

## **Inhoud**

1. SAMENVATTING EN CONCLUSIES .....	2
2. INLEIDING STARTERSREGELING OSS .....	3
3. ALGEMENE ONTWIKKELINGEN STARTERSREGELING .....	3
4. STAND VAN DE OSSE WONINGMARKT .....	4
5. STAND VAN DE OSSE STARTERSREGELING .....	7
6. HERTOETSGEGEVENS EN AFLOSSINGEN .....	11
7. ARGUMENTEN VOOR/TEGEN VOORTZETTEN VAN DE STARTERSREGELING .....	13
BIJLAGE: Onderzoek Economisch Instituut van de Bouw in opdracht van het SVn, Oktober 2014 .	15

## **1. SAMENVATTING EN CONCLUSIES**

We hebben de startersregeling over de periode tot 1 mei 2015 geëvalueerd. Hieronder vatten we de belangrijkste bevindingen samen en noemen we de belangrijkste conclusies.

Mede door de bijdrage van rijk en provincie in 2013 en 2014 (tot 1 mei 2015) hebben we lang kunnen doen met het per 1 januari 2013 beschikbaar gestelde bedrag van € 3,6 mln. Daaraan droeg ook bij dat het fonds steeds meer revolverend werkt. Tot op heden zijn 57 leningen volledig afgelost. Ieder jaar stijgt het aantal aflossingen. Het budget was op 1 mei 2015 nog € 3,1 mln.

Steeds minder gemeenten bieden een startersregeling aan. Ook omdat de bijdragen van het rijk en provincie(s) gestopt zijn.

Het gemiddeld aantal leningen per maand is afgenomen en ligt nu onder 10 per maand.

Tot 1 mei 2015 hebben we in totaal 655 leningen verstrekt, waarvan 643 vanaf 2010.

Het aandeel startersleningen voor nieuwbouwwoningen is flink afgenomen: van bijna 50% in 2012 naar 13% in 2013 en 17% in 2014. Het aandeel nieuwbouw over de periode vanaf 2010 was gemiddeld 26%.

Ook het aandeel appartementen is flink afgenomen. Lag het in 2012 op ca. 20%, in 2013 was dit afgenomen naar 16% en in 2014 bedroeg het aandeel nog geen 8%. Over de gehele periode vanaf 2010 was 13% van de leningen voor een appartement, slechts ca. 1 op 10 startersleningen.

Onderzoek van het Economisch Instituut voor de Bouw uit oktober 2014 wijst uit dat 72% van de starters zonder starterslening had gewacht met het kopen van een woning, 22% zou kiezen voor een minder dure woning. (zie de bijlage).

Hetzelfde onderzoek wijst uit dat iedere starterslening tot 1,7 transacties leidt. Vooral bij bestaande woningen zal de verkoper in veel gevallen zelf ook weer een woning kopen.

Het aantal leningen ligt met gemiddeld ca. 7,5 per maand in 2013 (als we de opstartmaanden januari en februari buiten beschouwing laten) en de eerste helft van 2014 aanzienlijk lager dan in de periode eind 2011-begin 2012 (per 01/04/2012 is de startersregeling beëindigd). In 2011 was het gemiddelde 15 leningen per maand en in 2012 zelfs 22. De piek in 2012 was het gevolg van een run op de regeling toen was aangekondigd dat de regeling zou aflopen.

Onder de regeling sinds 2013 geldt een bijdrage voor gebruik van de startersregeling voor de verkoper van de woning, van 1 % van de koopsom. Inmiddels hebben we in totaal in 229 dossiers een verkopersbijdrage ontvangen van gemiddeld € 1.584. Het totaalbedrag komt daarmee op bijna € 363.000.

### Aanbevelingen

In de afgelopen jaren hebben we veel starters geholpen. De starterslening is juist in de afgelopen periode van crisis op de woningmarkt een zeer goed instrument gebleken voor de woningmarkt. Feit is wel dat de AFM, Nibud, etc. steeds minder ver gaan bij het vertrekken van leningen voor woningen. De gemeente leent met de startersregeling mensen juist meer dan die landelijk

Evaluatie startersregeling Oss 2013-2015

vastgestelde normen. Vraag is of het aan de gemeente is om voor woonconsumenten te bepalen dat zij meer kunnen lenen dan volgens de betreffende instanties verantwoordelijk is. Bovendien leidt inzet van de startersregeling, zeker naarmate de omgeving dat steeds minder doet, tot een verstoring van de woningmarkt. Prijzen zullen zich niet volledig vrij ontwikkelen en de balans tussen woningtypen, kan verstoord raken: bijvoorbeeld grondgebonden vs. appartementen. Op enig moment echter zal de woningmarkt dan ook weer zelfstandig moeten kunnen gaan functioneren. Zeker nu we langzaam uit de crisis komen.

Er zijn echter ook verschillende argumenten om de regeling voort te zetten. Zo zijn de financieringsmogelijkheden de afgelopen jaren flink ingeperkt. Het is daarom steeds lastiger een woning te financieren. Dit geldt natuurlijk niet alleen, maar zeker ook, voor starters. Daarnaast ondersteunt de startersregeling de doorstroming op de woningmarkt. Door die doorstroming draagt de regeling bovendien bij aan de lokale economie. Er zijn meer opdrachten voor bouwbedrijven, voor detailhandel van woninginrichting, etc.

Gelet op alle argumenten voor en tegen de regeling en de opgaande economie is dit het moment om een bewuste afweging te maken over het al dan niet voortzetten van de startersregeling en, zo ja, onder welke voorwaarden.

Stoppen we de regeling in het najaar abrupt? Zetten we de regeling onveranderd voort? Of werken we toe naar een 'zachte' landing van de regeling. Bijvoorbeeld door geleidelijk gedurende bijvoorbeeld 2 jaar het maximale leenbedrag en de maximale koopsom af te bouwen.

Deze keuze is in belangrijke mate een politieke keuze. Daarom leggen we deze 3 opties, met vingerwijzing naar mogelijke uitwerkingen ervan in een opinienota aan de raad(-commissie) voor.

## **2. INLEIDING STARTERSREGELING OSS**

Per 1 januari 2013 heeft de gemeente Oss op initiatief van Wonen in Oss de startersregeling tijdelijk geïntroduceerd. We hebben het toekenningsplafond vastgesteld op € 3,6 mln. Tegelijk hebben we de verkopersbijdrage geïntroduceerd. Deze regeling houdt in dat de verkoper 1% van de koopsom bijdraagt in de kosten van de startersregeling.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 30 september 2014 besloten de regeling in 2015 voort te zetten voor zolang het budget strekt.

## **3. ALGEMENE ONTWIKKELINGEN STARTERSREGELING**

Begin november 2014 is het provinciale budget van € 6 mln. om 25% bij te dragen in startersleningen op. De provincie Noord-Brabant stelt geen nieuw budget beschikbaar. In mei 2015 is ook het budget van het rijk van € 50 mln. uitgeput, waarmee het rijk voor 50% bijdroeg aan de startersleningen.

Mede door deze ontwikkelingen zien we het aantal gemeentelijke startersregelingen afnemen van 298 in 2014 (56 in Noord-Brabant) naar 257 in mei 2015 (42 in Noord-Brabant).

Voor onze regio gaat het om de gemeenten Schijndel (11 nov. 2014), 's-hertogenbosch (1 jan. 2015) Bernheze (april 2015) en Veghel (1 mei 2015) die zijn gestopt. Landerd, Uden, Boekel en

Mill en Sint Hubert hebben (nog) wel een startersregeling. Overigens overweegt de gemeente 'S-Hertogenbosch om de startersregeling onder gewijzigde voorwaarden opnieuw te voeren.

Voor startersleningen geldt tot 1 januari 2017 een uitzondering op de verplichte annuïtaire aflossing vanaf het ontstaan van de lening. Dan moeten starters ook de starterslening vanaf het eerste moment aflossen. Onzeker is in hoeverre de minister bereid is de uitzondering nog verder te verlengen. Dat is bepalend voor het voortbestaan van de regeling na 1 januari 2017.

