

Startersleningen Barneveld

Evaluatie naar het gebruik en de effecten van de gewijzigde starterslening



Barneveld, 15 december 2017

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding evaluatie	3
1.2 Leeswijzer	3
2 Kenmerken en gebruik van startersregeling	4
2.1 Startersregeling 2017: hoe ziet deze er uit?	4
2.2 Voorwaarden huidige Startersregeling Barneveld	5
2.3 Kenmerken gebruik starterslening in 2017	6
2.4 Ontwikkeling verkoopprijzen en volkshuisvestelijke relevantie starterslening	6
3 Conclusies en aanbevelingen	8
3.1 Conclusies	8
3.2 Aanbevelingen	8

1 Inleiding

1.1 Aanleiding evaluatie

Gemeente Barneveld kent sinds eind 2005 een Startersregeling. De voorwaarden van de regeling zijn in de loop der jaren nog wel eens gewijzigd. Zo heeft de rijksoverheid een bepaalde periode bijgedragen in de startersregeling en heeft de gemeente enkele jaren gebruik gemaakt van de zogeheten afkoopmethodiek voor startersleningen voor nieuwbouwwoningen, waarbij marktpartijen de helft van het bedrag vergoedden.

In 2016 is het gebruik van de starterslening verder onderzocht en dit heeft tot een aanscherping van de regeling geleid. In februari 2017 is de nieuwe regeling geamendeerd vastgesteld en is toegezegd dat eind 2017 terug wordt gekeken of de nieuwe regeling effectief is en zo nodig aanpassing behoeft.

In deze notitie wordt op deze toezegging ingegaan.

1.2 Leeswijzer

In paragraaf 2 wordt de startersregeling toegelicht. Wat houdt de regeling anno 2017 in, welke voorwaarden gelden er thans vanuit SVn zelf en welke aanvullende voorwaarden heeft de gemeente Barneveld begin 2017 gesteld. Verder wordt hier concreet ingegaan op het gebruik van de startersregeling in Barneveld: hoeveel huishoudens maakten hier in 2017 gebruik van, wie zijn deze huishoudens en welke bedragen worden voor welke woningen geleend. Ook wordt ingegaan op de marktontwikkeling met betrekking tot verkoopprijzen.

De belangrijkste conclusies en advies met betrekking tot het toekomstig gebruik van de Startersregeling in Barneveld vanaf 2018, komen in paragraaf 3 aan de orde.

2 Kenmerken en gebruik van startersregeling

2.1 Startersregeling 2017: hoe ziet deze er uit?

2.1.1 De Startersregeling tot op heden

De Starterslening is een aanvulling op het bedrag dat iemand bij een hypotheekverstrekker leent (eerste hypotheek). Deze eerste hypotheek moet worden afgesloten met NHG¹ en de hypotheekverstrekker mag geen aanvullende lening verstrekken (om stapeling te voorkomen).

Met behulp van een Starterslening kunnen starters op de woningmarkt extra financiering krijgen, waardoor ze een woning kunnen kopen. Daarmee zet de starter meerdere verhuisbewegingen in gang, waarmee de doorstroming op de woningmarkt wordt gestimuleerd.

Belangrijk kenmerk van de starterslening is dat de gebruiker de eerste drie jaar geen rente en aflossing betaalt en daarna de ontwikkeling van het huishoudeninkomen wordt meegewogen. Bij de verstrekking van de lening is de wettelijke Loan-to-Income (LTI) ratio bepalend. De Starterslening zorgt derhalve niet tot een verhoogd risico op overkreditering.

Vanaf 1-1-2017 bestaat de Starterslening uit 2 delen bestaan:

- Een leningdeel dat annuïtair wordt afgelost: de Starterslening
- Een leningdeel dat oploopt: de Combinatielening.

De Starterslening is een aanvulling op een eerste hypotheek dat men bij een andere hypotheekverstrekker leent. De eerste hypotheek moet daarbij aan een aantal voorwaarden voldoen: het moet een rentevaste periode van minimaal 10 jaar hebben, het moet afgesloten zijn met NHG en de hypotheekverstrekker mag geen aanvullende lening verstrekken.

