

# Evaluatie starterslening gemeente Wijchen

\_\_\_\_\_ een tussenbalans \_\_\_\_\_

oktober 2015 – februari 2017

**Wijchen, 16 maart 2017**



# 1. INHOUDSOPGAVE

---

2. Inleiding.....	2
3. De Starterslening.....	3
3.1 Achtergrond.....	3
3.2 Doel.....	3
3.3 SVn.....	3
4. Kengetallen en resultaten.....	4
4.1 Aantal verstrekte Startersleningen.....	4
4.2 Leeftijd.....	4
4.3 Vorige woonsituatie van starters.....	4
4.4 Plaats van herkomst .....	5
4.5 Verhuisbeweging voormalige eigenaren.....	5
4.6 Verwervingskosten en woningtype.....	6
4.7 Geleend bedrag.....	6
4.8 Bijdrage gemeente Wijchen.....	6
5. Effectiviteit van de regeling Starterslening.....	7
5.1 Samenvatting kengetallen.....	7
5.2 Effecten op de woningmarkt en doorstroming in koop- en huursector.....	7/8

## 2. Inleiding

---

Sinds 1 oktober 2015 voert de gemeente Wijchen de regeling Starterslening uit. In totaal werden in de periode 1 oktober 2015 tot 1 februari 2017, 40 Startersleningen toegekend.

Dit rapport heeft als doel de Starterslening beleidsmatig te evalueren. In de evaluatie komen de volgende kengetallen van de Starterslening in de gemeente Wijchen aan de orde:

- het aantal startersleningen verstrekt in de periode 1 oktober 2015 tot 1 februari 2017;
- de leeftijd van de starters op het moment van de aanvraag;
- de woonsituatie van de starters voorafgaand aan de koop van de woning;
- plaats van herkomst en plaats van aankoop van de woning;
- verhuisbeweging van de vorige eigenaar van de koopwoning;
- verwervingskosten van de koopwoning, woningtype en geleende bedragen;
- bijdrage van de gemeente Wijchen aan de Starterslening.

Daarnaast is er met deze gegevens een analyse gemaakt van de effecten op de woningmarkt en de doorstroming in de koop- en huursector.

# De Starterslening

---

## 3.1 Achtergrond

Het is voor starters op de woningmarkt vaak lastig om een huis te kopen. Om dit maatschappelijke probleem op te lossen is, in samenwerking met het Rijk, provincie, gemeenten en SVn (Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) 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 Starterslening overbruggt het verschil tussen de prijs van het huis (inclusief bijkomende kosten) en het bedrag dat maximaal geleend kan worden bij een bank, met een maximum van 40.000 euro. De normen van de Nationale Hypotheek Garantie zijn hierbij het uitgangspunt.

De starterslening is een tweede hypotheek en dus altijd een aanvulling op een normale 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.

Met ingang van oktober 2016 is de starterslening aangepast omdat er vanaf 1 januari 2017 op de starterslening vanaf de eerste dag verplicht lineair of annuïtair moet worden afgelost om in aanmerking te kunnen komen voor hypotheekrenteaftrek. Om aan deze eis te kunnen voldoen is aan de starterslening de Combinatielening toegevoegd. Voor starters blijft de lening daardoor de eerste drie jaar maandlastenvrij en men behoudt hetzelfde hertoetsrecht.

## 3.2 Doel

De gemeentelijke regeling Startersleningen is op 1 oktober 2015 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 regeling sneller een eerste stap zetten op de koopwoningmarkt. De starterslening bedraagt per woning maximaal € 36.500,- en kan worden ingezet voor zowel bestaande als nieuwbouwwoningen met een aankoopbedrag van maximaal € 230.000,- (inclusief verwervingskosten).

## 3.3 SVn

Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) beheert revolverende investeringsfondsen van (vooral) gemeenten. Uit deze fondsen verstrekt SVn op aanwijzing van de gemeenten laagrentende leningen aan particulieren en andere initiatiefnemers van projecten op het brede terrein van wonen en stedelijke vernieuwing. Rente en aflossing op deze leningen vloeien terug in het gemeentelijke investeringsfonds, zodat deze middelen onafgebroken vrij komen voor nieuwe 'zachte' leningen. Hiermee ontstaat een duurzaam investeringsfonds.

