

Informatie aan de Raad

**Datum**

25 februari 2025

Portefeuillehouder

K.D.J. Castelein

Auteur(s)

R.S. Woning

Keten

Ontwikkeling Ruimte

Commissievergadering

n.v.t.

Raadsvergadering

n.v.t.

Openbaar

Ja

Onderwerp

Onderzoekresultaten instellen instrument starterslening

Inleiding

De woningmarkt staat onder grote druk, wat invloed heeft op de positie van jongeren en starters op zowel de koop- als huurmarkt. Bovendien zijn de woningprijzen de afgelopen jaren sterk gestegen. Door de stijgende woningprijzen is het vinden van een betaalbare huur- of koopwoning voor starters en jongeren steeds lastiger geworden in Hattem. Zij zoeken met name een grondgebonden koopwoning in de klasse tot €300.000. Voor alleenstaanden is €300.000 vaak niet betaalbaar. Er is daarom behoefte aan kleinere koopwoningen met een lagere prijs zodat deze huishoudens die nu afhankelijk zijn van een sociale of particuliere huurwoning, maar graag willen kopen, door kunnen stromen. Een deel van de starters en jongeren zoekt een huurwoning, meestal in de sociale sector, maar een beperkt deel overweegt een particuliere huurwoning.

De gemeente Hattem werkt eraan de woonkansen voor starters op de woningmarkt te verbeteren door passend te bouwen, een antispeculatiebeding toe te passen bij nieuwbouwprojecten, bij uitbreiding van de woningvoorraad te streven naar 2/3 betaalbare woningen, doorstroom te bevorderen met behulp van de verhuiscoach en geschikte nieuwbouw, en zich in te zetten voor de uitvoering van de ambities uit de Woondeal Noord-Veluwe. In de huisvestingsverordening gemeente Hattem 2025 zijn daarnaast voorrangregels opgenomen bij betaalbare nieuwboukoopwoningen voor Hattemers waardoor Hattemers opzoek naar een betaalbare koopwoning meer kans maken. Daarnaast werkt de gemeente aan het opstellen van beleid voor woning- en kavelsplitsing, pre-mantelzorg en verkamering met als doel de woningvoorraad te vergroten en geschikte woningen en kavels optimaal te benutten. Ook wordt er gewerkt aan de oprichting van een vereveningsfonds. In het voorjaar van 2025 wordt bovendien een bijeenkomst georganiseerd, in samenwerking met de gemeenteraad, waarin jongeren worden uitgenodigd om in gesprek te gaan over wonen. Dit biedt inzicht in de obstakels die jongeren ervaren op de woningmarkt en hun specifieke woonbehoeften.

Er is onderzocht of het verstrekken van startersleningen een geschikt instrument is om, naast de bovengenoemde acties en instrumenten, starters extra te ondersteunen op de koopmarkt.

Een starterslening is een tweede hypotheek, bovenop de eerste hypotheek van een bank. De lening overbruggt het verschil tussen de prijs van de woning en het bedrag dat bij de bank geleend kan worden. In samenwerking met SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) kunnen startersleningen uitgegeven worden. Een aanvraag voor een starterslening wordt ingediend bij de gemeente. Het SVn verstrekt en beheert uiteindelijk de starterslening. Om daadwerkelijk startersleningen te kunnen verstrekken is een vastgestelde verordening nodig.

Kernboodschap

Het verstrekken van de startersleningen kan starters waarvoor het extra lastig is om een woning te kopen helpen bij het kopen van hun eerste koopwoning. Doorstromers op de woningmarkt kunnen de overwaarde van hun woning inbrengen bij de aankoop van een nieuwe woning. Voor koopstarters geldt dat niet en daarmee is het vermogen dat ze kunnen inbrengen vaak beperkt. Daarnaast staan koopstarters vaak nog aan het begin van hun werkende carrière en hebben daardoor soms nog lager inkomen. Het instellen van het instrument starterslening kan de woonkansen voor starters vergroten.

Onderzoek dat het Kadaster in opdracht van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) heeft uitgevoerd (zie bijlage 1) wijst uit dat er geen prijsopdrijvend effect is. Dit komt onder andere doordat het aandeel van kopers met een starterslening op het totale aantal kooptransacties zeer gering is. De starterslening stelt kopers vooral in staat om eerder (op jongere leeftijd) een koopwoning te kopen.

De rente op de Starterslening worden bepaald door het SVn en is altijd iets hoger dan de op dat moment vergelijkbare hypotheekrentes. Door de starterslening kunnen zij bovenop de maximale hypotheek die zij kunnen krijgen, een extra lening aangaan met een rente die hoger is dan de geldende hypotheekrentes. Een voorwaarde voor het verstrekken van een starterslening is dat de aankoop van de woning altijd moet worden gedaan met NHG. Sinds 2014 geldt een eigen risico van 10% op verliezen bij NHG-hypotheeken. Tot nu toe neemt SVn het eigen risico helemaal voor eigen rekening. De SVn geeft aan dat dit zelden tot nooit gebeurt en dat de verwachting is dat ook op termijn SVn het eigen risico voor rekening blijft nemen.

