

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: Guus Elkhuizen		Opgesteld door: Geert ten Klooster , ROG Ruimte en Economie	
Besluitvormende vergadering: 23 juni 2022	Registratienummer collegebesluit: 54345		Raadsnummer 2022-055
Titel / onderwerp: Verhogen maximale starterslening			
Samenvatting: De prijsstijgingen van koopwoningen zorgen ervoor dat koopwoningen voor steeds minder starters bereikbaar worden. Daarom stellen we een verhoging van de maximale starterslening van € 37.500 naar € 50.000 voor. Zodoende kunnen we koopstarters in aanvulling op hun hypotheeklening een extra steuntje in de rug bieden.			
Voorgesteld besluit: De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten: De 1e verordening tot wijziging van de 'Verordening Starterslening gemeente Nieuwkoop 2020' vast te stellen conform de bijgevoegde en gewaarmerkte bijlage en daarmee het maximaal te lenen bedrag te verhogen van € 37.500 naar € 50.000. burgemeester en wethouders van Nieuwkoop			

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding

De starterslening is bedoeld om het verschil tussen de prijs van een woning en de hypotheek die de bank verstrekt te overbruggen, om zo koopwoningen voor een grotere groep bereikbaar te maken. Op 6 februari 2020 verruimde de raad de voorwaarden voor het aanvragen van een starterslening en werd het maximaal te lenen bedrag vastgesteld op € 37.500. Op dit moment zien we grote prijsstijgingen van koopwoningen plaatsvinden. De raad heeft daarom eerder al besloten om de maximale V.O.N.-prijs van goedkope koopwoningen in de doelgroepenverordening te verhogen van € 200.000 (prijsspeil 2020) naar € 255.000 (prijsspeil 2022). De prijsstijgingen zorgen ervoor dat koopwoningen voor steeds minder starters bereikbaar worden. We stellen een verhoging van de maximale starterslening naar € 50.000 voor, om de starter een extra steuntje in de rug te bieden om toch aanspraak te kunnen maken op een eerste koopwoning. Hiervoor dient de verordening Starterslening te worden aangepast. Met dat doel is een 1e verordening tot wijziging van de 'Verordening Starterslening gemeente Nieuwkoop 2020' opgesteld die ter vaststelling aan de raad wordt voorgelegd. De wijzigingsverordening is bij het raadsbesluit in bijlage 1 bijgevoegd.

Beoogd (maatschappelijk) effect

Door het maximaal te lenen bedrag van de starterslening te verhogen, wordt de toegankelijkheid van de woningmarkt bevorderd voor Nieuwkoopse starters op de woningmarkt. De starterslening is een instrument waarmee gericht steun kan worden geboden aan deze doelgroep. Door de voorwaarde te stellen dat aanvragers in de afgelopen 10 jaar minimaal 1 jaar in Nieuwkoop moeten hebben gewoond, helpen we Nieuwkoopse starters om in de gemeente te kunnen blijven wonen, of er bijvoorbeeld na een studieperiode weer terug te keren.

De statistieken van het landelijk gebruik van de starterslening wijzen daarnaast uit dat starters dankzij de starterslening op jongere leeftijd een koopwoning kunnen kopen en dat met name eenpersoonshuishoudens met de starterslening geholpen zijn. In bijlage 2 is een infographic uit het jaarverslag van 2021 van SVn¹ opgenomen, waarin deze statistieken worden getoond. Tot slot bevordert de starterslening ook de doorstroming, in het geval een koopstarter een huurwoning achterlaat.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis

- Raadsbesluit: Verordening Starterslening Nieuwkoop 2012 (G12.1855)
- Raadsbesluit: Verordening Starterslening gemeente Nieuwkoop 2020 (G20.0097)
- Verkenning instrumenten woningmarkt (raadspresentatie op 23 november 2021)

Participatie / betrokken partijen / personen

SVn is betrokken bij de totstandkoming van dit raadsvoorstel en heeft de vast te stellen verordening gecontroleerd.

Duurzaamheidsaspecten

SVn stelt de voorwaarde dat startersleningen alleen kunnen worden aangevraagd voor de financiering van woningen met een koopprijs tot aan de NHG-grens². In 2022 is de NHG-grens €355.000. In 2022 is voor het meefinancieren van energiebesparende maatregelen een hogere NHG-grens van

¹ SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) beheert en verstrekt de gemeentelijke startersleningen.

