Evaluatie Startersleningen

Mei 2023

De Startersregeling

Een starterslening dicht het gat tussen het bedrag dat maximaal door een starter op basis van de NHG-normen kan worden geleend en het bedrag dat nodig is voor aankoop van de woning. Beide hypotheken worden onder Nationale Hypotheek Garantie verstrekt zodat het risico voor de gemeente nihil is. De starterslening is de eerste drie jaar rente en aflossingsvrij. Daarna gaat de starter in principe (marktconform) rente en aflossing betalen die terugvloeien in het gemeentelijk fonds bij SVn. De gemeente kan de middelen die terugvloeien in het fonds opnieuw inzetten voor nieuwe startersleningen (revolving fund).

Door de jaren heen

De 'VROM Startersregeling' werd in 2007 door de Raad vastgesteld. Sindsdien kunnen starters op de woningmarkt in Assen gebruik maken van deze regeling, wanneer zij voor het eerst een woning kopen. Voor de uitvoering van deze regeling, via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn), werd in 2007 een bedrag ad € 800.000,-- revolverend[1] ingezet. In hetzelfde jaar werd door het ministerie van VROM €40 miljoen voor de startersregeling bij SVn ondergebracht. Hieruit nam VROM de helft van elke starterslening voor haar rekening. De andere helft kwam ten laste van het gemeentelijk fonds bij SVn. Hierdoor konden gemeenten met hun budget het aantal startersleningen verdubbelen.

De animo voor de startersregeling was aanvankelijk gering door de overlap met de koopsubsidieregeling van VROM . In de periode 2007 t/m 2009 werden slechts 11 startersleningen verstrekt. Daarom werd eind 2009 besloten de gemeentelijk voorwaarden van de VROM startersregeling per 1/1/2010 te verruimen. De aanpassing had ook tot doel de lokale markt voor koopwoningen te stimuleren, met het oog op de crisissituatie op de woningmarkt destijds. De verruiming van de voorwaarden en de beëindiging van de koopsubsidieregeling resulteerde begin 2010 in een forse toename van aanvragen voor een starterlening. Dit leidde tot versnelde uitputting van zowel het gemeentelijk budget als het budget dat door het Rijk beschikbaar was gesteld.

De sterk toegenomen belangstelling voor de regeling en de aanhoudende stagnatie op de woningmarkt waren in 2011 en 2013 aanleiding om extra middelen beschikbaar te stellen voor de startersregeling. Zowel in 2011 als in 2013 werd € 1 miljoen beschikbaar gesteld voor niet-revolverende (eenmalige) inzet.

De situatie op de woningmarkt sloeg rond 2014 om en veranderde in enkele jaren naar een gespannen situatie waarin starters opnieuw in de knel kwamen. De aangescherpte regels voor hypotheekverstrekking waren hier mede debet aan. Om die reden werd in 2019 besloten € 2 miljoen beschikbaar te stellen voor revolverende inzet.

Sinds 2007 werd in totaal € 4,8 miljoen beschikbaar gesteld voor startersleningen, waarvan € 2,8 revolverend wordt ingezet en € 2 miljoen niet-revolverend (eenmalig) werd ingezet.
Tot nu werden in totaal 275 startersleningen verstrekt, voor een totaalbedrag ad € 7.278.000,-.

[1] Revolverende inzet: aflossingen op startersleningen worden opnieuw ingezet voor nieuwe startersleningen.

Gemeente Assen

Onderstaande tabel geeft inzicht in een aantal kerngegevens over de starterslening sinds de invoering in 2007.

Startersregeling Assen	**2007 t/m 2011**		**2012 t/m 2018**		**2019 t/m 2021**		**2022 - 1/4/2023**	
Ingezette middelen	€ 800.000 revolverend		€ 2.000.000 eenmalig		€ 2.000.000 revolverend			
Aantal aanvragen voor een starterslening	70		159		52		47	
- Gemiddeld aantal aanvragen per jaar	*14*		*23*		*17*		*38*	
Aantal verstrekte startersleningen	44		141		54		36	
- Gemiddeld aantal verstrekte leningen per jaar	*9*		*20*		*18*		*29*	
Gemiddelde max. lening aanvrager volgens NHG-normen	€ 126.600		€ 112.650		€ 133.150		€ 160.650	
Gemiddelde koopsom	€ 133.600		€ 127.850		€ 160.700		€ 203.850	
Gemiddelde starterslening	€ 28.850		€ 24.450		€ 26.500		€ 31.450	
Kenmerken starters	**2007 t/m 2011**		**2012 t/m 2018**		**2019 t/m 2021**		**2022 - 1/4/2023**	
Gemiddelde leeftijd (bij aanvraag)	26		28		27		27	
thuiswonend	25	57%	56	40%	36	67%	19	53%
huurders	19	43%	85	60%	18	33%	17	47%
Assenaren	44	100%	92	65%	33	61%	22	61%
vestigers	0	0%	49	35%	21	39%	14	39%
bestaande bouw	42	95%	131	93%	54	100%	36	100%
nieuwbouw	2	5%	10	7%	0	0%	0	0%