De Starterslening is een tweede hypotheek met NHG. De Combinatielening is een box 3 lening en wordt door de SVn geborgd.

Evenals in de huidige regeling heeft de koper in de eerste 3 jaar geen maandlasten m.b.t. de Starterslening. Na deze 3 jaar wordt er rente en aflossing betaalt, waarbij zowel op de Starterslening als de Combinatielening wordt afgelost.

Evenals in de eerdere Starterslening, is ook nu de looptijd van een Starterslening en Combinatielening op 30 jaar gezet. De rente voor de Starterslening en de Combinatielening staat voor 15 jaar vast, de rentetarieven worden gehanteerd die op moment van verstrekking actueel zijn.

Zowel de Starterslening als de Combinatielening kunnen altijd (geheel of gedeeltelijk) boetevrij worden afgelost. De Starterslening is fiscaal aftrekbaar, de Combinatielening niet.

¹ NHG: Nationale Hypotheek Garantie. Het waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) is verantwoordelijk voor het beleid en de uitvoering van de NHG. Wanneer iemand bijvoorbeeld arbeidsongeschikt wordt of een partner komt te overlijden, dan kan het zijn dat iemand de hypotheek niet meer kan betalen. In het geval van een hypotheek met NHG denkt de WEW mee om te kijken of de hypotheek weer betaalbaar kan worden gemaakt. Mogelijk kan dan de woning behouden blijven. Is toch verkoop aan de orde en is er sprake van een lagere opbrengst dan de hypotheek, dan kan het WEW deze restschuld kwijtschelden.

2.1.2 Voorwaarden van de huidige regeling

Niet iedere starter komt in aanmerking voor een Starterslening en niet iedere woning voor starters wordt gefinancierd met een Starterslening. Vanuit het Rijk en gemeenten worden voorwaarden gesteld rondom het verstrekken van Startersleningen. Uitgangspunt is dat de Starterslening het verschil overbruggt tussen de totale verwervingskosten van de woning en het maximale hypotheekbedrag dat een huishouden op grond van zijn inkomen kan lenen. Voorwaarden vanuit het Rijk zijn:

1. De Starterslening bedraagt nooit meer dan 20% van de verwervingskosten van de woning
2. De totale kosten voor de woning zijn niet hoger dan de verwervingskostengrens volgens de NHG-normen
3. De starter is niet eerder eigenaar geweest van een koopwoning
4. De gemeente heeft een revolverend fonds bij de SVn.

Gemeenten kunnen in aanvulling op deze voorwaarden, zelf voorwaarden stellen (zie volgende paragraaf). Deze worden veelal afgeleid van het lokale woonbeleid en omvang van het beschikbare budget. In veel gemeenten worden additionele voorwaarden gesteld rondom de leeftijd van de starter, soort woning (bestaand, nieuw of specifiek project) en binding met de gemeente. Dit zorgt ervoor dat de keuzevrijheid van de starters wordt beïnvloed. Gemeenten die geen bindingseisen stellen, kunnen op een hogere instroom rekenen.

2.2 Voorwaarden huidige Startersregeling Barneveld

Gemeente Barneveld kent sinds eind 2005 een Startersregeling voor zowel de bestaande bouw als de nieuwbouw. De gemeentelijke voorwaarden (in aanvulling op de voorwaarden vanuit het Rijk), zijn in de loop der jaren op onderdelen aangepast.

Hier worden de voorwaarden van de vigerende Startersregeling (sinds 2013) beschreven.

2.2.1 Aanvullende gemeentelijke voorwaarden

Gemeente Barneveld kent sinds het voorjaar van 2017 de volgende spelregels:

- De regeling heeft betrekking op zowel bestaande koopwoningen alsook nieuwboukoopwoningen
- Het betreft een revolverende regeling
- Een leeftijdsgrens van de kopers van maximaal 50 jaar
- Er gelden sociaal- en/of economische bindingseisen met gemeente Barneveld
- De maximale koopsom is begrensd op € 200.000
- De maximale starterslening bedraagt € 25.000
- De kosten voor meerwerk zijn begrensd tot maximaal € 10.000, ingeval er ook sprake is verduurzaming van de woning (zonnepanelen e.d.) of maximaal €5.000 indien er geen duurzaamheidsmaatregelen worden uitgevoerd.
- Jaarlijks worden er maximaal 30 startersleningen verstrekt.

