



Evaluatie van de regeling: 'Startersleningen Provincie Limburg 2022'

*De toegevoegde waarde van de Starterslening
op de Limburgse koopwoningmarkt*

Inhoudsopgave

| | |
|---|-----------|
| Samenvatting | 4 |
| 1 Inleiding | 8 |
| 1.1 Provincie Limburg heeft Startersregeling sinds 2006..... | 8 |
| 1.2 Uw vragen | 9 |
| 1.3 Onze aanpak | 10 |
| 1.4 Leeswijzer | 10 |
| 2 Conclusies en overwegingen voor vervolg | 11 |
| 2.1 Toegevoegde waarde Starterslening: 4.700 starters aan woning geholpen | 11 |
| 2.2 Doelbereik Starterslening beperkt onder huidige marktomstandigheden | 12 |
| 2.3 Overweeg aanpassingen aan regeling om risico's starters te beperken | 14 |
| 2.4 Ondersteun starters met betaalbare koop en middenhuur: combinaties denkbaar | 15 |
| 3 Actuele inzichten woningmarkt | 19 |
| 3.1 Woningprijzen beginnen weer te dalen, maar woonlasten staan blijvend onder druk..... | 19 |
| 3.2 Stijgende rente drukt sterk op financieringsmogelijkheden voor starters | 21 |
| 3.3 Starterslening verruimt vooral woningmarkt voor (hogere) middeninkomens | 22 |
| 3.4 Belang van huursegment neemt toe, maar aanbod niet altijd aantrekkelijk..... | 23 |
| 4 Kerncijfers regeling | 25 |
| 4.1 Circa 36% van koopwoningen in Limburg gekocht door koopstarters..... | 25 |
| 4.2 Aantal leningen neemt toe: gemiddelde aankoopsom en leenbedrag stijgen | 27 |
| 4.3 Kenmerken gebruikers: koopstarters zijn steeds ouder en vaker nog thuiswonend | 32 |
| 4.4 Kenmerken woning: lening vooral gebruikt voor betaalbare bestaande voorraad | 34 |
| 4.5 Betalingsachterstand: speelt bij circa 2% van starters, aandeel hoger bij 30-plussers | 35 |
| 4.6 Beperkt prijsopdrijvend effect aannemelijk in segment tot € 245.000 | 37 |
| 4.7 Verduurzaming: circa 16% gebruikte Starterslening, maar 65% niet op de hoogte van mogelijkheden..... | 40 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 4.8 | Starters tevreden over regeling: kansen voor hogere aankoopssom en leenbedrag..... | 41 |
| 5 | Oordeelsvorming gemeenten | 44 |
| 5.1 | Draagvlak voor Starterslening hoog bij colleges en gemeenteraden | 44 |
| 5.2 | Hoogte maximale aankoopssom en leenbedrag (ambtelijk) onderwerp van discussie..... | 44 |
| 5.3 | Meeste gemeenten staan niet te springen om fifty-fifty bijdrage..... | 46 |
| 5.4 | Risico's: waardeontwikkeling woning en woonlasten bij oudere woningen | 47 |
| 5.5 | Verbetervoorstellen: koppeling met ander beleid, leeftijdsgrens en verduurzaming | 48 |
| 5.6 | Andere provincies bieden geen Starterslening (meer) aan: focus op nieuwbouw..... | 48 |
| 6 | Alternatieven in beeld | 51 |
| 6.1 | Verschillende koop- en financieringsconstructies beschikbaar | 51 |
| 6.2 | Starterslening: hogere lasten, maar ook alle waardestijging voor starter | 52 |
| 6.3 | KoopGarant: koper en verkoper delen – positieve of negatieve – waardeontwikkeling..... | 53 |
| 6.4 | KoopSmarter: waardestijging grond voor stichting, waardestijging huis voor koper | 55 |
| 6.5 | KoopStart: koperskorting en deel waardeontwikkeling bij verkoop naar verkoper..... | 57 |
| 6.6 | Concluderend: Koopgarant als beste alternatief, vraagt wel actieve rol verkoper | 59 |
| | Bijlage A: Hoofdpijnen interviews | 60 |
| | Bijlage B: Doorrekening revolverende karakter Starterslening | 65 |
| | Bijlage C: Onderzoeks-verantwoording enquête | 66 |

Samenvatting

Aanleiding voor evaluatie

In 2023 moeten Gedeputeerde Staten een besluit nemen over het wel of niet (gewijzigd) voortzetten van de provinciale Startersregeling voor de periode na 31 december 2023. Voorliggende evaluatie biedt input voor verdere besluitvorming. Daarbij vraagt u ons nadrukkelijk om in de evaluatie in te gaan op het formuleren van verbetervoorstellen voor de Starterslening (als Gedeputeerde Staten besluit de regeling te continueren). Daarnaast maakt actualisatie van de kengetallen uit de evaluatie van 2018¹ onderdeel uit van deze evaluatie.

