

## STARTERSLENING: DOEL, WERKING, GESCHIEDENIS EN TOEKOMST

### Doel Startersleningen

Het beschikbaar stellen van de starterslening heeft als doel de doorstroming van huur naar koop te bevorderen. In de periode voor de financiële crisis van 2008 ontstaat een toenemend gat tussen de sociale huur en de koopmarkt. De starterslening was het middel dit gat voor starters te overbruggen. Over de voor- en nadelen van de starterslening vlogen sinds de invoering diverse argumenten over tafel:

- het stimuleert de onderkant van de koopmarkt, dus ook meer doorstroming binnen de koopmarkt (pushfactor: de verkoper raakt woning makkelijker kwijt en kan zelf een volgende stap op de ladder zetten)
- de starter is onbedoeld in staat tot aankoop van meer kwaliteit
- het werkt louter prijsopdrijvend
- etc.

Deze argumenten snijden wel enig hout, maar ze gaan voorbij aan de omvang van het marktaandeel van kopers met een starterslening. Die is beperkt; het gaat vooral om het belang om de individuele koopstarter te helpen.

### Hoe werkt het?

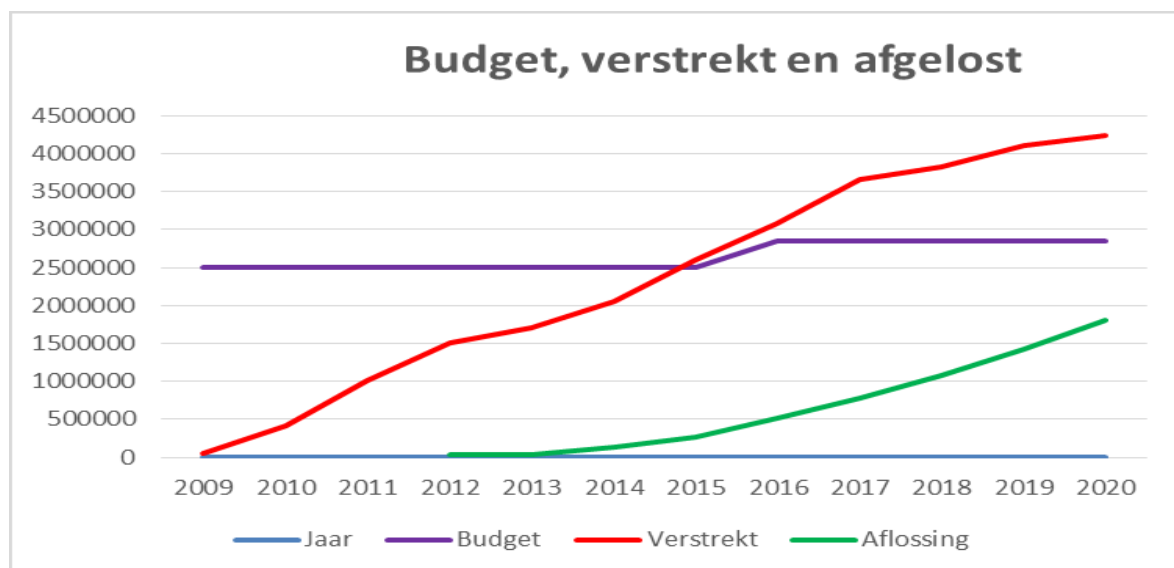
SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) is de uitvoeringsorganisatie voor de starterslening, net als voor de Toekomstgerichte Woning Lening. De starter meldt zich met een concept koopovereenkomst bij de gemeente, en krijgt daarmee een toewijzingsbrief. Hiermee meldt hij zich bij SVn voor de verdere aanvraagprocedure. SVn stelt de lening beschikbaar uit het door de gemeente en andere overheden (rijk, provincie) beschikbaar gestelde budget. In de periode tot 2015 heeft de gemeente in tranches totaal € 2,5 miljoen beschikbaar gesteld.

De starter is de eerste 3 jaar vrijgesteld van rente en aflossing. Na 3 jaar volgt een inkomenstoets; op basis hiervan bepaalt SVn welk bedrag aan rente en aflossing de starter kan betalen. Deze toets wordt periodiek herhaald. De starter is vrij om versneld af te lossen. Zolang uit de toets blijkt dat de starter geen rente en aflossing kan betalen blijft de lening, tot 30 jaar na aanvang, staan en daarna kwijt gescholden. Dit komt zelden of nooit voor, versnelde aflossing des te meer.

De betaalde aflossingen krijgt de gemeente terug van SVn, of het wordt toegevoegd aan de budgetten die door gemeente en ander overheden beschikbaar zijn gesteld (revolving fund). Ook de betaalde rente krijgen we terug.

