

Evaluatie starterslening Nieuwkoop

2024

Inleiding

De starterslening is bedoeld om het verschil tussen de prijs van een woning en de hypotheek die de bank verstrekt te overbruggen, om zo koopwoningen voor een grotere groep bereikbaar te maken.

Sinds 2012 biedt de gemeente Nieuwkoop een starterslening aan. Op 23 juni 2022 verruimde de raad de voorwaarden voor het aanvragen van een starterslening en werd het maximaal te lenen bedrag vastgesteld op € 50.000. Tijdens de raad in 2022 is door de portefeuillehouder toegezegd na twee jaar een evaluatie te doen ten aanzien van de effectiviteit van de starterslening.

Inleiding.....	1
1. Wat is een SVn starterslening?	3
Hoe werkt de starterslening?.....	3
2. Feiten en cijfers over de starterslening	4
Tijdslijn.....	4
Verstrekte leningen.....	4
Klanttevredenheid	5
3. Effectiviteit en andere instrumenten.....	6
Maximaal leenbedrag	6
Maximale koopsom.....	6
Leeftijdseisen	6
Andere instrumenten.....	6
4. Argumenten voor en tegen.....	7
Argumenten voor de starterslening.....	7
Argumenten tegen de starterslening.....	7
5. Conclusies	9

1. Wat is een SVn starterslening?

Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) is een onafhankelijke, financiële dienstverlener met maatschappelijk rendement als doel. SVn is de uitvoeringsorganisatie voor de starterslening. Het doel van de starterslening is het creëren van extra financiële ruimte om een eerste woning te kunnen kopen. De starterslening overbruggt het verschil tussen de prijs van het huis en de hypotheek bij de bank. Hierdoor wordt het voor veel starters toch mogelijk een woning te kopen. De starterslening van de SVn zit in een zogenoemd 'revolving fund'. Het geldt dat de gemeente erin stort, komt na verloop van tijd weer terug in het fonds, omdat de leners rente en aflossing terugbetalen.

Hoe werkt de starterslening?

De starter vraagt toestemming voor de starterslening aan via de website van de gemeente. De gemeente beoordeelt of de aanvrager recht heeft op het aanvragen van de starterslening bij SVn. Een voorwaarde is bijvoorbeeld dat er een getekende koopovereenkomst moet zijn.

Als de aanvraag door de toetsing van de gemeente komt, moet de aanvrager gegevens doorgeven aan SVn, waarna zij een uitgebreide (financiële) toetsing doen.

De regeling geldt tot er geen budget meer beschikbaar is. De lening bedraagt maximaal € 50.000,-.

Aan de SVn starterslening zijn de volgende algemene voorwaarden verbonden:

- Aanvrager en eventuele partner hebben niet eerder een koopwoning gehad;
- Aanvrager en eventuele partner gaan zelf wonen in de woning waarvoor een Starterslening is verstrekt;
- De eerste hypotheek moet met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) zijn verkregen;
- Aanvrager en eventuele partner wonen in Nederland of hebben een voorlopige of voorwaardelijke verblijfsvergunning;
- De looptijd van de hypotheek bedraagt 360 maanden;
- De rentevaste periode van de hypotheek bedraagt 180 maanden;
- De SVn Starterslening bedraagt maximaal 20 procent van de koop(aanneem)som plus eventuele verbeter- of meerwerkkosten, óf de marktwaarde uit het taxatierapport. Voor de Starterslening rekent SVn met het laagste bedrag van deze twee.

Gemeenten kunnen daarnaast nog aanvullende voorwaarden stellen. De gemeente Nieuwkoop hanteert in de Verordening Starterslening een aantal aanvullende voorwaarden ten opzichte van de voorwaarden die de SVn stelt:

- Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen van aanvragers die de afgelopen 10 jaar minimaal 1 jaar ingeschreven hebben gestaan in gemeente Nieuwkoop, blijkens de basisregistratie personen (BRP) en geen eigenaar-bewoner van een koopwoning zijn geweest;
- Voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente Nieuwkoop met een maximale koop(/-aanneem) som van de maximale NHG-grens, inclusief verbeterkosten en meerwerk. Voor de berekening van de hoogte van de Starterslening wordt rekening gehouden met eventuele verbeterkosten of meerwerk. De aankoop voldoet altijd aan de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG.
- In de toewijzing wordt de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld. Dit wordt gedaan op basis van de absolute grens van € 50.000,- of maximaal 20% van de kostengrens van NHG of op basis van het nog beschikbare budget.

