Gemeente
Soest



EVALUATIE

Verordening gemeentelijke starterslening 2013

Versie versienummer - 30-01-2024

1. Inleiding

De verordening Gemeentelijke starterslening Soest 2013 is op 4 januari 2013 in werking getreden. Het doel van de starterslening is om starters op de woningmarkt een steuntje in de rug te geven. Dit wordt gedaan door (op aanvraag) bij de aanschaf van een woning van maximaal € 250.000, een lening aan te bieden van maximaal € 20.000,-.
In de evaluatie van het Masterplan Wonen, begin 2023, is aangekondigd dat na de herziening van de doelgroepenverordening we gaan onderzoeken of de verordening starterslening moet worden aangepast. Daarnaast is er tijdens de raadsvergadering van 9 november 2023 unaniem een motie door de gemeenteraad aangenomen, waarin wordt gevraagd om de verordening te herzien en aan te passen naar de huidige woningmarkt. Dit voorstel moet binnen 5 maanden gepresenteerd worden aan de raad en in werking treden.
Binnen deze notitie wordt de verordening starterslening 2013 geëvalueerd en worden er tot slot aanbevelingen gegeven over hoe de starterslening kan worden herzien en aangepast naar de huidige woningmarkt.

2. Samenvatting en conclusie

Op basis van deze evaluatie kan er geconcludeerd worden dat de huidige verordening starters helpt bij de aankoop van hun eerste huis. Echter is de verordening verouderd waardoor de doelgroep klein is. Dit komt doordat in de huidige verordening de maximale aankoopwaarde van een koopwoning op € 250.000,- ligt en deze niet jaarlijks rekening houdend met de inflatie wordt aangepast. Op basis van deze evaluatie wordt het advies uitgebracht om de verordening te herzien en aan te passen naar de huidige woningmarkt.

3. Evaluatie

3.1 Wat is de starterslening

De starterslening is een financieel instrument waarmee we de bereikbaarheid van koopwoningen, voor een doelgroep die het lastig heeft op de woningmarkt, vergroten. Dit draagt bij aan het speerpunt uit het gemeentelijke beleid om onder andere in te zetten op woningen voor starters. De Starterslening is een tweede hypotheek waarmee starters iets extra's kunnen lenen voor het aankopen van de eerste woning, boven op het bedrag dat ze maximaal kunnen lenen met Nationale Hypotheek Garantie. Het is een tijdelijke ondersteuning en vergroot de kans dat een eerste koopwoning voor starters betaalbaar wordt.

De looptijd van de SVn Starterslening is dertig jaar. De rente staat voor de eerste vijftien jaar vast. Na de eerste vijftien jaar wordt de rente herzien en opnieuw voor vijftien jaar vastgesteld.
De SVn Starterslening is een hypothecaire lening en bestaat uit twee delen die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn:

- Leningdeel 1: de Starterslening. Op dit deel wordt tijdens de looptijd annuïtair afgelost. Elke maand wordt hetzelfde bedrag betaald aan aflossing en rente. De rente van deze lening is meestal fiscaal aftrekbaar.
- Leningdeel 2: de Combinatielening. De Combinatielening loopt tijdens de looptijd op, zolang de maandlasten voor de beide delen niet betalen worden. In principe wordt na

3 jaar gestart met de aflossing van de combinatielening. De rente van de Combinatielening is nooit fiscaal aftrekbaar.

Als terugbetalen niet haalbaar is op basis van het inkomen op dat moment, dan kan dit worden uitgesteld op basis van een hertoets.

In de huidige verordening Starterslening van de gemeente is o.a. bepaald dat er enkel aanvragen worden toegekend aan inwoners van Soest (minimaal één jaar woonachtig) of aan voormalig inwoners die in de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar in Soest hebben gewoond of aan mensen die werken in de gemeente. De hoogte van de lening bedraagt maximaal 20% tot de kostengrens van € 250.00, maar is nooit meer dan € 20.000,-. Verder is er sprake van een zelfbewoningsplicht en kan elke starter op de koopmarkt de lening aanvragen ongeacht leeftijd. De gemeente beoordeelt de aanvragen. SVn is de uitvoeringsorganisatie en verstrekt en beheert de leningen.

3.2 Cijfers gebruik huidige starterslening

Sinds de verordening gemeentelijke starterslening Soest 2013 van kracht is, zijn er in totaal 66 startersleningen verstrekt. Van de 66 leningen zijn er 50 leningen aangevraagd door één persoon en 16 door twee personen.

De gemiddelde leeftijd waarop de lening is afgesloten is 27,5 jaar (zie figuur 1 in de bijlage).