#### 4. STAND VAN DE OSSE WONINGMARKT

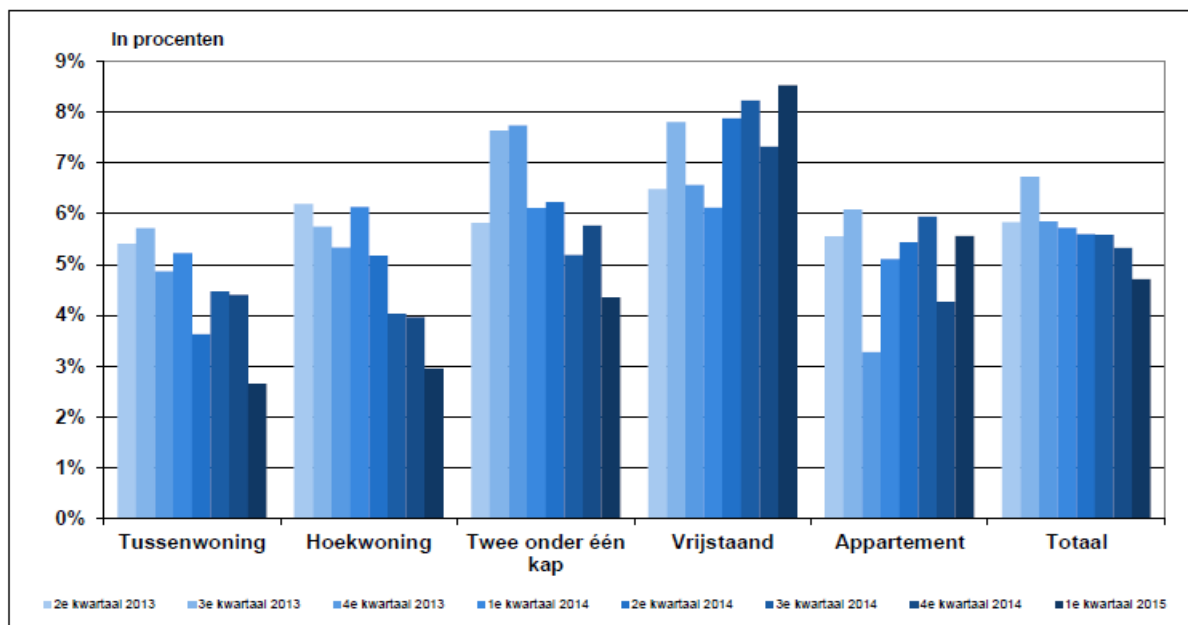
De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) brengt per kwartaal cijfers over de woningmarkt uit. Deze gegevens beslaan niet de volledige markt (de NVM bestrijkt ongeveer driekwart van de markt). De cijfers geven wel een goed beeld van de ontwikkelingen op de woningmarkt.

Het totaal aantal NVM-transacties bedroeg in het tweede kwartaal van 2014 92 tegenover 74 een jaar eerder (+24%). In het eerste kwartaal van 2015 zijn 124 woningen verkocht, ten opzichte van 102 een jaar eerder. (+22%)

De totale gemiddelde woningprijzen van verkochte woningen lag in het eerste kwartaal van 2015 iets lager dan in het tweede kwartaal van 2013. Dit kan erop duiden dat vooral goedkopere woningen verkocht worden en de duurdere (vrijstaande) woningen langer te koop blijven staan.

Het verschil tussen de vraagprijzen en de daadwerkelijke verkoopprijs is sinds 2013 afgenomen van bijna 6% naar ongeveer 4,75% in het eerste kwartaal van 2015.

**Vershil tussen vraag- en verkoopprijs (in procenten)**



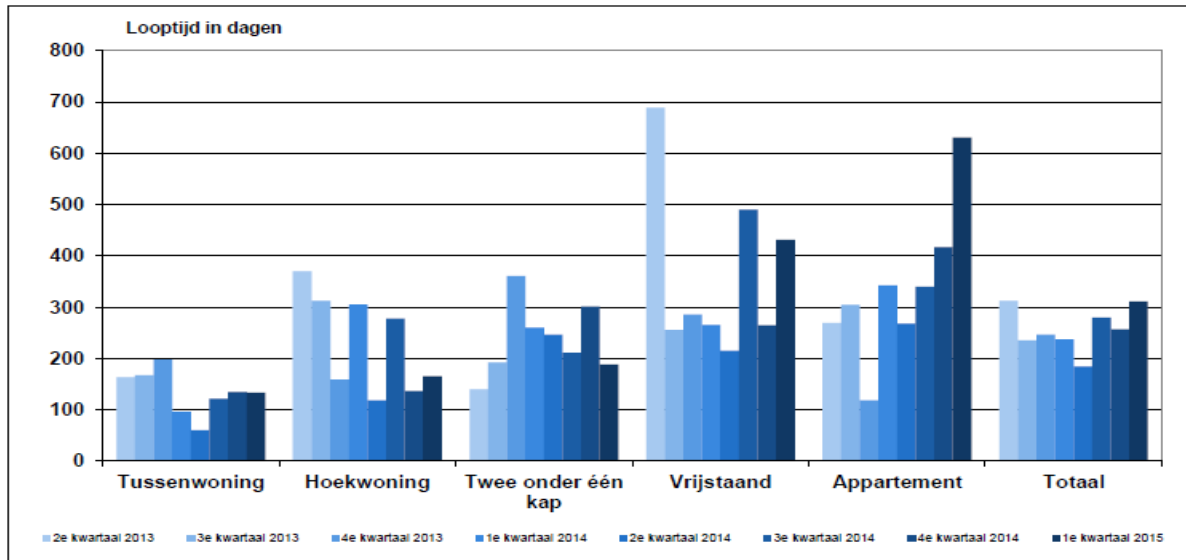
**Toelichting:**

Bij de vraagprijs gaat het hier om de laatste vraagprijs. Daar komen vraag en aanbod samen. Een percentage hoger dan nul betekent in dit geval dat de transactieprijs lager is geweest dan de vraagprijs.

De gemiddelde looptijd (de tijd tussen het begin van aanbidding van de woning en de datum van verkoop) nam sinds het tweede kwartaal van 2013 flink af, van ruim 300 dagen naar minder dan 200 dagen in het 2e kwartaal 2014. Er zijn veel woningen verkocht die niet zo lang te koop stonden. Sindsdien is de looptijd echter weer opgelopen naar ruim 300 dagen.<sup>1</sup> Terwijl landelijk de looptijd ongeveer 4 maanden is, is deze in Oss ongeveer 10 maanden.

Vooral de looptijd bij appartementen lag hoog in het eerste kwartaal van 2015.

### Ontwikkeling looptijden

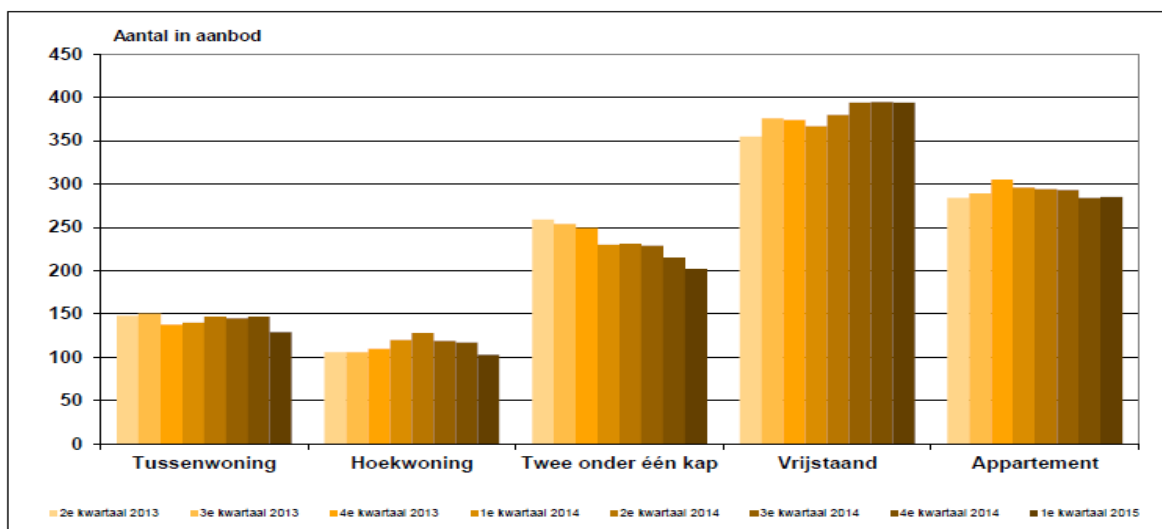


#### Toelichting:

De verkooptijd van woningen wordt uitgedrukt in een looptijd in dagen. Voor geheel Nederland geldt dat in het eerste kwartaal van 2015 een woning gemiddeld binnen 4 maanden verkocht werd.