2. Feiten en cijfers over de starterslening

Tijdslijn

- 2012 - Raadsbesluit: Verordening Starterslening Nieuwkoop 2012 (G12.1855)
- 2020 - Raadsbesluit: Verordening Starterslening gemeente Nieuwkoop 2020 (G20.0097)
- 2021 - Verkenning instrumenten woningmarkt (raadspresentatie op 23 november 2021)
- 2022 - Raadsbesluit: Verhogen maximale starterslening (2022-055)
- 2023 - Informatiebrief aan de raad "Aanvullend bedrag starterslening 2024 eerder beschikbaar stellen" (6 december 2023)

Verstreckte leningen

In onderstaande tabel is te zien hoeveel startersleningen zijn verstrekt in de afgelopen jaren:

Jaartal	Aantal verstrekte leningen
2016	8
2017	3
2018	3
2019	0
2020	4
2021	4
2022	7
2023	16

In onderstaande tabel is te zien dat er de afgelopen jaren weinig aanvragen zijn afgekeurd. Ook is te zien dat het totaal aantal uitstaande leningen, en daarmee ook de schuldrest oploopt. Dit is het resultaat van de verhoging in het aantal verstrekte startersleningen. Meer mensen maken gebruik van de starterslening.

	2020	2021	2022	2023
Aantal aangevraagde startersleningen	10	4	8	18
Aantal toegewezen startersleningen	4	4	7	16
Aantal afgekeurde startersleningen	6	0	1	2
Totaal aantal uitstaande leningen bij SVn	24	26	29	42
Beschikbaar budget per 1-1	€ 384.894,00	€ 717.979,00	€ 544.816,87	€ 929.741,31
Schuldrest van de uitstaande leningen bij SVn	€ 408.628,00	€ 526.551,00	€ 702.740,28	€ 1.331.243,92

In onderstaande tabel is te zien dat er steeds meer startersleningen worden verstrekt voor nieuwbouwprojecten. De 10 aanvragen die in 2024 worden verstrekt, zijn in 2023 al aangevraagd.

Verdeling nieuwbouw/bestaande bouw	2022	2023	2024
Nieuwbouw	3	6	10
Bestaande bouw	4	10	

In onderstaande tabel is te zien wat de verstrekte bedragen van de startersleningen waren. Het is goed om te weten dat alleen het bedrag wordt uitgekeerd wat de starters ook daadwerkelijk missen om de woning te kunnen kopen. Het maximale leenbedrag is halverwege 2022 aangepast van € 37.500 naar € 50.000. Aan de bedragen is te zien dat veel starters meer dan € 37.500 hebben geleend en dat het verhogen van het maximale leenbedrag ze dus heeft geholpen om de woning te kunnen kopen. In 2023 heeft 69% van de aanvragers meer dan € 37.500 geleend.

	2022	2023
1	€ -38.295,00	€ -50.000,00
2	€ -50.000,00	€ -50.000,00
3	€ -44.000,00	€ -48.000,00
4	€ -29.000,00	€ -35.000,00
5	€ -37.500,00	€ -50.000,00
6	€ -37.500,00	€ -50.000,00
7	€ -37.500,00	€ -24.000,00
8		€ -42.000,00
9		€ -49.774,80
10		€ -50.000,00
11		€ -45.000,00
12		€ -26.661,00
13		€ -40.000,00
14		€ -49.999,00
15		€ -32.300,00
16		€ -34.100,00

Klanttevredenheid

SVn voert ieder kwartaal een landelijk klanttevredenheidsonderzoek uit onder alle deelnemers van de starterslening bij SVn. Op 1 januari 2024 maakten 287 van de in totaal 342 gemeentes gebruik van de starterslening. De volgende resultaten zijn o.a. uit het onderzoek gekomen:

2022 - Gemiddelde rapportcijfer 2022: 7,3

2023 - Gemiddelde rapportcijfer 2023: 7,3

Concluderend is op te maken dat de starterslening succesvol kan worden genoemd. Het aantal verstrekte leningen stijgt. Relatief gezien zijn er steeds minder afgekeurde aanvragen. Ook voor de aanvraag van een starterslening voor nieuwbouwprojecten weten starters ons te vinden. Daarnaast zien we aan de hoogte van de geleende bedragen dat de starters onze leningen echt nodig hebben om de woning te kunnen kopen.

