



INFORMATIENOTITIE RAAD

Onderwerp	Starterslening
Zaaknummer	11914-2021
B&W vergadering	16 februari 2021
Portefeuillehouder	dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Behandelend ambtenaar	Rineke Bugter telefoon: 0572-347607, e-mail:

Kennis te nemen van

Achtergrondinformatie over de starterslening. Deze informatienotitie hoort bij het concept programma Wonen.

Inleiding

Bij de rond de tafel bijeenkomst begin 2020 over het nieuwe woonbeleid is ook gesproken over het mogelijk herinvoeren van de starterslening. Meerdere fracties gaven aan niet op voorhand een voorkeur te hebben voor het wel of niet herinvoeren. Men wilde eerst meer info over het verloop van de starterslening in de periode dat we die nog verstrekten en effecten van de starterslening.

In deze informatienotitie wordt weergegeven hoe de starterslening werkt, het verloop van de starterslening in Raalte, een onderzoek naar de effectiviteit en een voorstel voor een vervolg.

Kernboodschap

1. Achtergronden van de starterslening

Waarom de starterslening?

Het is voor starters op de woningmarkt vaak lastig om een huis te kopen. Daarom is de Starterslening ontwikkeld. De Starterslening is bedoeld als een duwtje in de rug voor starters die een eerste koopwoning willen kopen, maar niet voldoende kunnen lenen bij een bank.

De Startersleningen is ingevoerd om een financiële impuls te geven aan de lokale (koop)woningmarkt en de doorstroming in de koop- en huursector te bevorderen. Startende kopers kunnen met de lening sneller een eerste stap zetten op de koopwoningmarkt.

Hoe werkt de Starterslening?

De Starterslening overbruggt het verschil tussen de prijs van het huis (inclusief bijkomende kosten) en het bedrag dat maximaal geleend kan worden bij een bank.

De Starterslening is een extra leningdeel bovenop de 'basis'hypotheek. De basishypotheek is gemaximeerd door de wet "tijdelijke regeling hypothecair krediet" waarin regels zijn vastgelegd ten aanzien van de maximale betaalcapaciteit van een huishouden in relatie met de waarde van de woning en het huishoudinkomen. Door de Starterslening verhogen koopstarters hun door de wet gemaximeerde betaalcapaciteit met maximaal 20%.

De starterslening is een tweede hypotheek en dus altijd een aanvulling op een "reguliere/basis" hypotheek. De starter moet een natuurlijk persoon zijn en mag niet eerder eigenaar van een woning zijn geweest.

De eerste drie jaren betaalt men geen rente en aflossing over de Starterslening. Na deze drie jaar vindt er door SVn een toetsmoment plaats, om te kijken hoe de financiële situatie van de starter op dat moment is. Mocht het zo zijn dat er ook dan onvoldoende financiële middelen zijn om de rente en aflossing te kunnen bekostigen, dan wordt de betaling hiervan met een jaar uitgesteld. De aflossing die de eerste jaren niet betaald is, wordt in de resterende looptijd alsnog afgelost. Kortom men kan meer lenen maar moet dit (uiteindelijk) wel altijd terug betalen.

Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten voert uit

Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) beheert revolverende investeringsfondsen van (vooral) gemeenten. Uit deze fondsen verstrekt SVn op aanwijzing van de gemeenten leningen aan particulieren zoals de Starterslening. Rente en aflossing op deze leningen vloeien terug in het gemeentelijke investeringsfonds bij het SVn zodat het een revolverend karakter heeft.

Starterslening is voor rekening van de gemeenten

De Starterslening is in het verleden ontwikkeld als samenwerkingen tussen gemeenten, provincies en rijk. De financiering werd ook door deze partijen gedragen. In 2014 is het Rijk gestopt met de bijdrage in het Startersfonds (50%), eind 2015 is de provincie Overijssel gestopt met haar bijdrage (25%).

Sindsdien komt de Starterslening geheel voor rekening van gemeenten.

De gemeente Raalte heeft in 2016 besloten de Starterslening niet voort te zetten.

