Evaluatie VROM Starterslening 2015

Gemeente Oude IJsselstreek

Datum: maart 2016
Auteur: Margot Vreman & Esther Hoopman

Inhoudsopgave

1. Inleiding p. 3
2. Recente ontwikkelingen p. 5
3. Gebruik van de starterslening p. 7
4. Communicatie rondom de starterslening p. 9
5. Conclusies en aanbevelingen p. 10

1. Inleiding

Starters op de koopmarkt in de gemeente Oude IJsselstreek kunnen sinds 1 juni 2009 in aanmerking komen voor starterslening. Op deze manier worden starters geholpen bij het kopen van een woning en wordt de doorstroming op de huizenmarkt gestimuleerd.

Wat is de starterslening?

Een starterslening is een aanvullende lening bovenop de normale hypotheek om de aankoop van een eerste huis mogelijk te maken. Het verkrijgen van een starterslening is afhankelijk van het inkomen en de koopprijs. De starterslening kent een rentevaste periode van vijftien jaar. De eerste drie jaar daarvan betaalt de ontvanger geen rente en aflossing voor de starterslening. Daarna wordt rente en aflossing betaald, als het inkomen voldoende gestegen is. Is dit niet het geval, dan kan een hertoetsing plaatsvinden op basis waarvan een maandlast wordt betaald die afhankelijk is van het inkomen dat de ontvanger op dat moment heeft.

De starterslening bevordert het eigen woningbezit onder huishoudens met lagere en middeninkomens en vergroot de keuzevrijheid onder woonconsumenten. De regeling is bedoeld om starters (beter) toegang te laten krijgen tot de koopwoningmarkt. In de tijd dat de starterslening van kracht werd speelden vooral de hoge koopprijsgrenzen een rol, waardoor mensen met een laag of middeninkomen onvoldoende in staat waren een woning te kopen. Sinds de kredietcrisis van 2008 is een belangrijk bijkomend punt dat banken veel terughoudender zijn geworden bij het verstrekken van hypotheken. Een belangrijk bijkomend doel is de bevordering van de doorstroming vanuit de (sociale) huursector naar de koopsector.

De gemeente Oude IJsselstreek heeft in de verordening VROM starterslening de volgende criteria vastgelegd voor het toekennen van een starterslening:
De starterslening geldt uitsluitend voor woningen waarvan de verwervingskosten (koopprijs, bijkomende kosten en eventueel meerwerk en/of verbeterkosten) niet meer dan € 220.000 bedragen. De starterslening geldt zowel voor bestaande woningen als nieuwbouwwoningen.

De hoogte van de starterslening bedraagt maximaal 20% van de verwervingskosten van de woning met een maximum van € 35.000.
De starterslening kan worden verstrekt aan degenen die thuiswonend of wonend in een niet-zelfstandige woonruimte (op kamers, studentenhuis, woonboot, enz.) dan wel huurwoning zijn. De te kopen woning kan zowel in volledig eigendom worden verworven als op basis van een kopen met korting variant zoals Koopgarant.

In opdracht van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) heeft
het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) onderzoek gedaan naar het gebruik en de effecten
van de starterslening in de periode 2013-2014. Uit dit onderzoek blijkt dat de starterslening de woningmarkt stimuleert en aanzienlijk bijdraagt aan doorstroming in de huursector, continuering van de woningbouw en werkgelegenheid. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek:

- De starterslening zorgt ervoor dat een grote groep starters de woningmarkt eerder betreedt dan zonder starterslening het geval zou zijn geweest;

- De verhuisketens die hierdoor in gang zijn gezet, leiden in 2013-2014 tot zo’n 22.000 extra transacties op de woningmarkt: circa 9% meer dan er zonder starterslening zouden zijn gerealiseerd;
- De extra bouwproductie die de stimulering vanuit de starterslening met zich meebrengt, bedraagt € 590 miljoen en leidt tot 5.000 extra banen;
- Bovendien zorgt de starterslening in 2013-2014 tot een extra aankoop van 7.900 nieuwbouwwoningen.