3. Effectiviteit en andere instrumenten

In het vorige hoofdstuk is te lezen dat de starterslening succesvol kan worden genoemd. In dit hoofdstuk worden een aantal voorwaarden die wij hanteren geëvalueerd. Daarnaast wordt gekeken naar andere instrumenten om starters te kunnen helpen op de woningmarkt.

Maximaal leenbedrag

Het maximale leenbedrag is in 2022 verhoogd van € 37.500 naar € 50.000. In 2023 hebben 69% van de starters een starterslening verstrekt gekregen met een leenbedrag hoger dan € 37.500. Dit toont aan dat de starters daar behoefte aan hebben. Dit is het gevolg van onder andere hogere woningprijzen en hogere hypotheekrentes. Een leenbedrag hoger dan € 50.000 is niet aan te raden. Op deze manier laten we het leenbedrag niet oplopen en laten we (zowel starters als de gemeente) niet het risico lopen dat het leenbedrag en de rente niet terugbetaald kan worden, maar bieden we starters wel een flinke steun in de rug.

Maximale koopsom

Voor de maximale koopsom wordt de NHG-grens (€ 435.000 in 2024) gehanteerd. Het is mogelijk om de maximale koopsom te verlagen. Hierdoor wordt echter het aanbod in woningen verkleind. In Nieuwkoop staat op 26 februari 2024 geen enkele woning te koop tot aan de NHG-grens. Door de maximale koopsom te verlagen wordt de kans voor starters kleiner om een nieuwe woning te kopen.

Leeftijdseisen

Momenteel hanteren wij geen leeftijdseisen voor de aanvraag van een starterslening. Wij hebben hier geen klachten over ontvangen. Iemand met een leeftijd boven de 40 jaar kan in Nieuwkoop dus ook een eerste woning kopen en daarbij gebruik maken van de starterslening. Deze starter laat mogelijk een sociale huurwoning achter. Dat kan dan weer doorstroming teweegbrengen. Daarnaast kunnen leeftijdseisen worden gezien als leeftijdsdiscriminatie.

Andere instrumenten

Naast de starterslening zijn er nog meer instrumenten die (kunnen) worden ingezet om starters te helpen op de (koop)woningmarkt:

- **Zelfbewoningsplicht**
Nieuwkoop hanteert een beleidsregel omtrent het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht. Het doel van dit beleid is om de woningen beschikbaar te maken voor de juiste doelgroep.
- **Woonfonds**
Nieuwkoop hanteert de Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2022. Het doel van het Woonfonds is om de toegankelijkheid van de woningmarkt te bevorderen.
- **Nationaal Koopstartfonds**
Minister Hugo de Jonge heeft ambitie om dit jaar een Nationaal Koopstartfonds in het leven te roepen. Deze maatregel geldt enkel voor nieuwbouwwoningen. Daarnaast is nog niet duidelijk hoe dit fonds er precies uit gaat zien.

4. Argumenten voor en tegen

In dit hoofdstuk worden argumenten voor en tegen uitgelicht.

