GEMEENTE BEUNINGEN

Commissie Ruimte
Gemeente Beuningen
van Heemstraweg 46
6641 AE BEUNINGEN

Datum : 19 APR 2021
Kenmerk : UI21.02357
Kenmerkcode :
Uw contact : Elma van Heerde
Telefoon : 14 024
Onderwerp : Effect Starterslening op woningmarkt

Geachte commissie,

In de Commissie Ruimte van 15 maart is gevraagd of het college aan kan geven wat het effect is van de hogere koopprijsgrens van de Starterslening op de woningmarkt. In deze brief geven wij antwoord op uw vraag.

Antwoord
In 2019 heeft het Kadaster onderzoek gedaan naar het effect van de starterslening op de woningmarkt. Daaruit blijkt dat de starterslening geen prijsopdrijvend effect heeft.
Met een starterslening krijgen starters maximaal 20% meer hypotheekbudget. Koopstarters met een Starterslening gebruiken de extra bestedingsruimte om een woning te kopen die nu financieel niet haalbaar is, maar wellicht in de nabije toekomst wel.

Koopstarters met een Starterslening zijn gemiddeld jonger (27,3 jaar) dan kopers zonder lening (31,7 jaar). Hun inkomen is daarom vaak wat lager. Met de Starterslening kunnen ze eerder toetreden tot de woningmarkt. Koopstarters gebruiken de 20% extra bestedingsruimte dus niet om een hogere prijs te bieden dan anderen. Ze gebruiken de lening om een huis te financieren wat zonder Starterslening niet haalbaar is. En dat is wat de gemeente beoogt met deze lening: jonge huishoudens toegang geven tot een koopwoning in onze gemeente.

Het aantal verstrekte Startersleningen op het totale aantal verstrekte hypotheken, is dermate klein dat er geen effect is op de woningmarkt. Het helpt vooral de starter zelf en vergroot de keuzemogelijkheden omdat de huizenprijzen meer gestegen zijn dan de inkomens. SvN verstrekt de Starterslening alleen als er de verwachting is dat het inkomen gaat stijgen, zodat de starter in de

POSTADRES: GEMEENTE BEUNINGEN, POSTBUS 14, 6640 AA BEUNINGEN
BEZOEKADRES: VAN HEEMSTRAWEG 46, 6641 AE BEUNINGEN
TELEFOON: 14 024, TELEFAX: 024 - 6778078
E-MAIL: GEMEENTE@BEUNINGEN.NL, INTERNET: WWW.BEUNINGEN.NL
IBAN: NL55 BNGH 0285 0010 78, BIC: BNGHNL2G

WINSSEN EWIJK BEUNINGEN WEURT

toekomst deze extra lening kan aflossen. Na drie jaar beginnen de meeste starters met het aflossen van de Starterslening.

Bij navraag bij enkele Beuningse makelaars blijkt dat zij evenmin een marktverstorend of prijsopdrijvend effect zien van de Starterslening. Het is een welkome aanvulling voor starters. De lening geeft Beuningse koopstarters, en dan vooral alleenstaanden, meer kans om een huis te kopen. Makelaars geven aan dat het voor koopstarters steeds lastiger is om zonder aanvullende financiering zoals een schenking van ouders, spaargeld of een starterslening een huis te kopen.
Het grote probleem in deze markt is de schaarse aanbod aan goedkope en betaalbare woningen en die schaarste is de oorzaak van het prijsopdrijvende effect. Dat leidt tot een steeds kleiner aanbod van goedkope woningen, ook in Beuningen.
Bouwen, snellere procedures en nieuwe bouwconcepten hebben meer effect op de markt en de kansen voor starters op een betaalbare woning.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

Dyanne Kocken
secretaris

Daphné Bergman
burgemeester