Uit het onderzoek naar het instellen van het instrument starterslening blijkt dat het verstrekken van de starterslening gepaard gaat met langdurige financiële risico's voor de gemeente Hattem. Deze langdurige financiële risico's ontstaan doordat:

1. de gemeente Hattem geld moet lenen om een bedrag ter beschikken te stellen voor het verstrekken van startersleningen;
Om startersleningen te verstrekken moet een bedrag ter beschikking worden gesteld door de gemeente Hattem. Gezien de huidige financiële positie van de gemeente kan dit bedrag niet worden geleend uit de algemene reserves en zal het bedrag geleend moeten worden bij de bank.
2. er een risico bestaat dat de rente voor het aantrekken van het geld voor de starterslening hoger is dan de rentebaten;
Er bestaat een risico dat de rente die hierover betaald wordt hoger is dan de rentebaten die de gemeente ontvangt van de SVn. Dit risico ontstaat door drie elementen:
 - *Rente over lopende rekening.*
De gemeente ontvangt rente over het liquide saldo op de rekening courant bij SVn. Op dit moment ligt de creditrente (positief saldo) tussen de 2,36 en 3,60%. De rente over het aantrekken van het bedrag voor de starterslening ligt hoger dan de ontvangen rente over het liquide saldo.
 - *De gemeente heeft geen invloed op de rente van de starterslening.*
De SVn bepaald op het moment van een afvraag de rente die de starters gaan betalen voor de starterslening. Gemeente heeft geen invloed op de rente van de Starterslening, deze wordt door SVn bepaald en mede aan de hand van het gemiddelde van de geldverstrekkers met het grootste marktaandeel voor hypotheeken. Of de gemeente geld aantrekt voor de startersleningen en de hoogte van het rentepercentage hiervan is niet van invloed op de rente van de Starterslening voor de Starter. Er bestaat dus een risico dat de starters een lagere

rente betalen dan waarvoor het bedrag voor de starterslening is aangetrokken door de gemeente.

- *De gemeente ontvangt de eerste drie jaar per lening geen rentebaten.*

Een starter betaalt de eerste drie jaar geen rente en geen aflossing voor de starterslening. Op de achtergrond betaalt de starter aflossing op de starterslening vanuit de combinatielening. De starterslening loopt dus terug en de combinatielening loopt parallel op, dit zijn communicerende vaten. Per saldo blijft de schuld dus onveranderd zolang men nog geen maandlasten betaalt of kan betalen. De combinatielening is dus een administratieve oplossing zodat de koopstarter in aanmerking komt voor rente aftrek. Voor de gemeente geldt dat er dus wel wordt afgelost op de Starterslening vanuit de combinatielening, maar men rente 'derft' zolang de starter dit nog niet betaalt.

3. de gemeente zich voor de lange termijn verbindt door het aangaan van de starterslening;
De SVn Starterslening heeft vanaf het verstrekken van de lening een looptijd van dertig jaar. Dit houdt in dat de gemeente ten minste 30 jaar financiële gevolgen ervaart van het verstrekken van startersleningen.

4. als de starterslening niet het gewenste resultaat levert of om een andere reden niet wordt voortgezet zijn er afwikkelkosten voor het afwikkelen van (een deel van) de lening bij de bank;

Als de starterslening niet het gewenste resultaat oplevert of om andere redenen niet wordt voortgezet, zijn er afwikkelkosten bij de bank. Deze kosten worden naar verwachting ongeveer €6.000,-. Het stoppen van de regeling bij SVn kost geen geld. De gemeente kan ten alle tijden het liquide saldo dat men op een rekening courant bij SVn heeft staan terug laten storten naar haar eigen (BNG) rekeningen. Uitstaande leningen blijven uiteraard lopen, kunnen dus niet voortijdig worden beëindigd, anders dan dat starter vrijwillig vervroegd aflost. De gemeente blijft beheerskosten betalen over de restschuld van de uitstaande leningen.

In bijlage 2 is een voorbeeldberekening opgenomen van de kosten voor het verstrekken van startersleningen voor de jaren 2025 tot en met 2028. Na het verstrekken van een starterslening heeft de starter 30 jaar de tijd om het geleende bedrag met rente terug te betalen. De kosten voor de starterslening in 2028 lopen daardoor door tot 2058, tenzij de starters het bedrag eerder dan 30 jaar aflossen.

Uit het onderzoek blijkt ook dat het verstrekken van een starterslening slechts een kleine groep starters helpt. Zo kan met een bedrag van €600.000,- voor vier jaar slechts circa 20 tot 30 starters worden geholpen. Nadat deze starters zijn geholpen met de starterslening is het bedrag uitgeput. Het kan zijn dat het bedrag eerder is uitgeput dan 4 jaar. Zoals in de voorbeeldberekening (bijlage 2) weergegeven zijn de kosten relatief hoog in verhouding tot het aantal mensen dat geholpen is. Uitgeleend geld komt bij aflossing van de leningen op termijn weer terug in het gemeentelijk fonds bij SVn. Dat geld kan t.z.t. voor nieuwe leningen worden gebruikt.

Conclusie

Gelet op het feit dat het om vreemd vermogen gaat, de onvoorspelbare rentebaten, en de kleine groep starters die ermee geholpen zijn, wegen de voordelen bij het inzetten van het instrument starterslening niet op tegen de nadelen.

Bijlagen

Bijlage 1 Prijs effecten Startersleningen

Bijlage 2 Voorbeeldberekening kosten van het verstrekken van startersleningen