Voor wat betreft de sociaal-economische binding gaat het om in Nederland verblijfsgerechtigde personen, waarvan één van beide aanvragers op het moment van aanvraag minimaal 2 jaar woonachtig is in de gemeente Barneveld; of waarvan één van beide aanvragers in de afgelopen 10 jaar tenminste 6 jaar onafgebroken in de gemeente Barneveld heeft gewoond. Bovengenoemde bindingseis komt te vervallen als (één van de) aanvrager(s) een economische binding met de gemeente Barneveld heeft, dat wil zeggen een arbeidscontract van minimaal 18 uur per week heeft en dit kan aantonen met een werkgeversverklaring. De aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt, zelf gaan bewonen.

2.3 Kenmerken gebruik starterslening in 2017

Aantal verstrekte startersleningen

In 2016 zijn er 32 startersleningen verstrekt. In 2017 is dit tot 15 huishoudens beperkt gebleven.

Er zijn acht leningen voor bestaande koopwoningen afgesloten en zeven leningen voor wat betreft nieuwbouw. Deze nieuwbouw had betrekking op het project Gildensteyn in Veller II (aantal koopwoningen beneden € 200.000).

Het relatief beperkte aanbod in de nieuwbouwsector beneden € 200.000 alsook de sterke prijsontwikkeling in de bestaande koopsector (zie paragraaf 2.4), vormen belangrijke verklaringen waarom het maximum van 30 startersleningen dit jaar niet is gehaald.

Sociaal – economisch profiel startersleningen

De starterslening is evenals in voorgaande jaren vooral verstrekt aan jonge, startende mensen in de leeftijd tot en met 30 jaar: 100% behoort tot deze leeftijdscategorie. Daarnaast blijkt dat circa de helft uit tweepersoons huishoudens bestaat, maar dat daarnaast ook een substantieel deel alleenstaanden betreft.

De inkomensverdeling van de betreffende huishoudens maakt duidelijk dat de huishoudens die gebruik maken van de startersleningen, tot de lage en midden inkomensgroepen (voornamelijk inkomen beneden € 40.000) behoren en dat hogere inkomensgroepen geen gebruik maken van de startersregeling en hun hypotheekfinanciering rond krijgen zonder starterslening.

Ruim 85% van de gebruikers van de starterslening (tenminste één van beide partners indien het om een stel gaat) komt uit de gemeente Barneveld zelf. Degene die niet uit gemeente Barneveld afkomstig is, is hier werkzaam en woont nu reeds in regio Foodvalley.

Kenmerken woningen en bijdrage

Aanvankelijk was de prijsklassegrens voor een koopwoning op € 265.000, deze is in het najaar van 2010 teruggebracht tot € 220.000 en sinds 8 februari 2017 naar € 200.000 en daarmee duidelijk beneden de NHG-grens. Ruim 90% van de huishoudens die in 2017 een lening hebben afgesloten, hebben dit voor een woning beneden € 200.000 gedaan.

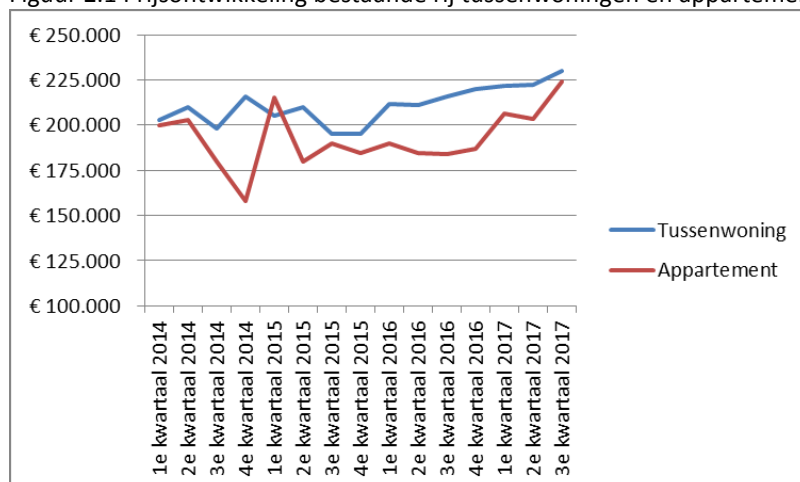
Bij 20% van de startersleningen is er sprake van een vorm van meerwerk of verbeterkosten, dit zijn allen nieuwbouwwoningen. Deze kosten zijn in de regeling gemaximeerd tot € 10.000. Bij de meeste ging het om een bedrag van maximaal €5.000. Voorgaande jaren was er sprake van hogere bedragen voor meerwerk. De begrenzing van deze meerwerkkosten heeft gewerkt.