Een aantal gemeenten heeft de lening wel voor eigen rekening voortgezet, in sommige gevallen met aangepaste (minder) leningsbedragen of met minder te verstrekken leningen per jaar.

2. Startersleningen in Raalte

Raalte heeft de starterslening gevoerd in de periode 2009-2016.

Het maximale leningsbedrag was 40.000 euro per lening.

Met name in de jaren sinds 2012/2013 is er regelmatig gebruik van gemaakt.

Aantal verstrekte starterleningen in Raalte

Jaartal	Aantal leningen
2008	2
2009	9
2010	10
2011	2
2012	15
2013	21
2014	21
2015	22
2016	12

De gemeente Raalte heeft in 2016 besloten de Starterslening niet voort te zetten. Dit doordat de co-financiering van het Rijk en Provincie is komen te vervallen maar ook onze eigen rekenkamercommissie heeft destijds aanbevolen het instrument niet langdurig in te zetten (rapport volkshuisvestingsbeleid gemeente Raalte 2013).

Het resterende budget in de “pot” startersleningen is door gedane aflossingen van verstrekte leningen opgelopen tot 500.000 euro. Deze middelen kunnen opnieuw worden ingezet voor het verstrekken van leningen (of voor andere zaken worden aangewend).

3. Effect van de starterslening

Starterlening had effect van vraagvervroeging in een markt van vraaguitval

In 2014 heeft het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) onderzoek gedaan naar het gebruik en de effecten van de Starterslening in de voorliggende periode. Dit was in een tijd van vraaguitval.

Hieruit bleek dat als de starters geen gebruik hadden kunnen maken van de Starterslening, 72% had 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.

We zagen dat tijdens de woningmarktcrisis de Starter de woningmarkt op gang moest brengen/houden.

Door de Starterslening werd een verhuisketen (vervroegd) in gang gezet. De 13.000 Startersleningen zorgden 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.

De situatie op de woningmarkt van destijds kenmerkte zich door veel potentieel aanbod (stilgelegde plannen) dat vanwege de vraaguitval niet gerealiseerd werd. De extra vraag van de Starter zorgde er voor dat meer nieuwbouwprojecten gerealiseerd konden worden en dat er extra aanbod en productie ontstond.

Uit onderzoek van het Kadaster uit 2019 blijkt overigens dat het kopen van een woning met een Starterslening geen prijsopdrijvend effect heeft. Ook uit dit onderzoek blijkt dat starters met een Starterslening gemiddeld wel jonger zijn dan andere starters. Koopstarters met een SVn-leningdeel zijn 27,3 jaar en zonder lening 31,7 jaar. Ook uit dit onderzoek blijkt dus vraagvervroeging.

Starterslening in een oververhitte markt

We zien het aantal transacties onder de starters de laatste tijd afnemen door de sterk stijgende huizenprijzen en het beperktere aanbod. Het beeld van beperkt aanbod, stijgende prijzen en overbieden zien we ook in Raalte. Dit geldt overigens ook in gemeenten waar de Starterslening wel wordt aangeboden.

Het voeren van alleen de Starterslening is in tijden van krapte dus niet voldoende. Er zal vooral meer aanbod moeten worden gegenereerd.

Dit kan door het bouwen van extra nieuwbouwwoningen in een gunstige prijsklasse voor starters en het verkopen van huurwoningen, maar het is net zo belangrijk dat de doorstroming op de hele woningmarkt wordt gestimuleerd. Wanneer het aantrekkelijk wordt gemaakt voor ouderen om te verhuizen, zorgen de vrijgekomen eengezinswoningen voor een sneeuwbal effect voor zowel doorstromers als starters.

De starterslening kan op dit moment de individuele starter zeker helpen om meer te lenen en daarmee net wel die ene woning te kunnen kopen.

Uit onderzoek (2019) bij een vergelijkbare gemeente die de Starterslening wel heeft, blijkt dat 50% van degenen die een starterslening hebben ontvangen de woning ook zonder deze lening had kunnen kopen.

Zonder de lening zou 1/3 hebben gewacht, 1/3 op een andere manier financiering hebben geregeld en 1/3 zou wel hebben gekocht maar dan een minder dure woning.