Niet iedereen is echter enthousiast over de starterslening. Vereniging Eigen Huis (VEH) en de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) gaven in 2007 al aan tegen speciale regelingen voor starters te zijn omdat deze prijsstijgingen in de hand werken. Door regelingen als de starterslening stijgt volgens VEH de vraag en daarmee ook de huizenprijzen. Ook de Nederlandse Vereniging van Banken vind speciale regelingen voor starters onverstandig. De banken hadden tot voor kort diverse regelingen om starters meer te laten lenen dan hun inkomen eigenlijk toelaat. Dit heeft volgens de NVB geleid tot prijsstijgingen. Ook vanuit de Provinciale Staten van Gelderland klinken af en toe geluiden dat ze geen voorstander zijn van de startersleningen, vanwege het marktverstorende effect en de prijsopdrijvende werking.

In dit rapport zal verder worden stilgestaan bij het gebruik van de starterslening, de communicatie rondom de starterslening, recente ontwikkelingen en financiën. Het rapport zal worden afgesloten met een aantal conclusies en aanbevelingen.

2. Recente ontwikkelingen

Wijzigingen per 1 januari 2014
Met ingang van 1 januari 2014 zijn landelijk een aantal voorwaarden veranderd voor de berekening van de financiering voor de aankoop van een woning. Dit kan gevolgen hebben voor de berekening van een starterslening. Bij het aankopen van een woning zijn 2 begrippen van belang:

1. Nationale Hypotheek Garantie (NHG)
Het percentage voor bijkomende kosten is weer terug gebracht naar 6% (in 2013 was dit 5%). Het gaat hierbij om de kosten die benodigd zijn om de woning in eigendom te verkrijgen. Denk hierbij aan overdrachtsbelasting, notariskosten, afsluitprovisie voor de hypotheek etc.

2. Loan To Value (LTV) (maximale lening)
Deze norm bepaalt hoeveel procent van de waarde van de woning gefinancierd mag worden. In 2014 is dit 104%. De komende jaren daalt dit percentage, totdat er in 2018 niet meer dan 100% van de waarde van de woning gefinancierd mag worden.

Binnen deze begrippen zijn de voorwaarden dus gewijzigd. Deze wijzigingen betekenen dat er voor 2014 (maar ook voor de jaren daarna) verschillen gaan ontstaan tussen de kosten voor het in eigendom verkrijgen van de woning (106% in 2014) en het maximale bedrag dat geleend kan worden op basis van de waarde van de woning (de LTV norm) (104% in 2014).

Wijzigingen per 1 april 2014
Met ingang van 1 april 2014 zijn er nieuwe wijzigingen in werking getreden.

Looptijd
Met ingang van deze datum is de looptijd van de starterslening standaard 30 jaar. Hiervoor was een looptijd van 8, 13 of 30 jaar mogelijk, afhankelijk van de hoogte van de hoofdsom.

Definitie aanvrager
Per 1 april 2014 is ook de definitie van de aanvrager veranderd. Volgens de nieuwe definitie is alleen de aanstaande eigenaar van de woning de aanvrager van de starterslening. Tot 1 april werd naast de toekomstige eigenaar ook de medebewoner van de toekomstige woning als aanvrager van de starterslening gezien. Hierdoor werd de tweede aanvrager wel schuldenaar van de lening, maar geen eigenaar van de woning. Deze situatie was onwenselijk.

Hoogte starterslening
Voor de bepaling van de betaalcapaciteit wordt niet langer het 15 jaar vaste rentetarief van SVn als uitgangspunt genomen, maar de door de banken gepubliceerde 10 jaar vaste marktrente. Voor de starterslening blijft wel het 15 jaar vaste rentetarief van SVn van toepassing. Het gevolg is dat de hoogte van de starterslening mogelijk lager uitvalt. Dit betekent dat de koopstarter nog steeds zijn of haar toekomstige woning kan financieren, maar meer leent bij de eerste hypotheekverstrekker (uiteraard binnen de normen van de Nationale Hypotheek Garantie).