Het aantal woningen in aanbod is ongeveer even groot als in het tweede kwartaal van 2013. (1.095 nu t.o.v. 1.145). Wat opvalt is dat vooral het aanbod aan twee-onder-een-kap-woningen flink is afgenomen, terwijl het aanbod vrijstaande woningen alleen maar verder toeneemt.

### Aantal woningen in aanbod



#### Toelichting:

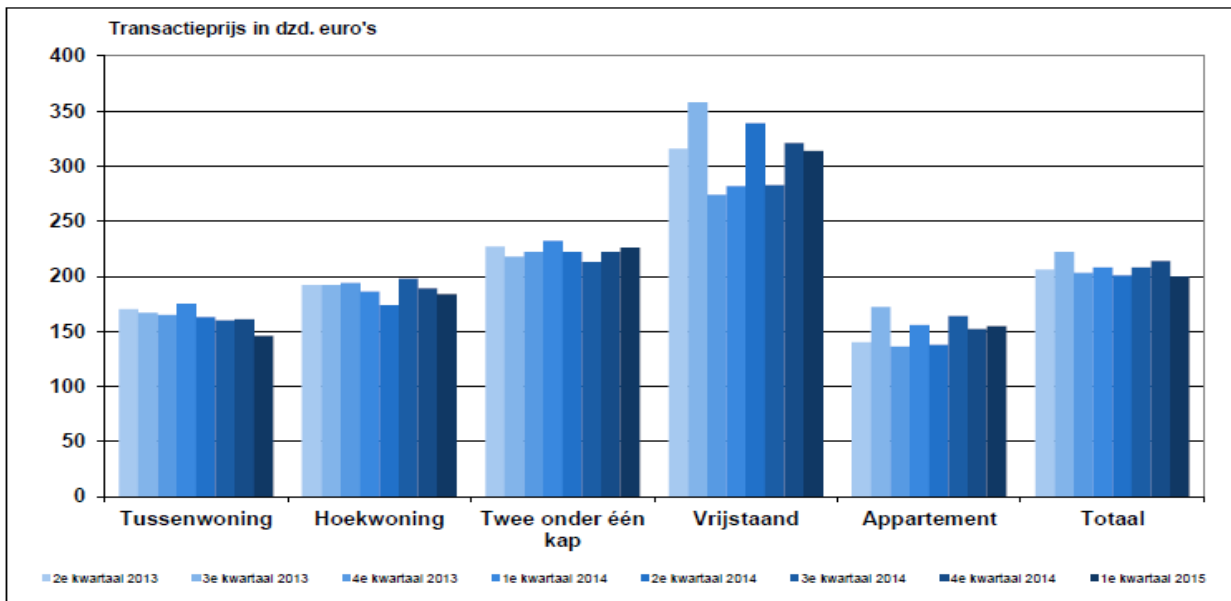
Sinds eind 2008 is de omvang van het aanbod landelijk gezien met circa 60% gegroeid. Sinds begin 2013 zien we echter in Nederland over het algemeen een daling van het aantal in aanbod staande woningen.

Meest te koop staand woningtype: Vrijstaand

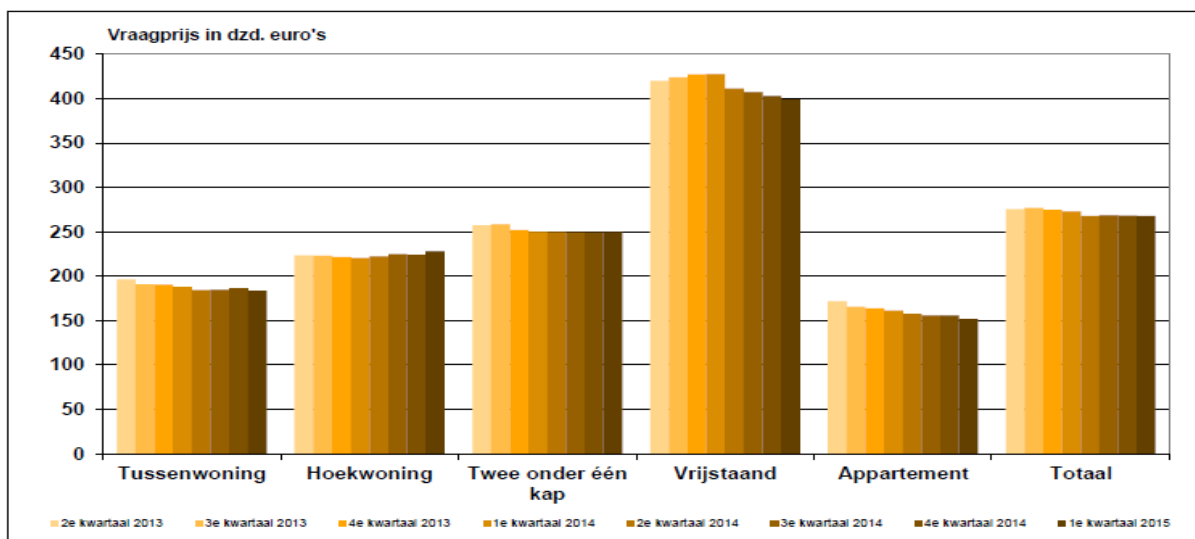
<sup>1</sup> Dit kan er op duiden dat inmiddels meer 'oud' aanbod verkocht wordt. De NVM meet de looptijd immers pas als de woning daadwerkelijk verkocht is. De woning heeft voor de verkoop langer te koop gestaan.

De gemiddelde vraagprijzen van het aanbod nam slechts licht af. De gemiddelde woz-waarde van de totale woningvoorraad sinds 2010 is afgenomen van 254.000 naar 213.000 in 2014.

### Ontwikkeling woningprijzen



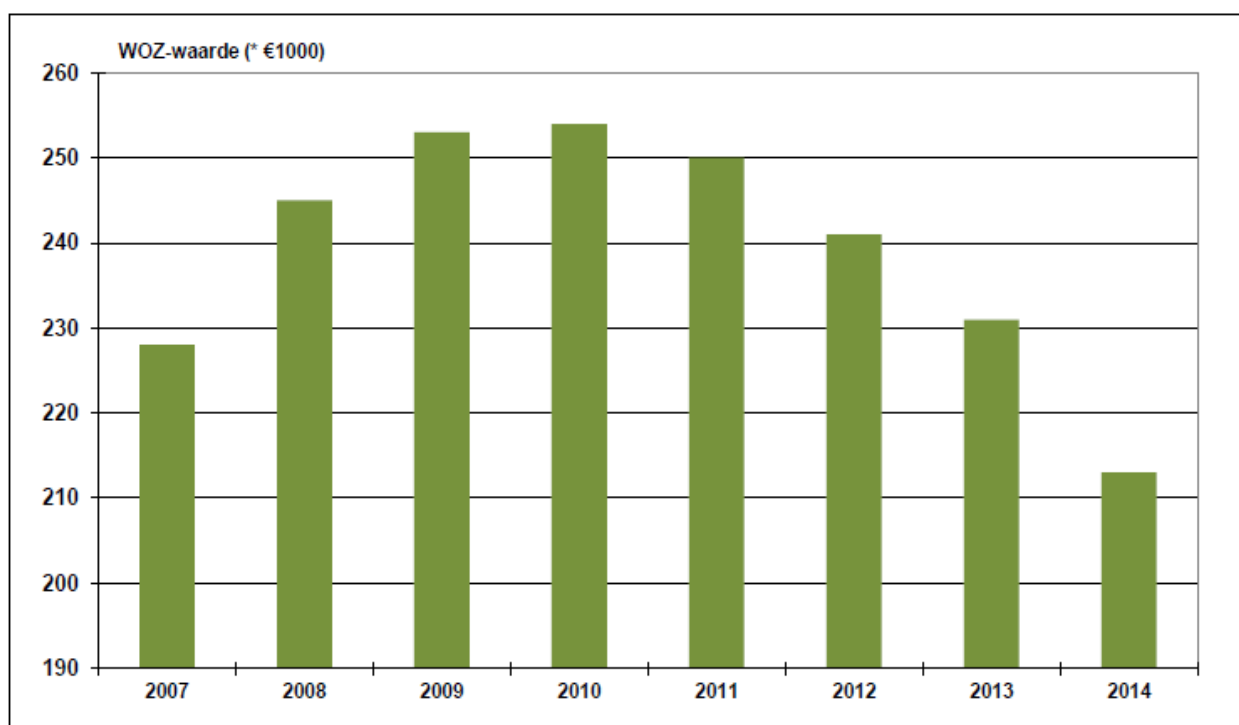
### Ontwikkeling vraagprijzen van het aanbod