Van de 66 leningen die zijn verstrekt hebben 30 personen de maximale lening aangevraagd: € 20.000,-. De overige leningen variëren tussen de € 7.000 en € 19.800. Gemiddelde bedrag per lening is afgerond € 14.500,00.

Het aantal aanvragen per jaar wisselt. In 2015 en 2023 (8 aanvragen) in 2014 (9 aanvragen), en in 2016 (14 aanvragen) zijn de meeste aanvragen ingediend (zie figuur 2 in de bijlage). Er zijn meerdere factoren die invloed hebben op het aantal aanvragen, zoals:

- Woningaanbod van woningen onder de € 250.000;
- Rentepercentage;
- Bekendheid met de regeling;
- Toegankelijkheid van de regeling

Onduidelijk is wat de verklaring is van het verschil tussen het aantal aanvragen in de verschillende jaren.

Wat opvalt is dat een groot deel van de leningen binnen de looptijd wordt afgelost. Van al de 66 verstrekte startersleningen is de helft inmiddels volledig terugbetaald. Er zijn nog 33 leningen die geheel of gedeeltelijk terug betaald moeten worden (zie figuur 3 in de bijlage). Het feit dat veel leningen vervroegd afgelost worden komt door:

- Verkoop van de woning;
- Het feit dat de starterslening hogere maandlasten kent in vergelijking met de reguliere hypotheek. Op het moment dat de aanvrager versneld zijn hypotheek wil aflossen, zal daarbij vaak gekozen worden voor de hypotheek met de hoogste maandlasten (waarvan een deel, de combinatielening, ook niet fiscaal aftrekbaar is).

3.2 Toepassingsbereik starterslening

Er zijn drie voorwaarden bij het toekennen van een starterslening:

- De aanvrager moet een maatschappelijke of economische binding hebben met de gemeente Soest.
- De aanvrager koopt een koopwoning in de gemeente Soest voor maximaal € 250.000,-
- De aanvrager moet de koopwoning zelf bewonen.

De eerste voorwaarde zorgt ervoor dat alleen mensen die in Soest wonen of werken een starterslening kunnen aanvragen bij de gemeente. Mensen zonder binding met de gemeente komen niet in aanmerking voor de starterslening. Deze bepaling is gelijk aan de huisvestingsverordening van de gemeente Soest.

De tweede voorwaarde stelt dat het aankoopbedrag van de woning maximaal € 250.000,- mag bedragen. Momenteel (11 januari 2024) staan er op www.funda.nl tien woningen in de gemeente Soest te koop onder de € 250.000,-. Volgens het Kadaster zijn er in 2022 67 woningen verkocht in de gemeente Soest voor minder dan € 250.000,- en in 2023 zijn dat er tot en met oktober 56 geweest.
De derde voorwaarde stelt dat de aanvrager de gekochte woning ook zelf moet gaan bewonen. Mensen die dit niet doen of het huis willen verhuren maken hierdoor geen aanspraak op de lening.

3.3 Algemene bepalingen

In de verordening is opgenomen dat de hoogte van de aan te kopen woning maximaal € 250.000 mag bedragen. De hoogte van de starterslening bedraagt maximaal 10% van de verwervingskosten, met een maximum van € 20.000,-. In de regio worden hogere bedragen gehanteerd (zie figuur 4 in de bijlage).

Als er naar de hoogte van startersleningen van gemeenten in de regio gekeken wordt, dan valt daaruit op te maken dat bijna alle gemeenten in de regio hogere bedragen hanteren. Dit komt omdat de meeste gemeenten de NHG-grens van € 405.000,- aanhouden. De NHG-grens van 2024 bedraagt € 435.000.
Platform 31 is in haar onderzoeksrapport “Starters op de woningmarkt” positief over het effect van de starterslening. Zij zien dat de starterslening als een tweede hypotheek fungeert boven op de reguliere hypotheek voor iemands eerste koophuis. Daarmee kan de starterslening het verschil overbruggen tussen de maximale hypotheek van iemand en de koopprijs van de woning.

Op 9 juni 2023 besteedde RTV Utrecht aandacht aan startersleningen van gemeenten uit de provincie Utrecht. Hierin schreven ze dat de Nederlandsche Bank kritiek heeft op startersleningen. Zij stellen dat de leningen goed bedoeld zijn, maar op de langere termijn kunnen leiden tot hogere huizenprijzen. Een ander kritiekpunt op de starterslening en de reden dat de gemeente Utrecht hier in 2016 mee gestopt is, is omdat de starterslening “beperkt effectief” is. Dit zou aan de ene kant komen door het prijsopdrijvende effect van de lening. Aan de andere kant maken gemeente door middel van de startersleningen landelijke regels ongedaan. De starterslening is namelijk een extra krediet boven op het maximale bedrag dat huishoudens mogen/kunnen lenen.