² De NHG (Nationale Hypotheek Garantie) is een garantie op hypotheekleningen voor koopwoningen met een koopprijs tot de gemiddelde huizenprijs.

toepassing van € 376.300. Binnen de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) kan namelijk bovenop de woningwaarde nog 6% van de woningwaarde worden gefinancierd door hypotheekverstrekkers voor energiebesparende maatregelen. De starterslening zorgt er dus voor dat ook de bereikbaarheid van woningen met meer of verdergaande duurzaamheidsmaatregelen voor starters wordt vergroot.

Gezondheid

n.v.t.

Varianten met argumenten voor en tegen

Variant 1: de maximaal te lenen starterslening blijft € 37.500

Hoewel het leenbedrag van € 37.500 starters helpt om het verschil tussen de hypotheeklening en de aankoop prijs van de woning te overbruggen, zien we ons genoodzaakt om extra maatregelen te nemen, gelet op de stijgingen van huizenprijzen van de afgelopen periode. Uit de verkenning 'instrumenten betaalbare woningen voor jongeren en starters' van het college kwam het verhogen van de maximale starterslening als één van de meest kansrijke instrumenten naar voren. Het heeft dan ook de voorkeur om het maximaal te lenen bedrag van de starterslening te verhogen.

Variant 2: de maximaal te lenen starterslening verhogen van € 37.500 naar € 50.000

Bij de actualisatie van de Nieuwkoopse starterslening in 2020 werden drie redenen aangevoerd voor de verhoging van het maximaal te lenen bedrag:

1. De (prijs)ontwikkelingen in de huidige woningmarkt. De woningen in Nieuwkoop zijn net als in de overige gemeenten binnen de Randstad, als gevolg van een beperkt aanbod en een grote vraag de afgelopen jaren fors in prijs gestegen.
2. Bij nieuwbouw speelt daarnaast mee dat woningen extra in prijs stijgen door duurzaamheidseisen. Een hogere starterslening maakt het mogelijk, dat woningen met meer of verdergaande duurzaamheidsmaatregelen haalbaar worden voor starters.
3. Omliggende gemeenten hanteren hogere bedragen voor de maximale starterslening, waardoor een ongelijk speelveld ontstaat in de regio

Meer dan ooit is het eerste argument van toepassing: volgens het CBS stegen de huizenprijzen van bestaande woningen in Zuid Holland in 2021 met zo'n 14% ten opzichte van 2020. Gemiddeld waren de prijsstijgingen landelijk twee keer zo hoog als in 2020. Ten tweede wordt verduurzaming, mede gelet op de hoge gas- en energieprijzen, steeds belangrijker. Ook het derde punt m.b.t. de regiogemeenten is wederom van toepassing. In 2020 en 2021 verhoogden de gemeenten Hillegom, Lisse, Teylingen, Noordwijk en Katwijk allen de maximale starterslening naar € 50.000.

Variant 3: de maximaal te lenen starterslening verhogen naar een bedrag boven € 50.000

De starterslening kan maximaal 20% van de aankoop prijs van de woning bedragen en wordt verstrekt voor de financiering van woningen met een aankoop prijs tot aan de NHG-grens. Dit betekent dat de maximale starterslening in 2022 regulier €71.000 zou kunnen bedragen op basis van de NHG-grens van € 355.000. Inclusief energiebesparende maatregelen is de NHG-grens gesteld op € 376.300 en kan de starterslening maximaal € 75.260 bedragen. Uiteraard geven dergelijke bedragen starters een forse steun in de rug voor de aanschaf van hun eerste koopwoning. De data die SVn beschikbaar heeft over het verloop van de aflossing van startersleningen vanaf € 50.000 is nog vrij beperkt, maar uit de beschikbare data blijkt dat naarmate het leenbedrag hoger is, de periode van aflossing langer wordt. Vanwege diverse hertoetsmomenten van het inkomen van de starter loopt deze weinig risico dat de lening niet kan worden afgelost; echter het maken van wooncarrière moet mogelijk verder worden uitgesteld naarmate het leenbedrag hoger wordt. Bovendien is het zaak de maandlasten van de starter binnen de perken te houden. Afgezet tegen de procentuele stijging van de NHG-grens is een verhoging van € 37.500 naar € 50.000 (stijging van 33%) al vrij fors: de NHG-grens is in 2022 ten opzichte van 2020 met ongeveer 15% gestegen (van € 310.000 naar € 355.000). Tenslotte zien wij

nog geen andere gemeenten veel hogere startersleningen aanbieden dan € 50.000³. Variant 3, het verhogen van de maximale starterslening tot boven € 50.000, heeft kortom niet de voorkeur.

Voorgesteld besluit

1. De 1e verordening tot wijziging van de 'Verordening Starterslening gemeente Nieuwkoop 2020' vast te stellen conform de bijgevoegde en gewaarmerkte bijlage en daarmee het maximaal te lenen bedrag te verhogen van € 37.500 naar € 50.000.

Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen

Zorgt de starterslening voor een prijsopdrijvend effect?

Er bestaat discussie over een vermoedelijk prijsopdrijvend effect van de starterslening.

Onderzoeksbureau RIGO zegt in een andere context, namelijk die van premiekoopregelingen⁴, het volgende: "Op zich kan prijsopdrijving plaatsvinden als een groep huishoudens die niet in staat is een woning te verwerven, de mogelijkheid krijgt om dit nu wel te doen via subsidies, aanvullende leningen en/of speciale fiscale maatregelen. Vooral op een krappe woningmarkt, waar al veel vraag is naar koopwoningen, ontstaat er dan concurrentie deze 'nieuwkomers' en de 'normale' kandidaat-kopers. Het gevolg kan zijn dat de 'normale' kandidaat-kopers hun financiële mogelijkheden verder uitputten voor een biedingsstrijd."

Onderzoek door Kadaster in 2019 laat echter geen significant effect zien van het verstrekken van startersleningen op de huizenprijzen⁵. Als er al een effect is, dan is het effect zeer klein: in 2020 werd namelijk slechts 0,9% van de woningen gefinancierd via een starterslening en werd slechts bij 3% van de aankopen door starters een starterslening verstrekt⁶. Het effect van het toetreden van nieuwe kandidaat-kopers zal in Nieuwkoop daarnaast beperkt zijn, vanwege de gestelde bindingseisen. Tot slot is in bijlage 3 een recente bijdrage van Kadaster te lezen over de theorie versus de praktijk wat betreft een prijsopdrijvend effect van de starterslening. Alle argumenten samengenomen, weegt voor ons de keuze voor de inzet en verhoging van de starterslening om de Nieuwkoopse starter te helpen vele malen zwaarder dan een vermoedelijk, niet significant, dan wel klein prijseffect.

Risico voor de starter bij een hogere starterslening

Woningeigenaren met een Starterslening kunnen na het derde, zesde, tiende en vijftiende jaar een hertoets aanvragen om hun financiële draagkracht te laten toetsen. SVn toetst of de woningeigenaar op het toetsmoment voldoende financiële ruimte heeft om rente en aflossing op de lening te betalen. In bijlage 2 is te zien dat zo'n 80% van de starters al bij het eerste hertoetsmoment rente en aflossing kan gaan betalen of de lening zelfs al kan afbetalen (12%). Na het vierde hertoetsmoment kan slechts 3% nog geen aflossing betalen. Het gaat hier om langjarige, landelijke gemiddelden, maar deze cijfers duiden erop dat starters veelal vlot in staat zijn om de starterslening weer af te betalen.

Een verhoging van de maximale starterslening achten we daarnaast verantwoord omdat door de stijging van de NHG-grens ook een hogere inkomensdoelgroep wordt aangesproken door middel van de starterslening. Deze doelgroep is vermoedelijk beter in staat om hogere maandlasten te betalen. Tenslotte herleiden we uit eigen gegevens dat men niet in alle gevallen de maximale starterslening daadwerkelijk leent (zie bijlage 4⁷). Het beheerste gebruik en de vlotte aflossing worden gestimuleerd door de te betalen rente die een fractie hoger ligt dan de rente van de hypotheek. SVn beziet wekelijks de actuele hypotheekrentestanden en zorgt ervoor dat de rente over de starterslening hierin meebeweegt.

³ De Zuid-Hollandse gemeenten Krimpenerwaard en Zwijndrecht bieden een maximale starterslening aan van respectievelijk € 52.000 en € 53.250.

⁴ Dol, K. & Kranenburg, P. (2021). *Studie naar ervaringen met de Premiekoopregelingen*. RIGO.

⁵ Hans, L., Tillema, M. & De Vries, P. (2019). *Dezelfde starterswoning voor dezelfde prijs*. Kadaster

⁶ SVn, Jaarverslag 2020

⁷ Deze bijlage is geheim omdat hier mogelijk ongewenst persoonsgegevens uit zijn te herleiden.

Risico voor de gemeente

De Starterslening wordt verstrekt met Nationale Hypotheekgarantie. Wanneer een starter door omstandigheden de hypotheek niet meer kan betalen of als er een restschuld overblijft na de verkoop van het huis wordt 90% daarvan gedekt door NHG. De geldverstrekker draagt het risico voor de resterende 10%. Bij de Starterslening neemt de SVn het eigen risico van geldverstrekkers op zich. Zodoende leidt de verhoging van de starterslening niet tot een extra financieel risico.