Rijksbijdrage
De afgelopen jaren is de kredietruimte voor kopers en daarmee ook voor starters sterk ingeperkt. Het Rijk heeft naar aanleiding van de problemen op de

woningmarkt een pakket maatregelen genomen ter ondersteuning van de woningmarkt. Onderdeel van dit pakket is een rijksbijdrage aan de SVn-starterslening. In 2007 heeft het ministerie middelen beschikbaar gesteld, waardoor de startersleningen voor 50% door de gemeente en voor 50% door het ministerie konden worden gefinancierd. In het voorjaar van 2010 is gebleken dat de door het ministerie van VROM bijgedragen middelen (landelijk €40 miljoen) onverwacht snel waren uitgeput, waardoor sinds 26 mei van dat jaar geen sprake meer is van een VROM bijdrage. Eind 2012 is daarom weer een bedrag van € 20 miljoen toegezegd; in februari 2013 is dit nog eens verhoogd tot € 50 miljoen. Doel van deze bijdrage is om starters aan de onderkant van de markt te stimuleren waardoor doorstroming op de koopmarkt ontstaat en de koopmarkt een impuls krijgt. In oktober 2014 hebben de minister en Tweede Kamer echter aangegeven vanuit het Rijk geen extra bijdrage meer beschikbaar te stellen voor de startersregeling. Dit houdt in dat startersleningen vanaf 1 mei 2015 volledig door de gemeente moeten worden gefinancierd.

3. Gebruik van de starterslening

De startersregeling kost de gemeente (afgezien van beheerkosten en rentederving) slechts tijdelijk geld. De starterslening zal na verloop van tijd met rente terug worden betaald. Met deze middelen kunnen opnieuw startersleningen beschikbaar worden gesteld (het zogenaamde ‘revolving fund’).
De starterslening is de eerste drie jaar rente en aflossingsvrij. Mits de starter voldoende draagkracht heeft ontwikkeld, wordt na drie jaar gestart met het betalen van rente en aflossing. De lening wordt dan in 27 jaar terugbetaald. Doordat de starterslening met Nationale Hypotheek Garantie wordt verstrekt, zijn er weinig financiële risico’s voor de gemeente aangezien aflossing is gegarandeerd. Wel is er sprake van een tijdelijke rentederving, als door de beperkte inkomensontwikkeling vertraagd rente en aflossing wordt betaald. Het gaat hierbij echter slechts om een zeer kleine groep.

3.1 De stand van zaken per 1 januari 2016

De gemeente Oude IJsselstreek heeft sinds 2009 in totaal 118 startersleningen verstrekt. Het aantal verstrekte startersleningen kan voor een middelgrote gemeente als Oude IJsselstreek succesvol worden genoemd.

De kenmerken van de personen die een starterslening hebben gekregen zijn als volgt:

Herkomst	
Oude IJsselstreek	88
Doetinchem	11
Achterhoek overig	11
Gelderland overig	6

Type bouw	
nieuwbouw	13
bestaande bouw	105
Totaal	**118**

Leeftijd	
t/m 25	63
26-30	46
30 en ouder	9
Totaal	**118**

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

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
Totaal	**118**
Gem. koopsom	**€ 140.693**

Toegekend aan woningen uit	
Ulft	47
Terborg	23
Varsseveld	19
Gendringen	10
Silvolde	9
Etten	4
Sinderen	3
Netterden	2
Varsselder	1
Totaal	**118**

In de
elstreek zijn de meeste
rterslening 30 jaar of jonger.
fs jonger dan 25 jaar.
gen veel alleenstaanden een
gemeente Oude IJsselstreek
sen 1 en 2
geveer gelijk. Het merendeel
omstig uit de gemeente zelf.
rterslening bedraagt €
middelde koopsom van de
hulp van een starterslening
0.693.