2.4 Ontwikkeling verkoopprijzen en volkshuisvestelijke relevantie starterslening

De prijsontwikkeling van de koopwoningen is in 2017 sterk gestegen, met name in de bestaande koopsector. Voor wat betreft de nieuwbouw heeft de gemeente nog invloed via de prijsklassen die aangeboden moeten worden, waaronder de bouw van sociale koopwoningen beneden € 175.000. In de middeldure prijsklasse (€ 175.000 tot € 250.000), zien we dat mede als gevolg van sterke bouwkostenstijgingen, de verkoop-prijzen vooral hoger liggen dan € 200.000. Dit alles bij elkaar maakt dat het aanbod van koopwoningen beneden € 200.000 relatief schaars is geworden.

De gemiddelde prijs van een rij tussenwoning lag eind 2015 nog beneden € 200.000 en is vanaf die tijd toegenomen tot ruim € 230.000 in het 3^e kwartaal van 2017. Voor een bestaand koopappartement werd in 2016 gemiddeld nog geen € 190.000 betaald, in het derde kwartaal van 2017 is dit bijna € 225.000.

Figuur 2.1 Prijsontwikkeling bestaande rij tussenwoningen en appartementen in Barneveld



Bron: NVM, bewerking gemeente Barneveld

Deze prijsontwikkeling maakt het lastiger voor met name de lagere en midden inkomens om toe te treden tot de koopwoningmarkt. Dit wordt door de lokale makelaardij (waaronder Midden Nederland Makelaars) bevestigd.

Zo'n 25% van de huishoudens in de gemeente Barneveld heeft een inkomen tussen € 30.000 en € 45.000². Deze huishoudens komen met de aanscherping van de toewijzingsregels op basis van de Woningwet, amper meer voor een sociale huurwoning in aanmerking. Voor deze groep is een woning in de particuliere huursector een overweging alsook het kopen van een woning.

Op basis van de actuele rentestand (uitgaande van een renteperiode van 10 jaar of langer) en de geconstateerde prijsstijging in de bestaande koopsector kan een huishouden met een inkomen van € 45.000 zo'n € 205.000 lenen. Samen met een starterslening van maximaal € 25.000 kan een lening tot € 230.000 worden aangegaan. Dit zou voldoende zijn om ook een bestaande koopwoning te kunnen financieren.

Genoemde prijsontwikkeling pleit ervoor dat de huidige maximale aanschafprijs van € 200.000 in de gemeentelijke startersregeling van Barneveld wordt verhoogd. Het voorstel is om deze te verhogen naar € 230.000. Tot dit bedrag is er meer aanbod te vinden in zowel de bestaande koopmarkt als de nieuwbouw in Barneveld. Gemeente Barneveld wil de grens anderzijds niet te ruim maken, zodat ook hogere inkomensgroepen gebruik gaan maken van deze regeling. De regeling is vooral bedoeld om starters op de woningmarkt te helpen om een eerste koopwoning te kunnen bemachtigen en zo ook voor doorstroming kunnen zorgen.

Met € 230.000 blijft deze aanschafprijs duidelijk beneden de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) grens die per 1 januari 2018 wordt verhoogd van € 245.000 naar € 265.000 (en voor woningen met energiebesparende maatregelen zelfs naar 280.900).