Voor het verwerken van de aanvraag, toetsingen, administratie en transacties betaalt de gemeente aan SVn een vergoeding (beheerskosten). Deze vergoeding putten we uit de Stimuleringsgelden Goedkope Woningbouw (SGW). SVn verhoogt de beheerskosten per 1-1-2022; zij lijdt er nu verlies op, want sinds de start is niet geïndexeerd. De beheerskosten worden gedekt door het saldo van de rente-uitgaven en -inkomsten.

De figuur hieronder toont de cumulatieve ontwikkeling van de verstrekte leningen en aflossingen t.o.v. het beschikbare budget.



## 2009-2015

Sinds 1 juni 2009 is de verordening "VROM starterslening gemeente Oude IJsselstreek" van kracht. "VROM" staat voor de 50% cofinanciering door het rijk, de gemeente hoeft voor elke starterslening zelf dus maar de helft van het uit te lenen bedrag te financieren. De financiële crisis heeft dan nog weinig impact op de woningmarkt. Begin april 2011 is de starterslening geëvalueerd. Hieruit blijkt dat de starterslening een succes is; de eerste twee jaar werd er volop gebruik van gemaakt. De raad besluit dan om de VROM Starterslening in de gemeente Oude IJsselstreek voort te zetten.

De financiële crisis heeft hierna steeds meer impact voor de woningmarkt. Het aantal kooptransacties daalt (men blijft zitten waar men zit), prijzen stagneren en dalen zelfs. Kopers die geen koopwoning achter laten, de koopstarters dus, krijgen volop kansen.

In 2015 beëindigt het rijk de 50% cofinanciering voor de starterslening. Dit is aanleiding voor een nieuwe evaluatie. Het feit dat het beschikbare budget uitgeput raakt leidt tot de vraag of de gemeente door wil gaan met het beschikbaar stellen van meer budget. De gemeenteraad krijgt het advies te stoppen met de starterslening (dalende prijzen, de cofinanciering stopt en het budget raakt op), maar beslist contrair en stelt een aanvullend budget van € 350.000,- beschikbaar. Wel verlaagt de raad het maximale aankoopbedrag (€ 220.000,- wordt € 200.000,-) en de maximale lening van € 35.000,- naar € 25.000,-.

Hieronder staan de kenmerken van starters (leeftijd, herkomst), soort woning (type, koopsom, ligging) en leningen (aantal, hoogte lening) in de periode tussen 1-6-2009 t/m 31-12-2015:

Herkomst	
Oude IJsselstreek	88
Doetinchem	11
Achterhoek overig	11
Gelderland overig	6
Overig NL	2
<b>Totaal</b>	<b>118</b>

Type bouw	
nieuwbouw	13
bestaande bouw	105
<b>Totaal</b>	<b>118</b>

Leeftijd	
t/m 25	63
26-30	46
30 en ouder	9
<b>Totaal</b>	<b>118</b>

Verstrekte leningen per jaar	
2009	5
2010	12
2011	16
2012	18
2013	15
2014	20
2015	32
<b>Totaal</b>	<b>118</b>

Koopsom	Aantal
Tot €100.000	5
€100.000- €125.000	29
€125.000- €150.000	31
€150.000- €175.000	28
€175.000- €200.000	22
Boven €200.000	3
<b>Totaal</b>	<b>118</b>
<b>Gem. koopsom</b>	<b>€ 140.693</b>

Toegekend aan woningen uit	
Uift	47
Terborg	23
Varsseveld	19
Gendringen	10
Silvolde	9
Etten	4
Sinderen	3
Netterden	2
Varsselder	1
<b>Totaal</b>	<b>118</b>

## 2016-2020

In 2016 en 2017 blijft het beroep op de starterslening hoog. Tijdens deze twee jaar zijn 49 leningen verstrekt voor een bedrag van ruim € 1,1 miljoen. Daarmee is het aanvullend budget ruimschoots opgesoupeerd. Dankzij de goed op gang gekomen aflossingen, waarmee het budget automatisch is aangevuld, kunnen deze leningen toch worden toegekend.

Niettemin zijn we genooddaakt in de jaren daarna zuinig aan te doen. Aanvragen kunnen we alleen in behandeling nemen als er voldoende budget vrij komt uit de aflossingen. Bij tussenpozen kunnen we daarom geen aanvraagformulieren versturen. In de drie jaar 2018 t/m 2020 zijn toch nog 25 leningen verstrekt voor een totaal bedrag van ruim € 0,5 miljoen. Het is niet duidelijk of de veranderende marktomstandigheden mede verantwoordelijk zijn voor de daling van het aantal aanvragen.