3.2 De financiële stand van zaken per 1 januari 2016

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek heeft op 14 mei 2009 de "Verordening VROM starterslening gemeente Oude IJsselstreek" vastgesteld. Hiervoor is een startbudget van € 200.000,-- vastgesteld. Eind 2009 heeft het college van B&W dit budget aangevuld met nogmaals € 200.000,--. Op 22 juni 2010 heeft de raad van de gemeente Oude IJsselstreek een extra krediet van € 450.000,-- beschikbaar gesteld. Op 23 juni 2011 heeft de raad van de gemeente Oude IJsselstreek besloten de starterslening in de gemeente te continueren en een jaarlijks budget van € 500.000,-- beschikbaar gesteld voor de periode tot en met 2015. Hieronder volgt een overzicht van de betalingen die ten behoeve van de startersleningen door gemeente Oude IJsselstreek zijn gedaan aan het SVn.

Jaartal	**Betaling**
Voor de evaluatie	
2009	€400.000
2011	€450.000
Na de evaluatie	
2011	€500.000
2012	€500.000
2014	€500.000
Juli 2015	€150.000
Totaal	**€2.500.000**
Restant conform raadsbesluit	€ 850.000
Totaal door raad beschikbaar gesteld	**€ 3.350.000**

In totaal is er dus €2.500.000 gestort bij het SVn voor de startersleningen. Op dit moment is, conform het raadsbesluit van 23 juni 2011 er nog €850.000 beschikbaar. Overigens ligt dit geld niet op de plank. De gemeente leent immers geld om de startersleningen uit te geven. Per jaar is bekeken in hoeverre een aanvullende storting noodzakelijk was, op dat moment wordt extern geld aangetrokken. Dit komt doordat in 2012 de rijksbijdrage is gestart, waardoor de gemeente slechts de helft van de leningen hoefde te financieren. Deze bijdrage is echter gestopt in mei 2015. Op 1 juli 2015 was het resterende budget voor startersleningen €13.179,37. Dit was niet meer voldoende voor een nieuwe aanvraag van een starterslening. Daarom is er nog een storting gedaan van € 150.000,-.

Op 1 januari 2016 zijn 40 huishoudens begonnen aflossen. Daarvan hebben 6 huishoudens hun lening zelfs al geheel afgelost. Op 1 januari 2016 was er in totaal €234.017 afgelost. Bij 6 huishoudens is uit de hertoets gebleken dat ze, ondanks dat de drie jarentermijn is verstreken, nog geen rente en aflossing hoeven te betalen. Wie nog niet aan het betalen is, kan binnen 3 jaar opnieuw een hertoets aanvragen, doen zij dat niet dan gaan zij automatisch het destijds vastgestelde maandbedrag (rente en aflossing) betalen.

Op 1 januari 2016 was er nog € 197.487,36 beschikbaar.

4. Communicatie rond de starterslening

De gemeente heeft een actief beleid gevoerd om de starterslening onder de aandacht te brengen. Zo zijn een presentatie voor makelaars en banken en voorlichting aan woningcorporaties gegeven, zijn persberichten opgesteld en is er een afzonderlijke pagina op de gemeentelijke website. Verder zijn een flyer, digitale folders en aanvraagformulieren beschikbaar.
Communicatie over wetswijzigingen verloopt via het SVN. Indien er bepaalde wijzigingen relevant zijn voor starters wordt dit door de gemeente via reguliere communicatiemiddelen verspreid.

5. Conclusies en aanbevelingen

De evaluatie maakt duidelijk, dat zeker in een tijd dat de banken uiterst terughoudend zijn bij het verstrekken van hypotheken, de starterslening een instrument is waar vraag naar is en dat in de gemeente Oude IJsselstreek goed heeft gewerkt. Het instrument bereikt de beoogde doelgroep en draagt bij aan de betaalbaarheid van woningen. Er zijn echter ook kanttekeningen te maken. De starterslening kan marktverstorend en prijsopdrijvend werken.

Er is echter niet veel budget meer om nieuwe startersleningen te kunnen financieren. Daarom moet een afweging worden gemaakt of gemeente Oude IJsselstreek doorgaat met de startersleningen of besluit te stoppen na een succesvolle periode van 6 jaar. Hieronder volgt een overzicht van de argumenten om door te gaan met de starterslening en de argumenten om er mee te stoppen.