## 4 KENGETALLEN EN RESULTATEN

---

### 4.1 AANTAL VERSTREKTE STARTERSLENINGEN

In totaal werden er in de periode van 1 oktober 2015 tot 1 februari 2017 40 leningen verstrekt.

#### Aantal verstrekte startersleningen.

<b>jaren</b>	<b>Aantal verstrekte leningen</b>
2015	3
2016	36
2017*	1
<b>Totaal</b>	<b>40</b>

\* tot 1 februari 2017

### 4.2 LEEFTIJD

Van de 40 starters aan wie leningen zijn verstrekt was 85% jonger dan 31 jaar, terwijl ca. 58% jonger was dan 26 jaar. De gemiddelde leeftijd van de starter bedroeg ca. 27 jaar (26,7).

#### Leeftijd kopers

<b>Leeftijd kopers</b>	<b>Aantal</b>	<b>Percentage</b>
- 25 jaar	23	57,5%
26-30 jaar	11	27,5%
31-35 jaar	3	7,5%
36-40 jaar	1	2,5%
41-45 jaar	1	2,5%
46-50 jaar	1	2,5%
<b>Totaal</b>	<b>40</b>	<b>100%</b>

### 4.3 VORIGE WOONSITUATIE STARTERS

Van het totaal aantal starters (40) kwam 68 % (27) uit de gemeente Wijchen. Hiervan liet 19 % (5) een vrijkomende huurwoning achter. Het overgrote deel van de Wijchense starters, 81 % (22), was inwonend. Van de 13 starters afkomstig van buiten de gemeente, liet 46 % (6) een vrijkomende huurwoning achter, 54 % (7) was inwonend.

#### Vorige woonsituatie starters

<b>Vorige woonsituatie</b>	<b>Binnen de gemeente</b>		<b>Buiten de gemeente</b>	
	aantal	percentage	aantal	percentage
Huurwoning	5	19%	6	46%
Inwonend	22	81%	7	54%
<b>Totaal</b>	<b>27</b>	<b>100%</b>	<b>13</b>	<b>100%</b>

#### 4.4 PLAATS VAN HERKOMST

Het overgrote deel van de starters ca. 68% (27) was afkomstig uit de gemeente Wijchen. De resterende ca. 32 % (13) was afkomstig uit andere gemeenten van de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen (vooral Nijmegen) of kwam van buiten deze regio (Alphen a/d Maas, De Meern, Oud Beijerland, Culemborg, Bodegraven, Bodegraven, Barneveld).

##### Plaats van herkomst en plaats van aankoop

Plaats van herkomst	aantal	percentage	Plaats van aankoop	aantal
Wijchen	27	67,5%	Wijchen	40
Nijmegen	4	10,0%		
Arnhem	1	2,5%		
Malden	1	2,5%		
Winssen	1	2,5%		
De Meern	1	2,5%		
Alphen a/d Maas	1	2,5%		
Oud Beijerland	1	2,5%		
Culemborg	1	2,5%		
Bodegraven	1	2,5%		
Barneveld	1	2,5%		
<b>Totaal</b>	<b>40</b>	<b>100%</b>		<b>40</b>

#### 4.5 VERHUISBEWEGINGEN VOORMALIGE EIGENAREN

Vrijwel alle startersleningen (39) werden gebruikt voor de aankoop van een bestaande woning in de gemeente Wijchen. Er werd met de starterslening 1 nieuwbouwwoning gekocht.

Van de voormalige eigenaren van de woningen (39) die met de starterslening werden gekocht verhuisde het overgrote deel (65%, 26) naar een bestaande (koop)woning binnen de gemeente Wijchen. Één voormalig eigenaar verhuisde naar een nieuwbouwoopwoning in Wijchen en in 2 gevallen bleef doorstroming achterwege i.v.m. overlijden.

In die gevallen (9) waarbij er sprake was van verhuizing naar een locatie buiten de gemeente Wijchen ging het, binnen de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen, om de gemeenten, Arnhem, Nijmegen (2), Druten en Overbetuwe. Buiten deze regio ging het om verhuizingen naar Boxmeer, Bunnik, Zeist en Heerhugowaard.