**Toelichting:**

De vraagprijs van het aanbod is in de afgelopen jaren landelijk gezien afgenomen. De prijzen van het aanbod dalen nog steeds door de ruime koopwoningmarkt. In het eerste kwartaal van 2015 is de gemiddelde vraagprijs in Nederland met 0,4% gedaald in vergelijking met een kwartaal eerder.

## Gemiddelde WOZ-waarde woningen



### Toelichting:

De figuur geeft de waarde van het onroerend goed weer op basis van de Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ). Het gaat om objecten met in hoofdzaak een woonfunctie. Landelijk is de gemiddelde woningwaarde tot 2010 toegenomen. Daarna is deze gedaald. In 2013 bedroeg de (voorlopige) woningwaarde €211.000.

## 5. STAND VAN DE OSSE STARTERSREGELING

In totaal hebben we tot 1 mei 2015 655 starters met een starterslening geholpen (643 leningen sinds 2010 en 12 leningen in de jaren 2007-2009). In 2014 zijn 129 leningen verstrekt, voor een totale gemeentelijke bijdrage van € 1.059.000. Een groot deel van 2014 droegen rijk en provincie nog bij, waardoor de gemeente slechts 25% van het leenbedrag beschikbaar hoefde te stellen.

Kerngegevens 2010 t/m 2015	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Totaal*
Aantal leningen	<b>117</b>	<b>182</b>	<b>107</b>	<b>74</b>	<b>129</b>	<b>34**</b>	<b>643</b>
Gem. per maand	9,8	15,2	8,9	6,2	10,8	8,5	8,9
Gem. per lening***	€ 13.458	€ 29.982	€ 35.341	€ 12.428	€ 8.211	€ 15.661	€ 20.722
totaal besteed	€ 1.574.552	€ 5.456.649	€ 3.781.514	€ 919.636	€ 1.059.204	€ 532.484	€ 13.324.039
nieuwbouw			50	10	22	8	90
bestaande bouw			57	64	109	26	256
% bestaande bouw			53%	86%	84%	76%	74%
appartement			21	12	10	3	46
grondgebonden			86	62	119	31	298
% grondgebonden			80%	84%	92%	91%	87%

\* Sommige gegevens houden we pas sinds 2012 bij. Het totaal aantal ligt dan ook lager dan het totaal aantal verstrekte leningen. (bijv. bij de verhouding nieuwbouw/bestaande bouw en typologie).

\*\* Voor 2015 zijn de gegevens bijgewerkt tot 1 mei.

\*\*\* de grote fluctuaties hangen samen met het wel of niet bijdragen door rijk en provincie.

Op 1 mei 2015 was het nog vrij besteedbare budget bijna € 3,1 mln. Dit bedrag bestaat uit het saldo op het gemeentelijk fonds bij SVn (€ 1.5 mln.) en een deel van het in 2012 beschikbaar gestelde bedrag van € 3.6 mln. dat we nog niet hebben gestort (€ 1,6 mln.).

Stand van fonds 1 mei 2015	
huidig saldo gemeentefonds	€ 1.759.185,57
resterend saldo Maasdonk (deel gem. Oss)	€ 47.307,50
<b>Totaal saldo</b>	<b>€ 1.806.493,07</b>
mogelijke rechten en toezeggingen:	
Lopende aanvragen (7)*	-€ 89.642,68
Lopende offertes (15)**	-€ 239.354,50
<b>Bestedingsruimte</b>	<b>€ 1.477.495,89</b>
nog niet gestort beschikbare budget	€ 1.600.000,00
<b>resterend budget</b>	<b>€ 3.077.495,89</b>

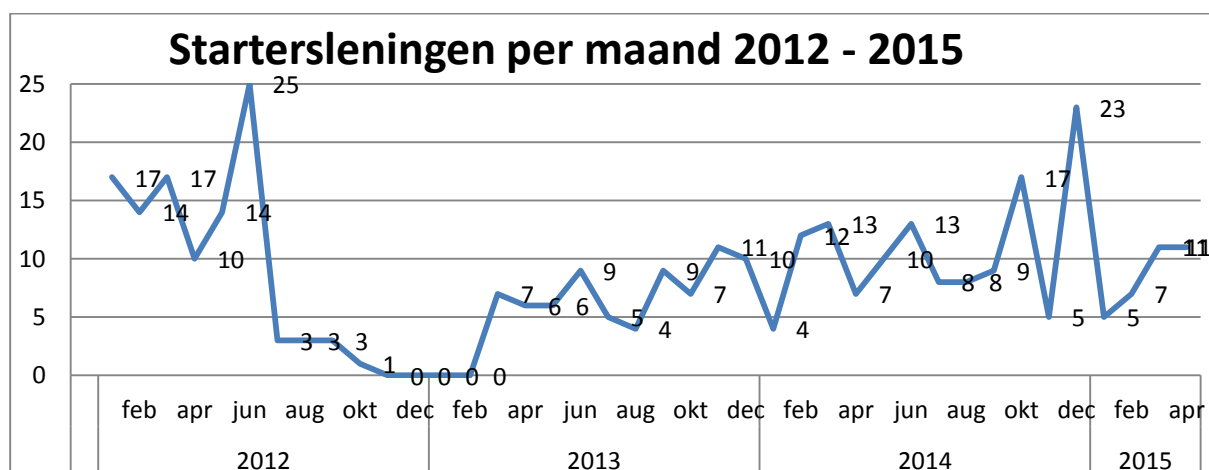
\* op 1 mei waren 7 aanvragen in behandeling, waarvan 5 voor bestaande woningen. Beide aanvragen voor nieuwbouw zijn voor het project Horzak Hoeve 3. Van de lopende aanvragen zijn er 6 voor een grondgebonden woning. (gemiddeld gereserveerd per aanvraag ca. € 12.800);

\*\* op 1 mei was verder in 15 dossiers offerte uitgebracht. In 8 gevallen gaat het om nieuwbouw, waarvan 4 voor het project Horzak Hoeve 3. In 2 gevallen betreft het een appartement. (gemiddeld gereserveerd per offerte ca. € 16.000).

Gemiddeld hebben we in 2014 bijna 11 leningen per maand verstrekt, maar de verschillen zijn groot: in januari verstrekten we 4 leningen, in december 23. Vooral in de maanden juni-juli en december-januari zijn de verschillen groot. Dit kan komen doordat veel beleidswijzigingen ingaan op respectievelijk 1 juli of 1 januari. Veel mensen sluiten hun lening nog snel in juni of december onder de oude voorwaarden af. In de eerste 4 maanden van 2015 heeft de gemeente 34 leningen verstrekt, gemiddeld 8,5 per maand.