Financiële en Juridische gevolgen*Aantal verstrekte en te verstrekken leningen*

Zoals in tabel 1 is te zien, heeft de actualisatie van de starterslening in 2020 ertoe geleid dat er jaarlijks weer meer startersleningen worden uitgegeven. Op dit moment is er nog ruim 7 ton beschikbaar voor het verstrekken van startersleningen. Met dat bedrag kunnen maximaal 19 startersleningen van € 37.500 worden verstrekt. Bij een te lenen bedrag van € 50.000 zijn het er maximaal 14. Via de rente en aflossing die worden betaald over de leningen, komt er jaarlijks daarnaast nog circa € 50.000 tot € 70.000 beschikbaar voor het verstrekken van startersleningen.

Tabel 1

Startersleningen en budget							
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Aantal verstrekte startersleningen	10	8	3	3	0	4	4
Aantal uitstaande leningen bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn)	28	36	34	34	26	24	26
Beschikbaar budget bij SVn	€ 350.000	€ 230.000	€ 245.000	€ 248.000	€ 355.000	€ 385.000	€ 718.000
Schuldrest van de uitstaande leningen bij SVn	€ 591.000	€ 712.000	€ 660.000	€ 643.000	€ 393.000	€ 409.000	€ 527.000

Verwachte toekomstige aanvragen

De afgelopen twee jaar zijn er 4 startersleningen per jaar verstrekt. Dit heeft ongetwijfeld te maken met het geringe aanbod van betaalbare starterswoningen. We verwachten dat het aantal te verstrekken startersleningen zal toenemen na de realisatie van woningbouwprojecten waar veel betaalbare koopwoningen met een V.O.N.-prijs tot de NHG-grens worden gebouwd. Met name het project Teylerspark II waar naar verwachting vanaf 2023 65 betaalbare en goedkope koopwoningen zullen worden gerealiseerd, draagt hieraan bij. Andere projecten waar op zeer korte termijn starterswoningen worden gebouwd, zijn de scholenlocaties in Ter Aar en de Grendel in Nieuwkoop.

Kosten en opbrengsten van de starterslening

De middelen die worden gebruikt voor het verstrekken van startersleningen zijn onderdeel van langlopende leningen van de gemeente, waarover rente wordt betaald. In 2021 bedroeg het gemiddelde rentepercentage over deze leningen 2,6%. Een tweede kostenpost is de beheervergoeding aan SVn. De beheervergoeding bestaat uit een variabel deel van 0,5% over de uitstaande schuldrest van de verstrekte leningen. Deze bedroeg in 2021 € 2.600 en kostte gemiddeld over de afgelopen 4 jaar € 2.500 per jaar. Sinds 2022 betaalt de gemeente naast de variabele beheervergoeding ook een vaste beheervergoeding van € 3.000 per jaar, welke is bepaald op basis van het aantal inwoners van de gemeente. Deze beheervergoeding is erbij gekomen omdat SVn sinds de oprichting in 1996 de beheervergoeding niet meer heeft geïndexeerd of aangepast, maar de afgelopen jaren wel negatieve financiële resultaten kende door stijgende kosten, IT investeringen, de langdurige negatieve rente, de toegenomen eisen voor financiële instellingen en het verstrekken van steeds meer leningen met lage hoofdsommen.

Aan de opbrengstenkant staat tot slot de rente die starters betalen over de lening. In 2021 bedroeg de rente in totaal € 16.000, terwijl de renteopbrengsten gemiddeld over de afgelopen 4 jaar € 14.000 bedroegen.

Extra budget nodig?

Op basis van het gemiddeld aantal aanvragen over de afgelopen periode is er voorlopig voldoende budget beschikbaar voor het verstrekken van startersleningen. Zoals aangegeven, verwachten we echter wel een hoger aantal aanvragen naarmate er meer betaalbare nieuwbouwwoningen worden gebouwd. We houden de ontwikkelingen nauwlettend in de gaten. Mocht het beschikbare budget dreigen op te raken, dan zal mede op basis van de dan geldende rente enerzijds en de maatschappelijke meerwaarde anderzijds, moeten worden besloten of het beschikbaar stellen van extra middelen ten behoeve van meer startersleningen gewenst is.

Bijlagen

1. Raadsbesluit 1e verordening tot wijziging van de 'Verordening Starterslening gemeente Nieuwkoop 2020'
2. Infographics jaarverslag SVn (Starterslening)
3. Bijdrage Kadaster over prijsopdrijvend effect starterslening
4. GEHEIM - Verstrekte startersleningen Nieuwkoop 2020-2021

Advies meningsvormende raad | 9 juni 2022

De raad heeft voldoende informatie om een besluit te nemen. Het wordt een **hamerstuk** in de volgende besluitvormende raadsvergadering