##### Verhuisbewegingen voormalige eigenaren

Vorige eigenaar	aantal	percentage
verhuisd binnen gemeente naar bestaande woning	26	65,0%
verhuisd binnen gemeente naar nieuwbouwwoning	1	2,5%
verhuisd naar andere gemeente	9	22,5%
overleden	2	5,0%
onbekend	2	5,0%
<b>Totaal</b>	<b>40</b>	<b>100 %</b>

##### Vestigingsoverschot

De regeling starterslening had als direct gevolg dat 9 huishoudens (voormalig eigenaren van een koopwoning) uit de gemeente Wijchen vertrokken, terwijl zich 13 huishoudens van buiten de gemeente in Wijchen vestigden.

#### 4.6 VERWERVINGSKOSTEN (INCL.BIJKOMENDE KOSTEN) EN WONINGTYPE

De verwervingskosten van de goedkoopste woning bedroegen € 93.280, -. De duurste woning koste € 228.963, -. Het gemiddelde aankoopbedrag van de 40 woningen bedroeg € 166.826,-. Er werden vooral veel woningen aangekocht in de prijsklassen tussen € 140.000,- en € 190.000,-. Bijna drie kwart (72,5%, 29) van de in totaal aangekochte woningen viel in deze range.

##### Verwervingskosten (incl. bijkomende kosten)

<b>Verwervingskosten X € 1000</b>	80 - 99	100 - 110	110 - 120	120 - 130	130 - 140	140 - 150	150 - 160	160 - 170	170 - 180	180 - 190	190 - 200	200 - 230	<b>totaal</b>
<b>Aantal woningen</b>	1		3		1	5	5	8	5	6	2	4	<b>40</b>

##### Gekochte woningen naar woningtype

	grondgebonden	appartement	<b>totaal</b>
Aantal woningen	30	10	<b>40</b>

Met de startersleningen werden vooral grondgebondenwoningen gekocht (75%, 30) en relatief weinig appartementen (25%, 10).

Een mogelijke verklaring hiervoor is dat de starterslening in combinatie met de verruimde schenkingsvrijstelling van ouders aan kinderen en de verder dalende hypotheekrente, de koopkracht van veel koopstarters dermate heeft vergroot dat het appartement als tussenstation in de wooncarrière werd overgeslagen en er direct voor een duurdere grondgebonden woning kon worden gekozen.

#### 4.7 GELEENDE BEDRAG

Het laagste geleende bedrag bedroeg € 10.848, -, het hoogste geleende bedrag € 36.500, -. Het gemiddelde geleende bedrag bedroeg € 28.217 -. Opvallend is dat er in de meeste gevallen bovengemiddelde bedragen werd geleend. Bij 62,5 % (25) van de verstrekte leningen ging het om bedragen > € 28.217, -.

##### Geleende bedrag

<b>Geleende bedrag X 1000</b>	10-15	15-20	20-25	25-30	30-35	35-36,5	<b>totaal</b>
<b>Aantal leningen</b>	2	5	5	6*	16	6	<b>40</b>

\* waarvan 3 leningen > € 28.217,-

#### 4.8 BIJDRAGE GEMEENTE WIJCHEN

In totaal werd er in de verslagperiode voor een totaal bedrag van € 1.128.697, - aan startersleningen uit het SVn fonds verstrekt. Dit betekent dat ca. 56% van het totaal beschikbare budget voor startersleningen (2 mln.) werd ingezet. De totale verwervingskosten van de 40 woningen die met behulp van de startersleningen werden aangekocht bedroegen € 6.673.035, -.

