type woning en is geen leeftijdsgrens opgenomen. Vanwege nieuwe richtlijnen van de NHG is in oktober 2020 een ondergeschikte wijziging in de verordening doorgevoerd (artikel 6, lid 1 onder b).

Het is in Heerde niet mogelijk om verduurzamingsinvesteringen mee te financieren. De koopsomgrens in de verordening is namelijk leidend. Dat betekent dat starters de maximaal 6% verduurzamingsinvesteringen (conform NHG) niet mee kunnen financieren met de starterslening.

3. Resultaten

Aantal verstrekte startersleningen
In totaal werden er in de periode van 2013 tot en met 2022 26 startersleningen verstrekt. Hiervan zijn 20 leningen gebruikt voor een woning in Heerde en 6 leningen voor een woning in Wapenveld.



Grafiek 1: Aantal verstrekte startersleningen

In de eerste jaren na de invoering van de verordening was het aantal leningen hoger dan in de daaropvolgende jaren. Dit is gerelateerd aan de oplevering van Bovenkamp II waardoor er meer betaalbare starterswoningen beschikbaar kwamen dan in andere jaren. Het merendeel van de startersleningen in 2013 en 2014 is dan ook gebruikt voor een nieuwbouwwoning in Bovenkamp II. In de afgelopen twee jaar is geen gebruik gemaakt van de starterslening. De reden is dat er steeds minder woningen beschikbaar komen die voldoen aan de voorwaarde dat de aankoopsom van de woning maximaal €200.000,- mag zijn. Prijsstijgingen op de woningmarkt hebben in de afgelopen jaren er toe geleid dat het aanbod van woningen in Heerde met een koopprijs van maximaal €200.000,- sterk is afgenomen. De gemiddelde verkoopprijs van een woning in de gemeente Heerde is van €244.144,- in 2015 gestegen naar €404.432,- in 2021, zie tabel 1. Dit is een stijging van 66%. Dit is weliswaar een gemiddelde maar daaruit kan wel worden afgeleid dat er weinig betaalbare woningen beschikbaar waren.
De aankoopsom die is vastgesteld in de verordening is in deze periode niet gestegen. Dit heeft tot gevolg dat in de afgelopen twee jaar geen gebruik is gemaakt van de starterslening. Vanuit de Woonagenda sturen we bij nieuwbouw nadrukkelijk op de realisatie van betaalbare woningen (€ 225.000,00, prijspeil 2022) omdat met name starters niet in staat zijn om in de overspannen markt de extreem gestegen prijzen te betalen. Op deze manier proberen we betaalbare woningen te blijven aanbieden.

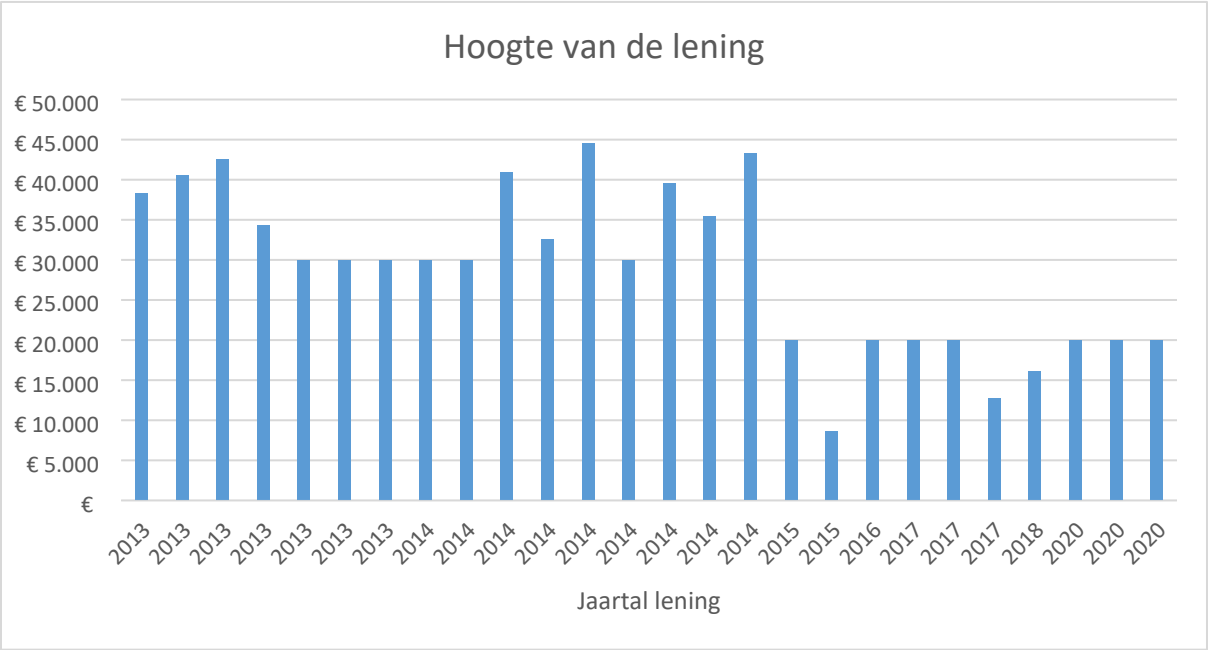
Onderwerp			2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Heerde	Gemiddelde verkoopprijs	euro	242 262	247 746	244 140	269 274	277 731	301 684	327 509	352 913	404 432

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek, Kadaster

Tabel 1: Gemiddelde verkoopprijs in Heerde

Hoogte van de leningen
Het laagste geleende bedrag bedroeg € 8.675,- en het hoogste geleende bedrag €44.520,-. De gemiddelde hoogte van de lening is €28.848,-. In 2015 heeft de

gemeenteraad er voor gekozen om het maximale leenbedrag te verlagen naar maximaal €20.000,-. Enerzijds omdat er dan meer starters geholpen kunnen worden met het beschikbare bedrag. Anderzijds ter bescherming van de starter door een minder hoge schuldenlast te faciliteren. Sinds deze verlaging is bij 7 van de 10 startersleningen het maximale leenbedrag van €20.000,- verstrekt.