In 2011 was het gemiddelde nog 15 leningen per maand en in 2012 zelfs 22. De piek in 2012 kwam door een run op de regeling toen we aankondigden dat de regeling afliep.

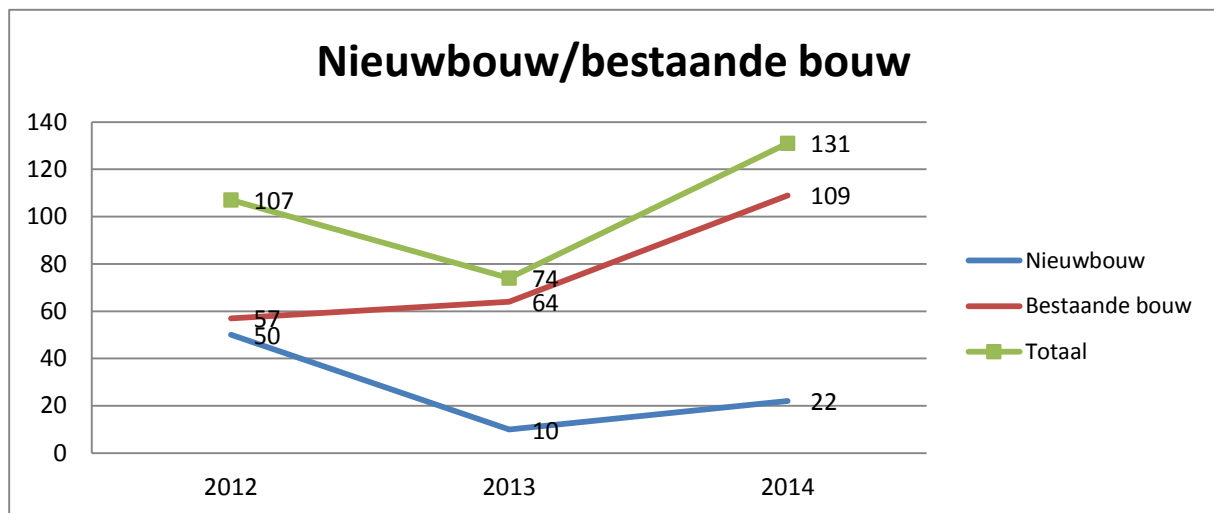
Het afgenomen gemiddeld aantal startersleningen kan komen doordat de nieuwbouwproductie lager ligt (minder nieuwe starterswoning/-appartementen), door de verkopersbijdrage (niet alle verkopers willen de bijdrage te betalen) en door de nieuwe financieringsvoorwaarden (lagere financieringsmogelijkheden vanwege de eis om volledig annuïtair af te lossen, met hogere maandlasten en een lager hypotheekbedrag tot gevolg).





De SVn heeft 12 keer de Nationale Hypotheek Garantie aangesproken (2 in 2012 en in 2013, 5 in 2014 en 3 gevallen in het eerste kwartaal van 2015). Dit is 2,8% van alle verstrekte leningen. Hoewel dit aantal gering is, ligt het percentage wel fors hoger dan het landelijk gemiddelde voor alle NHG-declaraties, van ca. 0,1%.<sup>2</sup>

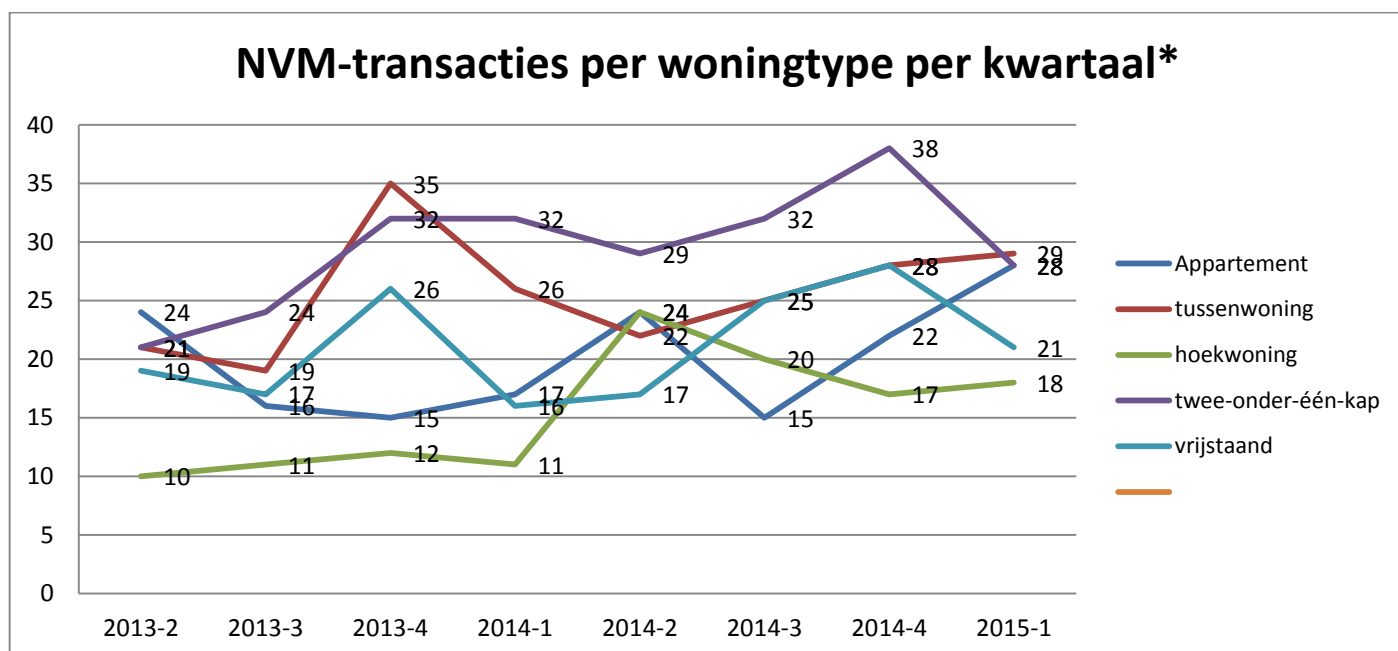
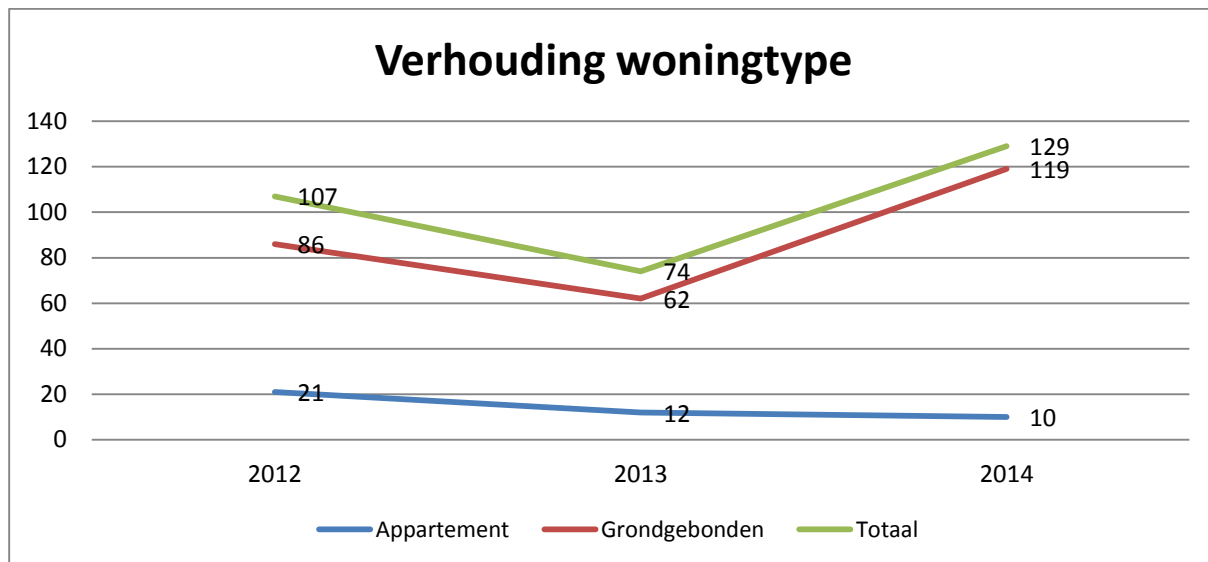
Het aandeel startersleningen voor nieuwbouwwoningen is flink afgenomen: van bijna 50% in 2012 naar 13% in 2013 en 17% in 2014. De afname in de nieuwbouwproductie zien we hiermee duidelijk terug in de cijfers van de startersregeling. Ook de komende jaren is de verwachte bouwproductie nog vrij laag.