Onderzoek van Platform 31 onderschrijft deze kritiek niet wat betreft het opdrijven van de huizenprijzen. Zij stellen dat op basis van een onderzoek van het Kadaster, waaruit bleek dat starters niet meer betalen voor hun koopwoning met de starterslening. Daarnaast is het aantal huizen dat wordt gekocht met een starterslening een paar procent van alle huizen die worden verkocht op de markt. Dus het aandeel is heel klein en heeft daardoor geen prijsopdrijvend effect op de woningmarkt.

3.4 Budget starterslening

In totaal heeft de gemeente Soest een budget van € 1.400.000,- beschikbaar gesteld voor de startersleningen. De leningen die momenteel lopend zijn onder de oude (voor 2013) en huidige verordening vertegenwoordigen een bedrag van ongeveer € 600.000,-.

In 2023 heeft de gemeente Soest afgerond € 10.000,- aan verplichte aflossingen en € 130.000,- aan tussentijdse aflossingen ontvangen. In 2023 is er een bedrag van € 141.000,- beschikbaar gekomen, wat opnieuw ingezet kan worden om starters te helpen aan een nieuwe woning. We spreken dan ook van een revolverend fonds.

Momenteel is het zo dat het maximumbedrag wat de gemeente Soest uitbetaald aan startersleningen € 20.000,- is. Dit betekent dat de gemeente Soest op grond van de huidige verordening nog 46 (maximale) startersleningen kan verstrekken. Uitgaande van een gemiddeld bedrag ad € 14.500,00 kan de gemeente nog 64 startersleningen vertrekken.

4. Afwegingen en aanbevelingen

De eerste aanbeveling die voortvloeit uit deze evaluatie is dat de gemeente Soest de verordening gemeentelijke starterslening het beste kan voortzetten. Door de starterslening krijgen starters op woningmarkt die hun eerste huis willen kopen een steuntje in de rug. Daarnaast biedt de starterslening inwoners uit Soest en mensen die economische binding hebben met Soest de kans om in de gemeente te (blijven) wonen. Echter moet de verordening wel geactualiseerd worden aan de huidige woningmarkt. Hierin zijn verschillende afwegingen mogelijk. Hieronder worden de afwegingen die gemaakt moeten worden toegelicht.

4.1 Toepassingsbereik starterslening

a) Momenteel is het zo dat alleen mensen die in Soest wonen, een maatschappelijke of economische binding hebben met Soest in aanmerking komen voor een starterslening. Mensen die opgegroeid zijn in Soest en langer dan 4 jaar ergens anders wonen komen hierdoor niet in aanmerking. Er kan een keuze gemaakt worden om deze regeling te verruimen. Bijvoorbeeld door op te nemen dat mensen die in de afgelopen 10 jaar minimaal 4 jaar in de gemeente hebben gewoond.

Advies is om dit te behouden op tenminste 6 jaar in de afgelopen 10 jaar. Zo staat dit momenteel ook in de huisvestingsverordening van de gemeente Soest beschreven. Door deze bindingseis gelijk te houden is de kans groter dat de lening beschikbaar blijft voor inwoners uit de gemeente Soest en mensen die korte tijd in een andere gemeente hebben gewoond. Dit komt omdat het toepassingsbereik van de starterslening niet wordt vergroot.

b) De maximale aankoopwaarde van het eerste huis staat nu op € 250.000,-. Het advies is om dit op te hogen, omdat er relatief weinig huizen voor minder dan € 250.000,- worden verkocht in Soest. Om een nieuwe maximale aankoopwaarde te bepalen kan aansluiting gezocht worden bij:

- De grens voor een betaalbare koopwoning. In de doelgroepenverordening 2023 is deze vastgesteld op € 355.000. Dit bedrag wordt niet jaarlijks geïndexeerd.
- De grens voor een betaalbare koopwoning, zoals opgenomen in de gewijzigde huisvestingswet (geldig vanaf 1 januari 2024). Per 1 januari 2024 € 390.000,-
- De NHG-grens. Deze bedraagt in 2024 € 435.000,-.

Zowel de NHG-grens als het bedrag voor betaalbaar koop worden jaarlijks geïndexeerd.