In 2017 is het college van B&W geïnformeerd over de krapte van het budget. Zij besluit af te wachten en aan de nieuwe gemeenteraad over te laten wat te doen. In dit jaar krijgt de gemeenteraad een technische wijziging in de verordening voorgelegd. De strengere financieringseisen in de wet (verplicht aflossen) nopen tot aanpassing van de regel over vrijstelling van rente en aflossing in de eerste 3 jaar.

Deze vrijstelling kan blijven door rente en aflossing over deze jaren toe te voegen aan de lening. Dit betekent dat daarna iets meer aan rente en aflossing wordt betaald.

Hieronder staan de kenmerken van starters (leeftijd, herkomst), soort woning (type, koopsom, ligging) en leningen (aantal, hoogte lening) in de periode tussen 1-1-2016 t/m 31-12-2020:

Leeftijd			
< 25	25- 30	30-35	>35
31	31	7	5

Herkomst		
OIJ	8RHK	NL
56	16	2

Aantal leningen per jaar				
'16	'17	'18	'19	'20
22	27	8	10	7

Bouwjaar				
< 1945	1945- 1975	1975- 2000	> 2000	Waarvan nieuwbouw
15	36	17	6	4

Toegekend aan woningen uit					
V'vld	Silv.	Trbg	Uift	Gndr.	Kl.kr
4	15	17	27	6	5

Koopprijs (gem. € 166.699)					
<125K	<150K	<175K	<200K	<225K	<250K
4	10	34	20	3	3

Lening (gem.: € 22.022)					
<10K	<15K	<20K	<25K	25K	>25K
2	8	9	16	33	6

### Actuele ontwikkelingen

De afgelopen jaren zien we de druk op de woningmarkt flink oplopen. De Achterhoek volgt de landelijke ontwikkeling en er wordt zelfs een trend voelbaar van een trek van west naar oost. Dat is aan de migratiecijfers te zien; hierin valt ook op dat het vertrek van jongeren naar de steden met hoger onderwijs afneemt. De wijziging van de studiefinanciering wordt gezien als oorzaak, de kamer in het studentenhuus wordt verruild door het pendelen vanuit het ouderlijk huus. De afname van de bevolking stagneert, volgens de nieuwste bevolkingsprognose schuift het begin van de krimp van het aantal huishoudens verder naar de toekomst.

Het langer doorzetten van de groei van het aantal huishoudens noopt tot extra nieuwbouw. Het AWLO 2017 doet de aanbeveling de extra nieuwbouw vooral te richten op ouderen (er is te weinig geschikt aanbod voor hen en het bevordert doorstroming) en starters: zij komen niet aan de bak door gestegen prijzen van zowel bestaande als nieuwbouwwoningen.

Het rijk en de provincie Gelderland komen met stimuleringsmaatregelen voor starters: het rijk schaft de overdrachtsbelasting voor starters af en de provincie stelt in november 2020 50% cofinanciering voor de starterslening beschikbaar aan de gemeenten. Inmiddels is in de regio Achterhoek een set kwaliteitscriteria voor nieuwbouw vastgesteld die o.a. voorschrijft dat de maximale prijs voor een starterswoning € 225.000,- bedraagt. Bij nieuwbouwprojecten leggen wij dit maximum vast in anterieure overeenkomsten.

Naast hernieuwde inzet op nieuwbouw stimuleren de gemeenten in de Achterhoek de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Woningeigenaren kunnen met de Toekomstgerichte Woning Lening tegen een gunstig rentetarief geld lenen (ook via SVn) voor energiebesparing en -opwekking, modernisering en het levensloopbestendig maken van hun woning. Een starter kan (voorlopig) geen gebruik maken van deze lening als hij net een woning heeft gekocht met behulp van de starterslening; de ruimte voor extra financiering is er dan even niet. Maar wat wel kan is een bestaande woning kopen inclusief de investering in verduurzaming. Het moment van aankoop is immers het meest geschikt voor de uitvoering van woningverbetering. De aankoopsom plus de investering moet uiteraard wel passen binnen de financieringsruimte die de starter maximaal met starterslening heeft.

### Hoe verder?

We constateren dat de starterslening in een behoefte voorziet en aan de gestelde doelen voldoet. Met dit alles is de tijd rijp voor aanpassing van de starterslening. Pak het momentum! En wel door:

- Verhoging van het maximale aankoopbedrag van € 200.000,- naar € 225.000,-
- Verhoging van het maximaal uitleenbare bedrag van € 25.000,- naar € 35.000,-
- Extra toevoeging aan het beschikbare budget van € 0,5 miljoen

De verordening Starterslening Oude IJsselstreek 2017 wordt op deze punten aangepast. De overige criteria blijven ongewijzigd; dit betreft o.a.: nooit eerder bezit van een koopwoning gehad, woonachtig en verblijfsgerechtigd in Nederland.