Bijlage 1

Evaluatie (en mogelijk aanpassing) regeling startersleningen

Sinds 2013 heeft de gemeente Gouda een regeling voor startersleningen. De regeling is tussentijds twee maal aangepast. Zowel in 2018 als in 2020 zijn de voorwaarden deels aangepast. Dit stuk brengt in beeld hoe het aantal aanvragen zich ontwikkeld heeft en stelt wijzigingen in de regeling voor.

Wijzigingen in 2018 en 2020:

In 2018 is de voorwaarde toegevoegd dat mensen een sociale huurwoning in Gouda beschikbaar moesten maken in aanmerking te komen voor een starterslening. De bedoeling daarvan was een nog efficiëntere inzet van de beschikbare middelen. In de praktijk bleek dat deze voorwaarde er voor zorgde dat nauwelijks meer aanvragen werden ingediend dan wel toegekend. Daarom is deze voorwaarde in 2020 weer komen te vervallen. Daarnaast is in 2018 de voorwaarde toegevoegd dat minimaal 1 van de aanvragers in Gouda inschreven in de Basisregistratie personen (BRP) moet staan om in aanmerking te komen voor een starterslening. Deze voorwaarde is bij de aanpassingen in 2020 gehandhaafd. Tot slot is in 2018 besloten om de maximale koopprijs te verhogen en vast te stellen op 85% van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG).

Aantal aanvragen

In de afgelopen jaren zijn in totaal 131 leningen verstrekt. Inmiddels zijn daarvan 53 leningen ook al weer afgelost. De leningen hebben in principe een looptijd van 30 jaar, maar zodra mensen verhuizen wordt de lening afgelost en tussentijds kan men boetevrij extra aflossen.

Aantal leningen per jaar ingegaan

2013	7
2014	38
2015	19
2016	6
2017	26
2018	2
2019	0
2020	1
2021	7
2022	5
2023	18
2024 (d.d. 21 april)	2 (en 6 in behandeling)
Totaal aantal	131

Uit het aantal aanvragen sinds 2020 blijkt dat de regeling weer beter benut werd. Het is niet zeker of dit direct een verband houdt met het loslaten van de extra voorwaarde. Er zijn vele factoren die van invloed zijn op het wel of niet (kunnen) kopen van een woning en ook het vrijkomende woningaanbod is natuurlijk van belang. Iets meer dan de helft van de aanvragers sinds 2020 bestaat uit mensen die nog niet zelfstandig wonen, de anderen hebben al een huurwoning. Het is niet bekend of dat een sociale huurwoning is.

Op dit moment is nog € 553.000 beschikbaar op de gemeentelijke rekening voor Startersleningen, dat betekent ongeveer 22 leningen. Daarnaast heeft de gemeente nog een rekening bij SVn waar ruim € 400.000 op staat, die nog ongebruikt is. Dit budget zouden we ook beschikbaar kunnen gaan stellen voor startersleningen.

Voorstel: voorwaarde in BRP ingeschreven staan op adres in Gouda handhaven.

Voorstel: beschikbaar budget op gemeentelijke rekening SVn inzetten voor startersleningen

Woningcategorie

Toen de regeling in 2013 werd opgezet heeft de gemeenteraad bewuste de keus gemaakt om de regeling in te zetten voor de aankoop van bestaande koopwoningen. Het was in die tijd lastig om woningen verkocht te krijgen, dus naast dat de lening de starters hielp, werden op deze manier ook de verkopers gesteund. In de huidige woningmarkt ligt dit heel anders. Gezien de lastige situatie voor starters is het goed te onderbouwen om de starterslening ook beschikbaar te maken voor de aankoop van nieuwbouwwoningen.

In de vigerende Verordening Starterslening Gouda 2020 staat de woningcategorie als volgt omschreven:

Deze verordening is uitsluitend van toepassing op aanvragen voor het verwerven van bestaande koopwoningen in de gemeente Gouda met een maximale koopprijs van 85% van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG); prijspeil per 1 januari 2020: € 263.500, inclusief verbeterkosten. Deze verordening is niet van toepassing voor het verwerven van (huur)woningen, die van een woningcorporatie, ontwikkelaar of belegger worden verkregen. De eigenaar van de te kopen woning (de verkoper) moet op het adres van die woning ingeschreven hebben gestaan in de Basisregistratie personen.

Het is toegestaan om binnen de geldende NHG-normen verbeterkosten mee te nemen voor de berekening van de hoogte van de Starterslening.

Het college is bevoegd om een nieuwe woningcategorie toe te voegen aan lid 1, met toepassing van de daar genoemde maximale koopprijs.

Voorstel: woningcategorie verbreden en de startersleningen ook beschikbaar stellen voor nieuwbouw woningen.

Voorstel: startersleningen vooralsnog niet beschikbaar stellen voor de aankoop van voormalige huurwoningen. We willen niet actief bijdragen aan het verkopen van voormalige huurwoningen.

Maximale koopprijs

In 2020 is de gemiddelde transactieprijs van bestaande koopwoningen in Gouda in beeld gebracht ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Op basis daarvan is toen besloten als prijscategorie 85% van de NHG te gaan hanteren. Dat was een verruiming, want daarvoor werd het prijspeil van de Wet bevordering eigen woningbezit gehanteerd, dat was op dat moment € 199.400 en met het instellen van de 85% NHG werd de maximumprijs € 263.500. Nu, in 2024 is 85% van de NHG € 435.000 € 369.750.

Het percentage van 85% van NHG was gebaseerd op de gemiddelde verkoopprijs van bestaande woningen in Gouda ten opzichte van het Nederlands gemiddelde.

Gemiddelde transactieprijzen verkochte bestaande woningen Gouda ten opzichte van Nederland:

2014	84%
2015	83%
2016	81%
2017	77%
2018	81%
2019	82%
2020	85%
2021	87%
2022	90%
2023	88%

Bron: Data NVM, Boer Makelaardij Midden-Holland

De gemiddelde prijzen voor bestaande koopwoningen zijn in Gouda dus iets (meer) gestegen ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Op basis daarvan is het goed te onderbouwen om de maximale koopprijs op te hogen naar 90% van de NHG. Dit zou uitkomen op een bedrag van € 391.500.

Daarmee wordt het logisch om aan te sluiten bij het de landelijke betaalbaarheidsgrens voor betaalbare koopwoningen. Die is in 2023 geïntroduceerd. Door de sterke stijging van de NHG-grens is deze vanaf 2023 losgekoppeld van de betaalbaarheidsgrens. De betaalbaarheidsgrens was in 2023 € 355.000 en wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI). In 2024 is de betaalbaarheidsgrens vastgesteld op € 390.000. Ook de lokale doelgroepenverordening hanteert deze betaalbaarheidsgrens. Bij het ook inzetten van startersleningen voor nieuwbouwwoningen is het dan ook logisch om dezelfde prijsgrens te hanteren. Door het verruimen van de prijsgrens naar de landelijke betaalbaarheidsgrens komen we tegemoet aan de veranderde marktomstandigheden.

Formeel kan de starterslening ingezet worden voor de aankoop van woningen met een koopprijs tot de NHG-grens, dat is in € 435.000. Vraag is echter hoe betaalbaar dat is voor starters.

Voorstel: verruimen van de prijsgrens naar de landelijke betaalbaarheidsgrens.

Ter illustratie het betreffende woningaanbod op Funda d.d. 21 april 2024:

Tot € 369.750: bestaande bouw 87, nieuwbouw 58
Tot € 390.000: bestaande bouw 99, nieuwbouw 72
Tot NHG - € 435.000: bestaande bouw 118, nieuwbouw 113