Dit geeft aan dat de Starterlening ook in deze tijd vooral maakt dat men eerder een woning koopt of een kwalitatief betere woning koopt.

Geconcludeerd kan worden dat de Starterslening vooral maakt dat mensen eerder een woning kopen. Daarmee kan het een instrument zijn om de starter (eerder) aan een woning te helpen. Dit maakt vooral voor de individuele starters een groot verschil.

Echter als we wat uitzoomen naar de woningmarkt als geheel zien we dat de Starterslening in deze markt niet veel positief effect zal hebben.

Vooraf in een markt met vraaguitval heeft de starterslening een effect om de vraag aan te jagen. Echter van gebrek aan vraag is op dit moment geen enkele sprake en zou het eerder vraag-opdrijvend kunnen werken. In deze markt zal meer nieuwbouw en doorstroming per saldo het meest effect hebben voor de kansen van de starter. Maar de starterslening kan aanvullend de individuele starter net een extra steun in de rug geven om een woning te kunnen kopen.

4 . Wat doen andere gemeenten?

Een inventarisatie langs gemeenten in West-Overijssel levert het volgende beeld op.
Gemeenten die de starterslening voeren:

Naam gemeente	Maximale koopprijs	Maximale lening	Aantal verleende leningen de laatste 2 jaar
Dalfsen	240.000	30.000	10 Hiervoor was het aantal hoger omdat er meer betaalbare voorraad was,
Kampen	185.000	37.000	11 Hiervoor was het aantal hoger omdat er meer betaalbare voorraad was, tussen 20 en 30 leningen per jaar
Steenwijkerland	200.000	40.000	Enkele tientallen
Zwartewaterland	230.000	30.000	41
Staphorst	225.000	30.000	6
Olst-Wijhe Label A woning	257.000	35.000	
Olst-Wijhe Woning zonder label A	235.000	30.000	15 sinds invoering in 2019 (totaal label A en zonder label A)

Hardenberg en Deventer hanteren geen starterslening maar geven aan in te zetten op het vergroten van het woningaanbod voor jongeren. Ook Zwolle en Ommen hebben geen starterslening geven ze aan.

Vervolg

In het nieuwe woonbeleid in de vorm van het concept programma Wonen wordt ingezet op het vergroten van het woningaanbod.

Aanvullend wordt in het concept programma Wonen door het college voorgesteld om, gezien de beperkte kansen voor starters op dit moment, tijdelijk de starterslening weer in te voeren en de bestaande middelen daarvoor in te zetten. Het huidige budget in het fonds starterslening is 500.00 euro. Bij bijvoorbeeld een maximaal leningsbedrag van 30.000 euro kunnen er dan naar inschatting ongeveer 20 leningen worden verstrekt. Ervan uit gaande dat niet iedereen het maximale bedrag van 30.000 euro hoeft te lenen en er in de tussentijd ook nog aflossingen komen van de uitstaande leningen.

Na een jaar wordt geëvalueerd of de starterslening loopt en hoeveel animo er voor is. Dan kan een voorstel worden gedaan over een vervolg. Mocht het vervolg uit voortzetting bestaan dan zal er opnieuw moeten worden bijgestort in het startersfonds.

Nadere uitwerking van voorwaarden van de starterlening moet nog worden vorm gegeven, we horen bij de behandeling van het nieuwe woonbeleid graag eerst van de gemeenteraad hoe zij tegen de starterslening aan kijkt.

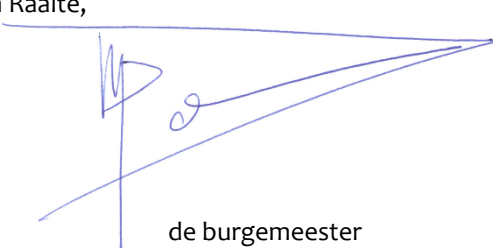
Communicatie

Communicatie vindt plaats na besluitvorming

Burgemeester en wethouders van Raalte,



de secretaris
Karin Cornelissen



de burgemeester
Martijn Dadema