Argumenten voor de starterslening

- **Succesvol**
De starterslening is succesvol. In de periode 2016 t/m 2023 zijn 45 startersleningen verstrekt. Het aantal aangevraagde startersleningen is de afgelopen jaren gestegen. Dit betekent dat veel starters onze starterslening nodig hebben om de nieuwe woning te kunnen betalen. Het succes van de starterslening is een logisch resultaat van de hoge woningprijzen in de huidige markt en een tekort aan huurwoningen.
- **Binding aan de gemeente**
Door middel van de starterslening worden de kansen voor jongeren binnen de gemeente vergroot. Het bindt de jongere generatie aan de gemeente. Daarnaast willen we een aantrekkelijke gemeente zijn en kiezen we bewust voor 'vitale kernen'. Vitaliteit wordt mede bepaald door de juiste samenstelling van de bevolking. De starterslening draagt bij aan onze doelstelling om jongeren te behouden en aan te trekken. Hiermee verbeteren we het evenwicht in de kernen en neemt het draagvlak voor voorzieningen en het verenigingsleven toe.
- **Voorzien in de behoefte**
Voor starters op de woningmarkt is het niet makkelijk om een huis te kopen. Het aanbod daalt, terwijl prijzen stijgen, de concurrentie op de loer ligt en er strenge financieringseisen gelden. Met een Starterslening van SVn verruim je de kansen van deze doorgaans jonge mensen.
- **Het kost de gemeente geen geld**
Aan de kostenkant staan een vaste en variabele beheervergoeding voor de SVn. De bedragen voor de vergoedingen worden op basis van de CPI jaarlijks aangepast. De vaste beheervergoeding voor 2024 is € 3.442 (exclusief btw). De variabele vergoeding bedraagt 0,5736% over de uitstaande schuldrest van de verstrekte leningen (peildatum 2024). Dus dit is geen vast bedrag per lening maar een bedrag over de uitstaande schuldrest. Dit is in 2023 een bedrag van € 10.022,84.
De gemeente ontvangt creditrente over de stand van de rekening courant. Dit is in 2023 een bedrag van € 14.564,62.
De kosten en opbrengsten kunnen dus vrijwel tegen elkaar worden weggestreept.

Argumenten tegen de starterslening

- **Prijsopdrijvend effect**
Onderzoek van het Kadaster van 2023 naar Prijseffecten van de Startersleningen (Bijlage 2) toont aan dat er geen direct prijseffect is: koopstarters met een starterslening betalen niet meer dan andere kopers voor een vergelijkbare woning. De leningvoorwaarden beperken hen om hoger te bieden. Er is ook geen indirect prijseffect: als er in een buurt een jaar eerder veel aankopen zijn gedaan met startersleningen, dan heeft dat geen effect op de koopsom die kopers in die buurt betalen. De groep starters met een starterslening is hiervoor te klein. Er zijn niet meer starters door de lening, maar de starters die al wilden kopen, kochten eerder.
- **Vraagt vermogen van de gemeente**
De SVn hanteert als toetsrente de tarieven die geldverstrekkers gebruiken voor tien jaar rentevast bij hypothecaire geldleningen met NHG. Deze rentes zijn vergelijkbaar met de rente die de gemeente betaalt voor het aanwenden van het budget voor de starterslening.

Hierdoor maakt de gemeente dus geen verlies op het ter beschikking stellen van de starterslening. Het vraagt wel vermogen van de gemeente wat niet gebruikt kan worden voor andere doeleinden.

- **Risico's**

De eerste schuldeiser is de bank. Daarna komt de SVn. De starterslening wordt verstrekt met NHG. Wanneer een starter door omstandigheden de hypotheek niet meer kan betalen of als er een restschuld overblijft na de verkoop van het huis wordt 90% daarvan gedekt door NHG. De geldverstrekker draagt het risico voor de resterende 10%. Bij de starterslening neemt de SVn het eigen risico van geldverstrekkers op zich. Daarom loopt de gemeente geen risico van wanbetaling door de debiteur.

Het betaalgedrag van de leningnemers aan de SVn is tevens goed te noemen. Eind 2022 bedroeg het aantal leningen bij de SVn met een betalingsachterstand van drie maanden of meer 140 (2021: 160). Dit is 0,2% (2021: 0,2%) van alle leningen in beheer bij SVn (2022: 83.578; 2021: 78.525).

De starterslening mag altijd boetevrij worden afgelost. Ook verhoogt de SVn geregeld de rentes, waardoor het interessant blijft voor de starters om de starterslening af te lossen. Als de rentes te laag zouden zijn, zouden de starters ervoor kiezen om de lening bij de bank eerder af te lossen dan de starterslening.

5. Conclusies

Naar aanleiding van deze evaluatie kunnen we het volgende concluderen:

- De starterslening is een succes. Het aantal aanvragen neemt toe.
- De verhoging van het maximale leenbedrag heeft een positief effect op het aantal verstrekte leningen. In 2023 leende 69% van de aanvragers een bedrag wat hoger is dan € 37.500.