Voor:

- De startersleningen zijn in gemeente Oude IJsselstreek een succes. Het heeft 118 huishoudens geholpen met het kopen van hun eerste huis, wat de doorstroming op de koopmarkt bevordert;
- Er zijn weinig financiële risico's voor de gemeente, aangezien aflossing is gegarandeerd middels nationale hypotheek garantie;
- Er is tot en met 2015 een budget van € 500.000,- per jaar toegekend, waarvan conform raadsbesluit in principe nog € 850.000,- beschikbaar is, daarvoor dient nog wel geld te worden geleend;
- Nieuwe leningen kunnen in beperkte mate ook uitgegeven worden met middelen uit aflossingen op eerder verstrekte leningen.

Tegen:

- Er is sprake van een tijdelijke rentederving, als door de beperkte inkomensontwikkeling vertraagd rente en aflossing wordt betaald. Het gaat hierbij echter slechts om een zeer kleine groep;
- Volgens onder andere Vereniging Eigen Huis werkt de starterslening prijsstijgingen in de hand en werkt het marktverstorend;
- De rijksoverheid heeft de 50% bijdrage voor starterslening per 1 mei jl. stopgezet;
- De koopwoningmarkt voor starters is de afgelopen jaren beter bereikbaar geworden. In 2009 waren de prijzen van woningen hoog waardoor m.n. in de bestaande bouw amper woningen te koop waren voor een bereikbare prijs. Anno 2015 liggen de vraagprijzen beduidend lager. Ook heeft de woningcorporatie de mogelijkheid voor kopers met een beperkt budgetmiddels een zeer succesvolle koopgarantregeling een woning te kopen;
- Het aanbod van goedkope woningen in de gemeente Oude IJsselstreek is sinds 2009 verdubbeld. In september 2009 stonden er in de gemeente Oude IJsselstreek 107 woningen te koop met een vraagprijs onder de € 200.000,-. Inmiddels ruim 6 jaar later is dit aantal meer dan verdubbeld (220) woningen, waarvan 154 woningen onder de € 175.000 en 85 woningen onder de € 150.000,-
- De leningportefeuille van de gemeente Oude IJsselstreek staat momenteel behoorlijk onder druk. De starterslening in de gemeente Oude IJsselstreek wordt gefinancierd met geleend geld. Dit betekent dat voor de uitgeleende 2,5 miljoen euro geld is geleend en dat er voor het resterende budget van € 850.000,- geleend moet worden. Daarnaast zorgt het stopzetten van de starterslening dat de inkomsten die worden behaald door de terugbetaling

van rente en aflossing de leningportefeuille geleidelijk kan worden teruggebracht (maximaal 30 jaar).

Advies
De starterslening in de gemeente Oude IJsselstreek kan, zoals gezegd, als succesvol worden beschouwd. Starters hebben net dat extra zetje gekregen om een woning te kopen. Na een aantal jaar blijkt dat de maandlasten grotendeels kunnen worden opgebracht. Het advies is om door te gaan met de starterslening.

Indien wordt besloten de starterslening in de gemeente Oude IJsselstreek voort te zetten dan is het wenselijk om de volgende aanbevelingen in ogenschouw te nemen:
- De vraagprijzen van woningen zijn sinds 2009 behoorlijk gedaald. Een verlaging van de maximale verwervingskosten van € 220.000,- naar € 175.000,- lijkt meer aan te sluiten bij het begrip “starterswoning”;
- De maximale verwervingskosten van € 175.000,- staat niet in verhouding tot het maximale leenbedrag van € 35.000,-. Aanbevolen wordt om dit bedrag te verlagen tot € 25.000,-;
- Een starterslening is een laatste zetje dat een koper kan helpen bij de stap om zelfstandig te gaan wonen of over te gaan van huur naar koop. Ook de woningcorporatie biedt de mogelijkheid om bijvoorbeeld middels koopgarant de woning tegen een lager bedrag te kopen. Tot op heden werden deze twee regelingen wel eens gecombineerd. Het dient aanbeveling om de mogelijkheid in de toekomst uit te sluiten.