Grafiek 2: Hoogte van de leningen

Huidige saldo
Bij de vaststelling van de verordening in 2013 is een bedrag van €300.000,- gestort in het investeringsfonds van SVn. Dit bedrag is destijds verdubbeld door het Rijk. In 2016 is het fonds aangevuld met een bedrag van € 175.441,-. Het totale bedrag aan stortingen door de gemeente is € 475.441,-. In totaal is een bedrag van €750.041,- aan leningen verstrekt. Inmiddels zijn 8 leningen volledig afgelost. Dit zijn leningen uit 2013 en 2014 met een totaal bedrag van €148.443,-. De rente en aflossing vloeien terug in het fonds, zodat deze middelen onafgebroken vrij komen voor nieuwe leningen (revolving fund). Het huidige saldo en bestedingsruimte van het fonds is €327.856 (peildatum 2 januari 2023).

Voorwaarden omliggende gemeenten
Gemeenten kunnen zelf de toepassingsvoorwaarden bepalen in de verordening. Tabel 2 geeft een overzicht van de voorwaarden van de maximale aankoopsom en het maximale leenbedrag zoals die gelden in omliggende gemeenten.

Gemeente	Maximale koopsom	Maximale leenbedrag
Heerde	€200.000,-	20%, met maximum €20.000,-
Hattem	Geen starterslening	Geen starterslening
Epe	€288.000,- €298.500,- nul-op-de-meter woning	12%, met maximum €40.000,-
Voorst	€405.000,- (NHG grens)	20%, met maximum €30.000,-
Oldebroek	€300.000,-	20%, met maximum €50.000,-
Olst-Wijhe	€307.000,- €335.000,- energielabel A	20%, met maximum €30.000,- of €35.000,- bij energielabel A
Elburg	€250.000,-	20%, met maximum €25.000,-

Tabel 2: Overzicht voorwaarden omliggende gemeenten 2023

4. Conclusies en overwegingen

De starterslening is bedoeld om het kopen van een eerste woning haalbaar te maken. Uit het aantal verstrekte leningen blijkt dat 26 starters zijn geholpen met de aankoop van hun eerste woning in de gemeente Heerde. Tegelijkertijd is de conclusie dat er de laatste twee jaar geen gebruik meer is gemaakt van de starterslening en dat dit komt door de stijging van de woningprijzen.

Voorwaarden aankoopsom en leenbedrag verruimen
De voorwaarde van de maximale aankoopsom van de woning van €200.000,- is niet langer toereikend. Om de starterslening te kunnen blijven gebruiken is het advies om de voorwaarden voor de starterslening te verruimen. Gelet op het beperkte aanbod en de woningprijzen in Heerde is het voorstel om de Verordening Starterslening Heerde aan te passen waarbij de maximale aankoopsom en het leenbedrag wordt verhoogd. Door de maximale aankoopsom te verhogen komt er een groter aanbod van woningen in aanmerking. En door ook het leenbedrag te verhogen krijgen starters beter toegang tot de koopwoningmarkt. De omliggende gemeenten met een starterslening hanteren ook een hogere maximale koopsom en leenbedrag. Nader onderzoek is nodig om vast te stellen welke koopsom en leenbedrag passend is bij Heerde. Met het huidige saldo van €327.856,- kunnen nieuwe startersleningen worden verstrekt. Het is voorlopig niet nodig om nieuw budget beschikbaar te stellen.

Het verhogen van de hoogte van de starterslening kent ook risico's. Het belangrijkste risico is de schuldenlast die de starter aan gaat. Toch zijn er inmiddels 8 lenigen versneld afgelost. Op dit moment zijn de woningprijzen hoog. Maar de woningmarkt is constant aan verandering onderhevig. Dalende woningprijzen of een stijgende rente kunnen voor problemen zorgen als de schuldenlast hoog is. Daarnaast is er op dit moment een sterke inflatie gaande. Een goede en transparante voorlichting over hoe een starterslening werkt is belangrijk.

Overige voorwaarden
In de huidige verordening is geen leeftijdsgrens opgenomen. Eén van de effecten van de krapte op de woningmarkt is dat de gemiddelde leeftijd waarop starters hun eerste woning kopen oploopt. Dit is aanleiding om geen leeftijdsgrens op te nemen. Tot slot is er ook geen aanleiding om voorwaarden te stellen aan het woningtype.

Verduurzamingsinvesteringen meefinancieren
Omdat de koopsomgrens in de verordening leidend is kunnen verduurzamings-investeringen niet mee gefinancierd worden. Terwijl de bestaande woningen met een relatief lage koopsom vaak de woningen zijn die een investering voor verduurzaming en modernisering behoeven. Gezien de huidige stijgende energieprijzen en stijgende materiaalprijzen is het verstandig om te overwegen om starters de mogelijkheid te geven om tot 6% bovenop de koopsom aan verduurzamingsinvesteringen mee te kunnen laten financieren.

Meer betaalbare koop
Met het instrument starterslening worden niet meer betaalbare woningen toegevoegd, maar wordt het begrip 'betaalbaar' in feite wat opgerekt voor een specifieke doelgroep. Wil de gemeente sturen op het toevoegen van meer betaalbare woningen is het raadzaam om te onderzoeken of de starterslening gecombineerd kan worden met andere instrumenten voor betaalbare koop.