Hoeveel transacties zonder startersregeling niet zouden hebben plaatsgevonden weten we niet. Het exacte effect van de startersregeling is daardoor onzeker. Onderzoek van het Economisch Instituut voor de Bouw uit oktober 2014 wijst uit dat 72% van de starters zonder starterslening had gewacht met het kopen van een woning, 22% zou kiezen voor een minder dure woning. (zie de bijlage). Hetzelfde onderzoek wijst uit dat iedere starterslening tot 1,7 transacties leidt. Vooral bij bestaande woningen zal de verkoper in veel gevallen zelf ook weer een woning kopen. Zo kan één transactie met startersregeling uiteindelijk voor meerdere transacties zorgen. De verkoop van een nieuwbouwwoning zal minder vaak tot meerdere verhuisbewegingen leiden. De starter gaat rechtstreeks van het ouderlijk huis naar de nieuwbouwwoning. Doordat meer startersleningen zijn gebruikt voor bestaande woningen is het effect op de doorstroming in de bestaande woningvoorraad ook groter.

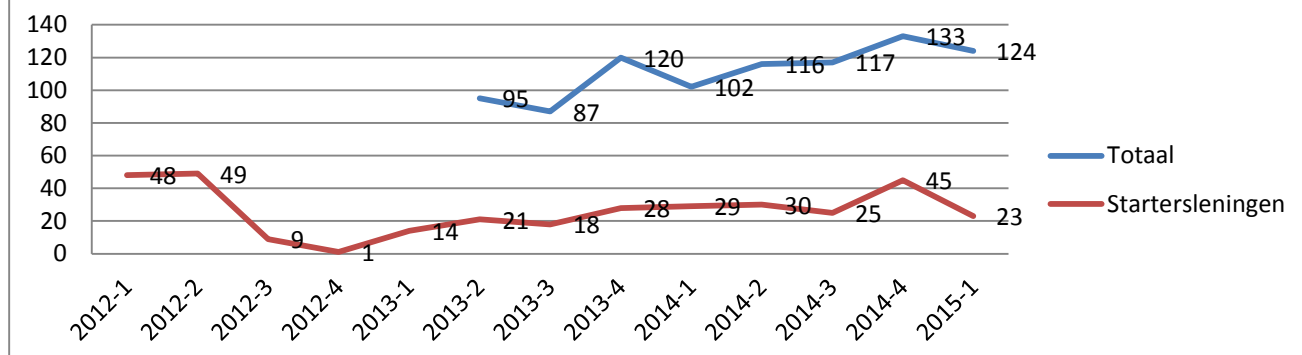
<sup>2</sup> \*De trend van de sterke toename vanaf 2010 in het aantal verliesdeclaraties in het kader van de NHG lijkt in 2014 vooralsnog af te zwakken. In de laatste vijf kwartalen zijn steeds rond de 1.250 verliesdeclaraties ingediend (zie figuur 2.11). Het aandeel van de eigenaarbewoners met een NHG garantie, dat hun woning gedwongen heeft moeten verkopen en daarbij met een restschuld is geconfronteerd, op alle uitstaande NHG-garanties is nog steeds erg klein. Ook in vergelijking met het aantal woningbezitters met een betalingsachterstand op de hypotheek (zoals geregistreerd door het BKR), is het aantal verliesdeclaraties bij het WEW ook nog relatief bescheiden te noemen. Het aantal verliesdeclaraties bedraagt iets meer dan 1 promille van alle uitstaande hypotheek met een NHG garantie. (Bron: Kwartaalrapportage Monitor Koopwoningmarkt, 1e kwartaal 2015, OTB: [Kwartaalbericht 1e kwartaal 2015](#)).

Ook het aandeel appartementen is flink afgenomen. Lag het in 2012 op ca. 20%, in 2013 was dit afgenomen naar 16% en in 2014 bedroeg het aandeel nog geen 8%. De afname van appartementen kan komen doordat de prijzen voor bestaande grondgebonden woningen gedaald zijn. Steeds meer woningen vallen binnen de koopsom-grens van € 225.000. Bovendien zijn appartementen goedkoper en kunnen starters deze steeds vaker zonder starterslening kopen.



\* Aantallen gebaseerd op NVM-cijfers. Dit omvat niet de volledige woningmarkt. De verkoopaantallen van onafhankelijke of de bij VBO aangesloten makelaars en particuliere verkopen, zijn hierin niet meegenomen.

## Aantal startersleningen t.o.v. NVM-transacties per kwartaal\*



\* Aantallen gebaseerd op NVM-cijfers. Dit omvat niet de volledige woningmarkt. De verkoopaantallen van onafhankelijke of de bij VBO aangesloten makelaars en particuliere verkopen, zijn hierin niet meegenomen.

### Verkopersbijdrage

De hoogste verkopersbijdrage is € 2.250 (gelijk aan 1% van de maximale koopsom). Dit is in totaal 8 keer voorgekomen. Het laagste bedrag voor een woning/appartement is € 1.080. We komen wel lagere bedragen tegen, maar dan gaat het om kavels voor zelfbouw / Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. De gemiddelde koopsom (gebaseerd op de verkopersbijdrage) is € 158.400 per woning. Een daling ten opzichte van de € 163.600 medio 2014. Dit komt vooral doordat we sinds medio vorig jaar meer startersleningen verlenen voor zelfbouw. Omdat deze starters geen woning maar slechts de grond kopen, ligt de verkopersbijdrage fors lager. Zonder die losse kavels is de gemiddelde koopsom juist gestegen: in 2014 164.174 en in 2015 173.934.

### Verkopersbijdrage 2013 - 2015

	2013	2014	2015 (tot 1 mei)	Totaal
<b>Totaalbedrag</b>	€ 131.909,10	€ 197.809,46	€ 33.047,50	€ 362.766,06
<b>Aantal</b>	79	131	19	229
<b>Gemiddeld bedrag per lening</b>	€ 1.669,74	€ 1.510,00	€ 1.739,34	€ 1.584,13

## 6. HERTOETSgegevens EN AFLOSSINGEN

De ervaringscijfers van de startersregeling wijzen uit dat de rendementen wat tegenvallen ten opzichte van de eerdere aannames van de hertoetsgegevens. Na de rentevrije periode van drie jaar gaan minder mensen volledig rente en aflossing betalen en wordt de rentevrije periode vaker verlengd dan we vooraf hadden ingeschat, geen 8 maar 20%. Dit kan zijn veroorzaakt door de economische crisis van de afgelopen jaren. Mogelijk is daardoor de inkomensontwikkeling minder positief geweest dan verwacht. Ook de (jeugd)werkloosheid is op het moment hoog.

Dat aan de andere kant iets meer mensen de lening na drie jaar volledig aflossen kan komen doordat het rentetarief van het SVn hoger is dan de markrente. Mensen zullen de lening eerder

versneld aflossen met spaargeld of oversluiten naar de eerste hypotheek, tegen een gunstiger rentetarief.

Bovendien komen leningen pas na 3 jaar voor hertoets in aanmerking. Vooral sinds 2010 hebben we veel leningen verstrekt. Een groot deel van de lopende leningen is dan ook nog niet opnieuw beoordeeld.