² Zie ook Betaalbaarheid van het wonen in Barneveld, pagina 3 en 4. Gemeente Barneveld, nov. 2017

3 Conclusies en aanbevelingen

3.1 Conclusies

De Startersregeling van gemeente Barneveld is begin 2017 aangescherpt, door de hoogte van de aanschafprijs (koopsom) te verlagen naar € 200.000, het meerwerk te beperken en maximaal 30 leningen te verstrekken. Verder is de lening weer volledig revolverend geworden en hoeven marktpartijen hier niet meer aan bij te dragen voor wat betreft de nieuwbouw. De maximale lening is met € 25.000 euro per huishouden ongewijzigd gebleven.

De lening is dit jaar minder vaak verstrekt, namelijk aan 15 huishoudens, mede vanwege het beperkte aanbod aan nieuwbouwwoningen beneden € 200.000 en het zeer gering aanbod aan bestaande koopwoningen beneden deze grens. Het sterke herstel op de woningmarkt heeft tot hogere gemiddelde verkoopprijzen geleid. Hierdoor zijn 7 leningen aan huishoudens die een nieuwbouwwoning kochten verstrekt en 8 leningen aan huishoudens die een bestaande koopwoning hebben gekocht.

De verstrekte leningen zijn wel terecht gekomen bij de beoogde doelgroepen: namelijk lage en midden inkomensgroepen die in Barneveld woonachtig zijn of hier werken en die voor het eerst een woning willen kopen.

Het meerwerk is met de regeling duidelijk aan banden gelegd, waardoor de lening vooral is gebruikt om de woning te kunnen kopen.

Risico's voor gemeenten ongewijzigd

De financiële en terugbetaalrisico's voor de gemeenten zijn in de nieuwe regeling ongewijzigd of juist verder verkleind. Een eventuele restschuld bij het niet aflossen van een Starterslening wordt door de SVn overgenomen.

3.2 Aanbevelingen

Doorstroming bevorderen en scheefheid terugdringen

Volkshuisvestelijk willen we beleidsmatig dat er voldoende doorstroming op de Barneveldse woningmarkt plaatsvindt en dat mensen kunnen starten in een betaalbare woning om vervolgens eventueel door te stromen naar een duurdere woning.

Daarnaast willen we ook wat kunnen betekenen voor huurders die scheefwonen in de sociale huursector en vanwege de passendheidstoets niet meer voor een sociale huurwoning in aanmerking komen bij een eventuele verhuizing.

Door hen te verleiden om door te stromen kan er binnen de sociale sector meer passend worden gewoond en wordt de uitbreidingsbehoefte voor sociale huur om die reden verkleind.

Ontwikkeling inkomensgroepen in Barneveld

De verwachting is dat de gemeente Barneveld m.b.t. de inkomensverdeling de komende jaren te maken zal blijven houden met een groep lage en midden inkomens (circa een kwart van alle huishoudens in Barneveld), waarvoor een aantal de starterslening een opstap biedt voor de koopwoningmarkt en waarvoor de sociale

huursector, op basis van de huidige wet- en regelgeving, geen soelaas meer biedt. Ook de vrije huursector blijkt in de praktijk voor velen ontoegankelijk of niet die prijs-/kwaliteitsprestatie te bieden, die men in de koopsector wel aantreft. Het faciliteren van deze inkomensgroep (passend bij de economische structuur van Barneveld) draagt er aan bij dat deze werkende groep starters hun toetreding tot de koopwoningmarkt kunnen realiseren.

Verhoging aanschafprijs naar € 230.000, overige voorwaarden in tact laten

Gemeente Barneveld als ook de partijen die betrokken zijn bij de verkoop en financiering van koopwoningen zien het belang van de starterslening, mede om de hiervoor genoemde redenen.

Geconstateerd wordt echter, dat de koopsomgrens van € 200.000, door de sterk gewijzigde marktomstandigheden, thans als te laag wordt ervaren. Hierdoor vinden onvoldoende lage- en midden inkomensgroepen hun toegang tot de koopwoningmarkt.

Het advies is om deze grens te verruimen tot €230.000, in lijn met de genoemde prijsontwikkelingen op de Barneveldse koopwoningmarkt. Daarmee blijft dit bedrag duidelijk beneden de landelijke NHG-grens van € 265.000.

Voor wat betreft de overige gemeentelijke voorwaarden, ziet de gemeente geen aanleiding om deze aan te passen. Het advies is om deze derhalve vanaf 2018 opnieuw te gebruiken.