## 5. EFFECTIVITEIT VAN DE REGELING STARTERSLENING

---

### 5.1 SAMENVATTING KENGETALLEN

- In de periode 1 oktober 2015 t/m 1 februari 2017 zijn er in Wijchen 40 startersleningen verstrekt met een totale investering in woningen van € 6.673.035,- en een totale gemeentelijke bijdrage van € 1.128.697,-. Dit betekent dat ca. 56 % van het totaal beschikbare budget voor startersleningen (2 mln.) werd ingezet.
- Vrijwel alle startersleningen werden gebruikt voor de aankoop van een bestaande woning.
  - Het gemiddelde aankoopbedrag van de 40 woningen bedroeg € 166.826,-.
  - De goedkoopste woning koste € 93.280,-, de duurste € 228.963,-.
  - Van de in totaal 40 aangekochte woningen viel 72,5% in de prijsklassen tussen € 140.000,- en € 190.000,-.
- Het gemiddelde geleende bedrag bedroeg € 28.217,-. Het laagste geleende bedrag bedroeg € 10.848,-, het hoogste geleende bedrag € 36.500,-. In de meeste gevallen (62,5 %) werd er bovengemiddeld geleend.
- De gemiddelde leeftijd van de starter bedroeg ca. 27 jaar. Van de starters was 85% jonger dan 31 jaar, ca. 58% was jonger dan 26 jaar.
- Het overgrote deel van de starters (67,5%) was afkomstig uit Wijchen. Het resterende deel kwam uit andere gemeenten van de woningmarktregio Arnhem Nijmegen (17,5%) of van daarbuiten (15%).
- Van de in totaal 40 starters stroomde ca. 28% vanuit een zelfstandige huurwoning door naar een koopwoning. Voor de starters uit Wijchen was dit percentage 19%, voor starters afkomstig van buiten Wijchen 46 %. Ongeveer 81% van de starters uit Wijchen was inwonend, tegenover 54 % van de starters afkomstig van buiten de gemeente.
- Vanuit de 40 aangekochte bestaande woningen stroomde 65 % van de voormalig eigenaar-bewoners door naar een bestaande (koop)woning binnen de gemeente Wijchen. In één geval (2,5%) werd er verhuisd naar een nieuwbouw koopwoning in Wijchen. Naar een locatie buiten de gemeente Wijchen verhuisde ca. 22,5% van de voormalig eigenaar-bewoners, waarvan iets minder dan de helft naar een gemeente buiten de woningmarktregio Arnhem Nijmegen. In 5% van de gevallen was er geen sprake van doorstroming in verband met overlijden van de voormalig eigenaar-bewoner.
- In totaal leidden de 40 startersleningen tot ten minste 72 (5+40+27) verhuisbewegingen op de Wijchense woningmarkt.

### 5.2 EFFECTEN OP DE WONINGMARKT EN DOORSTROMING IN KOOP-EN HUURSECTOR

#### *Woningmarkt*

De regeling starterslening Wijchen heeft, met 40 verkooptransacties in de periode 1 oktober 2015 tot 1 februari 2017, het aantal verkopen op de Wijchense woningmarkt gestimuleerd en doorstroming teweeg gebracht in zowel de huur- als de koopsector. Hierdoor kregen bewoners meer bewegingsruimte voor het vinden van een meer passende en betaalbare woning. Van de starterslening maakten vooral jongeren gebruik. Voor het overgrote deel (ca. 68%) betrof dit Wijchenaren. Het resterende deel van de gebruikers was afkomstig uit andere gemeenten zowel van binnen (Nijmegen) als buiten de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen. Per saldo trok de starterslening meer huishoudens naar Wijchen dan er vertrokken.



### *Huurmarkt*

Het doorstroomeffect op de Wijchense huurmarkt was beperkt. Het overgrote deel (81%) van de Wijchense koopstarters was inwonend en naast koopstarter ook starter op de woningmarkt. In verreweg de meeste gevallen kwam bij aankoop van een woning dan ook geen huurwoning vrij. Van het totaal aantal koopstarters (21) uit de gemeente Wijchen liet 19% (5) een vrijkomende zelfstandige huurwoning achter. In 4 gevallen betrof dit een sociale huurwoning, waardoor bestaande goedkope scheefgroei in de sociale huursector kon worden teruggedrongen. In één geval betrof het een vrije sectorhuurwoning, die vervolgens weer voor verhuur aan middeninkomens beschikbaar kwam.

### *Koopmarkt*

Beduidend groter was het (doorstroom) effect op de Wijchense koopwoningmarkt. Dit betrof vooral de markt voor bestaande koopwoningen. Met de starterslening werden 40 bestaande woningen gekocht waarvan de voormalig eigenaren op hun beurt voor het overgrote deel (65%) verhuisden naar een bestaande koopwoning in de gemeente Wijchen. Slechts één voormalig huiseigenaar (2,5%) verhuisde naar een nieuwbouwwoning in Wijchen.

### *Huisvesting jongeren met middeninkomen*

Met name jongeren met een middeninkomen hebben van de starterslening gebruik gemaakt (85% van de starters was jonger dan 31 jaar, ca. 58% jonger dan 26 jaar) en veelal direct de stap gemaakt van inwoning naar de koopmarkt. Een belangrijke verklaring hiervoor ligt in de geringe slaagkans van deze categorie middeninkomens op de sociale huurmarkt en een tekort aan betaalbare huurwoningen op de vrije huurmarkt.



|

|