<b>hertoets starterslening 2015 t.o.v. 2014</b>	In aanmerking voor hertoets	Volledig afgelost	volledige rente en aflossing	herziene maand-termijn (alleen rente)	Rente en aflossingsvrije periode verlengd
(aantallen)	<b>395</b>	<b>35</b>	<b>196</b>	<b>89</b>	<b>75</b>
(percentage)	<b>100%</b>	<b>9%</b>	<b>50%</b>	<b>22%</b>	<b>19%</b>

De ervaringscijfers zijn nog op te weinig leningen gebaseerd om daarop maatregelen te baseren. Het is dan ook nu nog te vroeg om op basis van deze eerste ervaringen de langjarige verwachtingen bij te stellen is. Wel houden we de ontwikkeling de komende jaren in de gaten. Als blijkt dat de ervaringscijfers structureel anders zijn, dan treffen we passende maatregelen. We hebben al een voorziening van € 1,1 mln. getroffen. Dit is 6,7% ten opzichte van het totale uitstaande budget voor startersleningen van € 16,4 mln. De reservering ligt daarmee iets lager dan de langjarig berekende kosten van de regeling op basis van de eerste ervaringscijfers: 7,2%.

Tabel: Hertoetsgegevens ten opzichte van uitgangspunten startersregeling:

	Uitgangspnt. 2012*			Ervaring tot 1 mei 2015		Hertoets 2015
	Na 3 jaar	Hertoets	looptijd 30 jaar	Hertoets	looptijd 30 jaar	Aantallen (totaal 294)
<b>Volledig rente en aflossing</b>	-€ 5.693	65%	-€ 2.118	50%	€ 2.118-	196
<b>Gematigde rente – aflossing</b>	-€ 5.693	20%	-€ 3.793	22%	€ 3.793-	89
<b>Aflossingsvrij verlengd 3jr.</b>	-€ 5.693	8%	-€ 7.980	19%	€ 7.980-	75
<b>Aflossing na 3 jaar</b>	-€ 4.261	7%	-€ 4.261	9%	€ 4.261-	35
<b>Gewogen kosten gemeente</b>	<b>-€ 5.564</b>	100%	<b>-€ 3.072</b>	100%	<b>€ 3.793-</b>	
<b>Rendement op leningen</b>	<b>-19%</b>		<b>-10%</b>		<b>-13%**</b>	
<b>Kosten gemeente na aftrek verkopersbijdrage***</b>					<b>€ 2.157</b>	
<b>Rendement gecorrigeerd met verkopersbijdrage</b>					<b>7,2%</b>	

\* Alle bedragen zijn gebaseerd op een leenbedrag van € 30.000 (geschat gemiddeld leenbedrag).

\*\* in 2014 was het geschatte verwachte rendement -14%. Bij de berekening zijn we uitgegaan van de rekenrente van 4,5%. Dit is gezien de actuele rente waartegen de gemeente kan lenen veel te hoog. De startersregeling is echter een langlopende regeling. Daarom hanteren we het langjarig gemiddelde rentetarief voor de gemeente: 4,5%.

\*\*\* gewogen kosten voor gemeente na aftrek van de gemiddelde verkopersbijdrage van € 1.636.

### Aflossingen

het aantal aflossingen neemt steeds verder toe. In 2010 en 2011 nog slechts 2 aflossingen per jaar. Inmiddels zijn in totaal 121 aflossingen gedaan. 83 leningen zijn inmiddels volledig afgelost. In 35 gevallen is de lening binnen 3 jaar volledig afgelost. In 2014 waren dat er 18. Deze leningen zijn niet in aanmerking gekomen voor een hertoets.

## 7. ARGUMENTEN VOOR/TEGEN VOORTZETTEN VAN DE STARTERSREGELING

Er zijn veel argumenten te geven om de regeling voort te zetten. Maar net zo goed valt te bepleiten dat we de regeling moeten beëindigen. In de onderstaande tabel hebben we de argumenten voor en tegen het voortzetten van de startersregeling op een rij gezet. We hebben de argumenten gegroepeerd vanuit 3 invalshoeken: de starter, de woningmarkt en de gemeente.

ARGUMENTEN VOOR	ARGUMENTEN TEGEN
<b>Starter:</b>	
De startersregeling stelt <u>starters in staat een woning te kopen</u> . Omdat zij vaak pas net werken, hebben zij vaak een goed salarisperspectief, waardoor de extra lening na de rentevrije periode goed te dragen is	Bij hertoetsmomenten komt het voor dat de starter rente en aflossing moet gaan betalen, terwijl de bank de lening vanwege de draagkracht niet wil of kan oversluiten. Dit toont aan dat de <u>financiering met starterslening verder gaat dan de banken acceptabel vinden</u>
Veel rijksmaatregelen op de woningmarkt zorgen dat de <u>financieringsmogelijkheden</u> afnemen. Daarom is juist nu een steuntje in de rug voor starters nodig	Starters kopen steeds vaker een grondgebonden woning ten koste van appartementen. De starters van een paar jaar geleden zitten 'vast' in hun appartement. Wellicht is het <u>vastgestelde maximum van de koopsom te hoog</u> (hoogte van de maximale koopsom leidt tot 'haasje over' van nieuwe starters over oude starters?)
<u>Geen misbruik maar gebruik</u> : De rente voor startersleningen is hoog en is zo een goede prikkel om er zo min mogelijk gebruik van te maken. Als het niet hoeft sluit men geen startersregeling af en als men kan lost men de lening z.s.m. af	Door de startersregeling kunnen starters meer lenen. Als het goed gaat kan dat een steun in de rug zijn, maar bij relatiebreuk of werkloosheid is de <u>starterslening een loden last</u> . En het gaat ook vaker dan landelijk gemiddeld mis: in 1,8% van de leningen is NHG aangesproken (t.o.v. 1 ‰ gemiddeld landelijk).
De <u>afnemende financieringsmogelijkheden</u> zijn opgevangen door de dalende rente. De rente kan niet veel lager en gaat mogelijk stijgen. Dit verkleint de financieringsmogelijkheden. Per 1 juli 2015 gelden opnieuw strengere normen: Door de lage rente zijn netto en bruto lasten dichter bij elkaar komen liggen. Door de lagere rente is ook de hypotheekrenteaftrek lager. De AFM verlaagt daarom de woonquote van 23,5% naar 20%. Het effect is groot bij een stijgende rente	De concurrentie voor mensen met een lager inkomen op de koopwoningmarkt is groter. Met de startersregeling neemt de doelgroep voor de woning toe. Naast mensen die genoeg hypotheek kunnen krijgen gaat het ook om de mensen die de woning met een aanvullende starterslening kunnen kopen.
<b>Markt:</b>	
<u>Rust en vertrouwen</u> zijn nodig. De woningmarkt herstelt voorzichtig, het is nodig dat herstel goed toebloei te laten komen en niet in de knop te breken. Op termijn kan de regeling dan nog stoppen. Dit is echter niet het juiste moment. Wegens veranderende financieringsvoorwaarden is de komende periode nog behoefte aan de startersregeling	De startersregeling is een <u>extra inmenging</u> op de woningmarkt. De prijzen blijven hierdoor kunstmatig hoger. Subsiidiëren we niet indirect eigenlijk de verkoper, de bank (hogere hypotheek nodig) de makelaar (hoger courtage) en niet de starter. Uiteindelijk functioneert de woningmarkt het beste zonder inmenging
De startersregeling leidt tot <u>meerdere transacties</u> , dit stimuleert de doorstroming op de woningmarkt	De startersregeling is een <u>crisismaatregel</u> , de crisis is voor een belangrijk deel voorbij, inmenging beëindigen
De startersregeling kan <u>soms net het beslissende duwtje</u> geven voor het halen van de norm om een nieuwbouwproject te starten of voor de koop/verkoop van een bestaande woning.	
De <u>appartementenmarkt ligt überhaupt plat</u> . De vraag is of starters zonder startersregeling weer appartementen gaan kopen of misschien toch kiezen wat langer te wachten of een tijdje te gaan huren.	
De <u>startersregeling is voor nieuwbouw nodig om te kunnen (blijven) concurreren</u> : De bestaande woningmarkt is de laatste jaren steeds meer een concurrent geworden voor nieuwbouw. De prijzen voor nieuwbouw zijn flink gedaald en kunnen niet	