Advies is om de grens voor een betaalbare koopwoning uit de huisvestingswet over te nemen, omdat dit bedrag jaarlijks geïndexeerd wordt en daarmee meebeweegt met de ontwikkelingen op de woningmarkt. Hiermee wordt aansluiting gezocht bij de normen die ook opgenomen zijn in de regionale woondeal. Het rijk heeft er vanaf 2023 voor gekozen om de betaalbaarheidsgrens los te koppelen van de NHG-grens, door de sterke stijging van de NHG-grens. Door een minder sterke stijging van de lonen werd de NHG-grens te hoog voor wat realistisch gezien een betaalbare woning zou zijn.

4.2 Hoogte lening

Momenteel is het maximum te lenen bedrag 10% van de waarde van de koopwoning met een maximum van € 20.000,-. Er kan gekozen worden om dit bedrag te verhogen, waardoor starters op de woningmarkt nog meer een steun in de rug krijgen. Echter wanneer het bedrag opgehoogd wordt veranderd ook het maximum aantal startersleningen dat kan worden afgesloten met het huidige budget. Hieronder staat een tabel waar een berekening is gemaakt hoeveel startersleningen er afgesloten kunnen worden per maximum leenbedrag op basis van het huidige bestedingsbudget van € 930.000,-.

Maximum leenbedrag:	Aantal startersleningen:
€ 20.000	46
€ 30.000	31
€ 40.000	23
€ 50.000	18

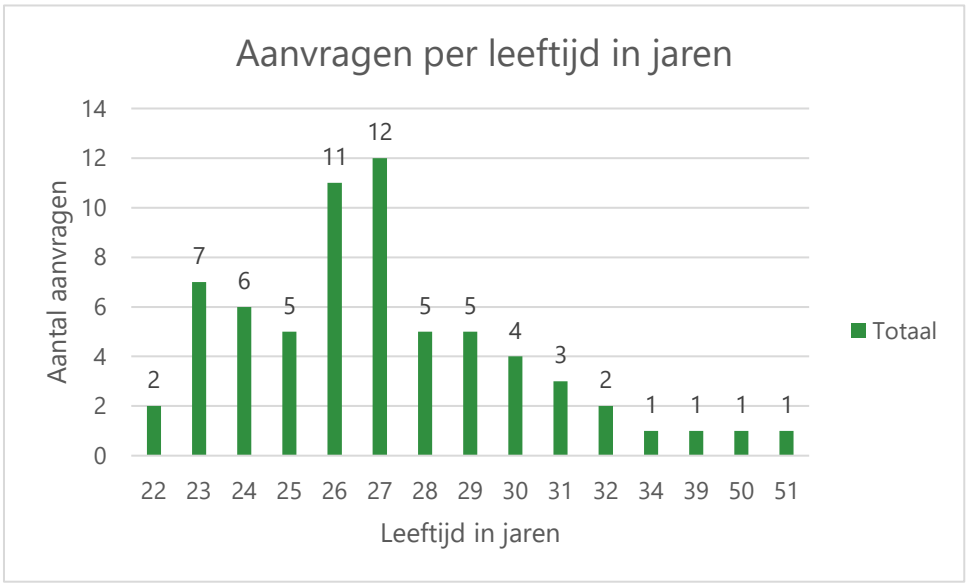
Advies is om het maximum leenbedrag op te hogen naar € 30.000,-. Hiermee kunnen de inwoners beter ondersteund worden, omdat ze meer geld kunnen lenen via de starterslening. Als dit bedrag wordt aangehouden kunnen er op basis van het huidige budget 31 startersleningen worden afgesloten. De ervaring leert echter dat er meer leningen afgesloten kunnen worden. Enerzijds omdat er sprake is van een revolverend fonds, het geld dat wordt afgelost kan meteen besteed worden aan nieuwe aanvragen voor de starterslening. Anderzijds omdat de ervaring leert dat lang niet iedereen de maximale lening aanvraagt.