verder omlaag. De lucht is er wel uit.	
<b>Gemeente:</b>	
Er komen steeds meer aflossingen terug. <u>Het fonds begint daardoor steeds meer te revolveren</u> . De hoogte van een aanvullend budget bij het voortzetten van de regeling neemt af	<u>Rijk en provincie zijn inmiddels met de regeling gestopt</u> . De gemeente financiert de leningen weer voor 100%. Met ons budget kunnen we minder effect bereiken ten opzichte van een jaar geleden.
Gemeenten in de regio zijn gestopt met de startersregeling. De regeling kan een middel zijn <u>om extra mensen naar Oss te trekken</u> . In de afgelopen tijd is dat ook gebeurt, al weten we niet om hoeveel mensen het gaat	<u>omliggende gemeenten stoppen</u> , door als enige in de regio de regeling in stand te houden, creëren we een ongelijk speelveld in de regio. Vraag is of we zo met onze buurgemeenten willen concurreren
	Met de startersregeling <u>financiert de gemeente ruimer</u> dan AFM/Nibud acceptabel vinden
De startersregeling heeft ook <u>spin-off effecten</u> zoals inkomsten grondbedrijf, OZB, werkgelegenheid, economische activiteiten van bouw en inrichting, etc.	
Door de verkopersbijdrage zijn de <u>kosten voor de gemeente beperkt</u>	

**BIJLAGE: Onderzoek Economisch Instituut van de Bouw in opdracht van het SVn,  
Oktober 2014**

(het volledige onderzoek vindt u [hier](#)).

Conclusies op hoofdlijnen:

**Gebruikers Starterslening**

- *Het merendeel van de gebruikers van de Starterslening zijn tussen 23 en 27 jaar oud. De gebruikers komen deels vanuit het ouderlijk huis (47%) en deels vanuit een huurwoning (53%), met name uit de gereguleerde huursector (34%). De gemiddelde Starterslening bedraagt € 28.700.*
- *De Starterslening wordt veelal gebruikt voor de aankoop van een bestaande woning (80%) en voor 20% voor de aankoop van een nieuwbouwwoning. De gemiddelde koopprijs bedraagt € 157.400.*
- *Als de starters geen gebruik hadden kunnen maken van de Starterslening had 72% gewacht met het kopen van een woning. Hieruit blijkt dat de Starterslening vooral inspeelt op vervroeging van de vraag. De meeste starters zouden één tot twee jaar hebben gewacht met het kopen van een woning. Ongeveer één vijfde zou zonder Starterslening helemaal geen woning hebben gekocht.*
- *22% van de starters had zonder Starterslening een minder dure woning gekocht. Dankzij de Starterslening kunnen kopers meer financieren en kopen zij een kwalitatief betere woning. Hierdoor is sprake van extra kwaliteitsvraag. Zonder Starterslening zouden deze huishoudens de woningmarkt alsnog hebben betreden. De woning die ze dan zouden hebben gekocht zou een aanschafwaarde hebben overeenkomend met de maximale hypotheek.*
- *Van de Startersleningen wordt 6% toegewezen aan zogenaamde 'freeriders'. Dit zijn huishoudens die zonder Starterslening dezelfde woning zouden hebben gekocht, maar in dat geval gebruik hadden gemaakt van eigen geld en schenkingen als alternatieve financieringsbronnen.*

**Woningmarkteffecten: Startersleningen afgegeven in januari 2013 - december 2014**

- *Door de Starterslening wordt een verhuisketen in gang gezet. De 13.000 Startersleningen zorgen in 2013-2014 naar schatting voor 22.000 extra transacties op de woningmarkt. Hiermee is sprake van circa 9% meer transacties dan dat er zonder Starterslening zouden zijn gerealiseerd. Omdat er grotendeels sprake is van vervroegingsvraag ontstaat op middellange termijn een negatief effect op het aantal transacties.*
- *Door de Starterslening komen in de periode 2013-2014 ongeveer 4.200 extra huurwoningen vrij, waarvan 2.700 gereguleerde huurwoningen. In een kwart van de gevallen verlaat een scheefwoner (inkomen > € 34.678) zijn gereguleerde huurwoning vervroegd. De overige 1.500 huurwoningen betreffen vrije sectorhuurwoningen en onzelfstandige woningen zoals studentenkamers.*
- *Van de Startersleningen wordt 20% verstrekt voor de aankoop van een nieuwbouwwoning. Indirect zorgt de vervroegde aankoop van een nieuwbouwwoning binnen de koopsector er voor dat extra vraag ontstaat naar woningen in de bestaande voorraad. Doordat hierdoor*

*het aantal huishoudens binnen de koopsector per saldo toeneemt, zal de vraag naar koopwoningen uiteindelijk resulteren in meer nieuwbouwwoningen. In totaal zorgt de Starterslening in 2013-2014 voor de aankoop van bijna 8.000 extra nieuwbouwwoningen.*

### **Effecten voor de bouwsector en werkgelegenheid: Startersleningen afgegeven in januari 2013 - december 2014**

- *De extra vraag naar nieuwbouwwoningen leidt tot meer bouwproductie en werkgelegenheid. In 2013-2015 is sprake van € 590 miljoen extra bouwproductie en respectievelijk 900, 2.700 en 1.300 extra fulltime banen in de bouw. In latere jaren zal er, doordat vraag uit de toekomst vervroegd is, minder bouwproductie zijn. Inclusief dit negatieve effect in latere jaren zorgt de Starterslening voor € 260 miljoen extra bouwproductie. Hiernaast neemt de werkgelegenheid in de toeleverende industrie en aanpalende sectoren tussen 2013 en 2015 per saldo met respectievelijk 500, 1.400 en 700 fulltime banen toe. Effecten voor de overige sectoren zijn niet nader onderzocht.*
- *Een vraagtoename leidt in de praktijk tot extra aanbod of hogere prijzen of een combinatie van beiden. Bij de berekeningen is er vanuit gegaan dat de extra vraag een aanbodreactie teweeg zal brengen. De actuele situatie op de woningmarkt kenmerkt zich door veel potentieel aanbod (stilgelegde plannen) dat vanwege de vraaguitval nu niet gerealiseerd wordt. De extra vraag zorgt er voor dat meer nieuwbouwprojecten gerealiseerd kunnen worden en dat er extra aanbod en productie ontstaat. Prijseffecten kunnen wel optreden in specifieke segmenten en lokale markten. In deze gevallen zullen bovengenoemde volume-effecten in de vorm van extra bouwproductie lager uitvallen. Hogere prijzen kunnen op zichzelf overigens later weer een aanbodreactie uitlokken omdat meer projecten rendabel worden en langs deze weg meer potentieel aanbod alsnog tot stand komt.*
- *De afgelopen jaren was sprake van een laagconjunctuur door sterke vraaguitval. De Starterslening heeft ertoe geleid dat woonconsumenten hun vraag vervroegd hebben, waardoor er kan worden gesproken van een positieve bijdrage aan het economisch herstel. Voor de arbeidsmarkt betekent dit dat meer werkgelegenheid is vastgehouden dan zonder Starterslening het geval zou zijn geweest.*

### **Toekomst van de Starterslening**

*De mate waarin woonconsumenten ook de komende jaren gebruik kunnen maken van de Starterslening zal afhangen van de vraag of gemeenten de Startersleningen blijven aanbieden. Als er geen sprake meer is van cofinanciering door het Rijk zullen gemeenten stoppen met het aanbieden van de Starterslening. Daarnaast is het onduidelijk in welke mate gemeenten budgettair kunnen voldoen aan de vraag naar Startersleningen indien de volledige financiering voor rekening komt van de gemeenten.*

*Ook in 2010 werd de cofinanciering door het Rijk gestaakt. De conjunctuur en financiële situatie van gemeenten waren toen anders dan nu, maar toen was er sprake van een forse uitval van de verstrekte Startersleningen (35% uitval). Op basis van de lokale contacten verwacht SVn nu een uitval van tussen 50% tot 70%. Een uitval van 50% heeft een negatief effect op de bouwproductie van bijna € 400 miljoen in vergelijking met een situatie met cofinanciering van het Rijk.*