4.3 Budget starterslening

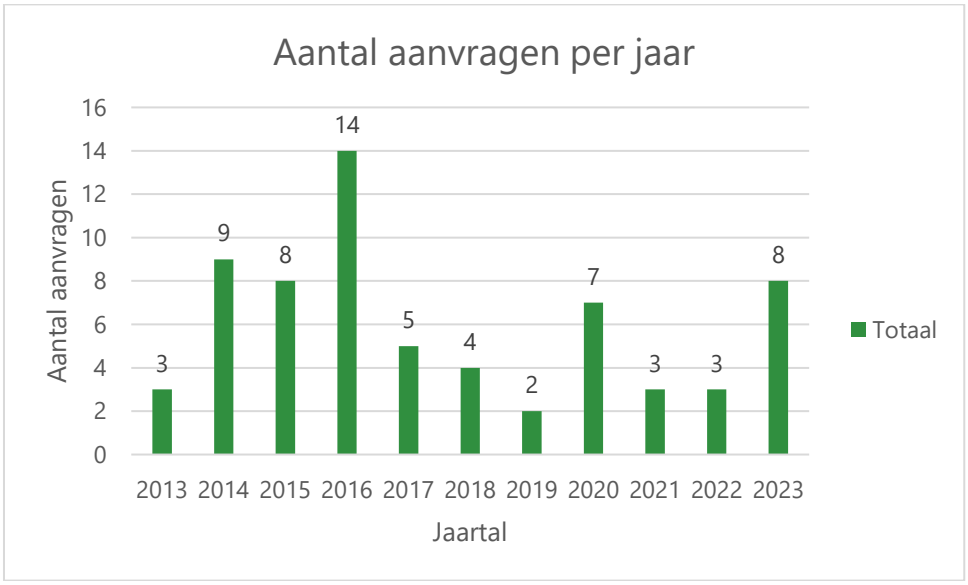
De laatste keuze die gemaakt kan worden door de gemeenteraad is om meer geld beschikbaar te stellen voor de starterslening. Op dit moment is dit niet nodig omdat er voldoende budget beschikbaar is (zie bij 4.2).
Er bestaat een kans dat er op termijn mogelijk geen budget meer is om nieuwe aanvragen toe te kennen. Op dat moment is het bericht naar de aanvrager dat er geen budget is en dat

de aanvraag wordt afgewezen. Dit scenario kan voorkomen worden door hier t.z.t. op te anticiperen door middel van het vragen van meer budget aan de gemeenteraad.

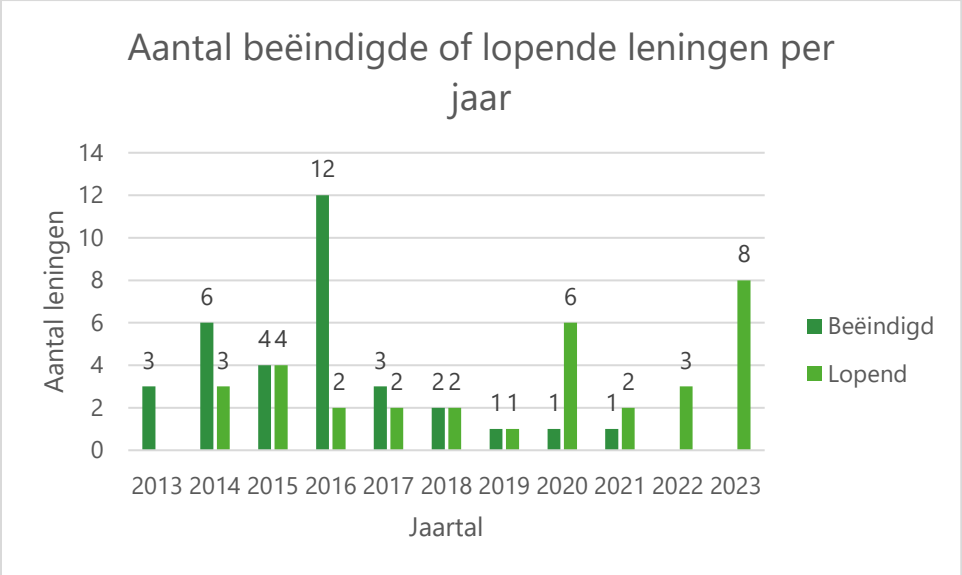
Bijlagen



Figuur 1



Figuur 2



Figuur 3

Plaats	Maximale koopsom	Maximum lening
Amersfoort	€ 405.000	€ 35.000
De Ronde Venen	€ 405.000	€ 50.000
Eemnes	€ 405.000	€ 50.000
IJsselstein	€ 405.000	€ 30.000
Lopik	€ 405.000	€ 50.000
Nieuwegein	€ 405.000	€ 35.000
Oudewater	€ 225.000	€ 30.000
Renswoude	€ 405.000	€ 30.000
Rhenen	€ 405.000	€ 35.000
Stichtse Vecht	€ 405.000	€ 30.000
Utrechtse Heuvelrug	€ 355.000	€ 30.000
Veenendaal	€ 405.000	€ 35.000
Vijfheerenlanden	€ 405.000	€ 30.000
Wijk bij Duurstede	€ 405.000	€ 35.000
Woudenberg	€ 405.000	€ 35.000
Zeist	€ 405.000	€ 35.000

Figuur 4