Aanpak

Voor deze evaluatie gebruikten we verschillende bronnen en onderzoeksmethoden. Zo voerden we een enquête uit onder gebruikers van de Starterslening (zie bijlage C voor een toelichting op de respons). Daarnaast analyseerden we gegevens van de SVn en het Kadaster over gebruik van de Starterslening en koopstarters in het algemeen. We voeren verder 18 interviews met 15 Limburgse gemeenten en 3 provincies (zie bijlage A voor de hoofdpunten uit de interviews). Aan de hand van deze bronnen hebben we de hoofd- en deelvragen beantwoord. Dit is in overleg gedaan met een klankbordgroep. Hieraan hebben naast de provincie Limburg, ook twee gemeenten deelgenomen.

Hoofdvraag 1: Wat is de toegevoegde waarde van de Startersregeling in Limburg, rekening houdend met de huidige en toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt?

De starterslening heeft als doelen om starters financieel te helpen bij hun eerste stap op de koopwoningmarkt en de doorstroming op de huurwoningmarkt te stimuleren. In de afgelopen jaren zijn circa 4.700 starters via deze lening aan een woning geholpen, waarvan een aanzienlijk deel is doorgestroomd uit een huurwoning. De doelen van de Starterslening lijken daarmee bereikt te worden. De woningmarkt bevindt zich echter op een kantelpunt. Woningprijzen lijken te dalen en de hypotheekrente is fors gestegen. Geen ideale omstandigheden om een hogere hypotheek op een woning af te sluiten. Ondanks dat zien we op de lange termijn voldoende toegevoegde waarde van de Starterslening om deze voort te zetten. Zeker in het geval de woningmarkt weer omslaat in positieve waardeontwikkelingen. Wel adviseren we de provincie daarnaast na te denken over de inzet van een ander instrument, zoals de erfpachtconstructie KoopGarant. Hiermee kunnen enkele risico's, die de Starterslening met zich meebrengt, beperkt worden.

Hoofdvraag 2: Welke aanpassingen worden, bij continuering van de regeling, geadviseerd om de Limburgse Startersregeling doeltreffender te maken? (bijvoorbeeld voor prijsplafonds, hoogte leenbedragen of andere richtlijnen en voorwaarden).

Op dit moment lijkt het vooral van belang om de huidige risico's zoveel mogelijk in te perken. Zowel vanuit het oogpunt van de starter, die mogelijk met hoge restschulden kan zijn opgezaald, als vanuit het financiële oogpunt van de provincie, die te maken kan krijgen met meer betalingsachterstanden. We zien hierbij mogelijkheden in het informeren van starters op voorhand en daarnaast woonomstandigheden (denk aan staat van de woning en buurt) en de leeftijd van de starter mee te wegen in de eventuele toekenning van de lening. Wat betreft het huidige prijsplafond adviseren we deze niet verder te verhogen. De huidige prijsontwikkelingen op de woningmarkt geven hier ook geen aanleiding toe.

¹ Rapport: De drempel verlagen voor koopstarters, Stec Groep (september 2018).

Beantwoording deelvragen

Deelvragen

1. Welke relevante ontwikkelingen spelen op de woningmarkt (zoals gestegen prijzen en energiekosten), de financiële sector (zoals regelgeving hypotheekverstrekking) en op andere relevante terreinen? (hoofdstuk 3)

De woningmarkt is onderhevig aan enkele sterke veranderingen. Zo zien we dat de hypotheekrente sterk gestegen is. Dit heeft een kantelpunt op de woningmarkt veroorzaakt. Naar verwachting zullen de woningprijzen komend jaar gaan dalen. Daarnaast zijn de bouwkosten juist sterk toegenomen. Dit zet de nieuwbouwproductie sterk onder druk.

2. Wat betekent dit voor het nut en het belang van Startersleningen? (hoofdstuk 3)

Doordat de nieuwbouwproductie onder druk staat, neemt het belang van een betaalbare bestaande woningvoorraad toe. Met name de betaalbaarheid van koopwoningen is sterk in het geding door de sterk gestegen woningprijzen in de afgelopen jaren en de eveneens gestegen hypotheekrente in 2022. De Starterslening kan eraan bijdragen dat meer huishoudens met een laag- of middeninkomen een woning kunnen kopen. De risico's voor starters zijn echter ook toegenomen. Een negatieve waardeontwikkeling in combinatie met een hogere hypotheekrente zorgt ervoor dat starters met een hogere restschuld worden opgezadeld. Dit kan mogelijk eerder leiden tot betalingsproblemen dan voorheen.

3. Welke woningen (qua type en prijs) worden met behulp van een Starterslening gekocht? (hoofdstuk 4.4)

Uit de enquête onder starters blijkt dat zij met behulp van de Starterslening met name rijwoningen kopen uit de periode 1945-1970. Dit is wel vaak een woningsegment waar ook veel verduurzamingsopgaven spelen. Dit kan leiden tot hogere woonlasten onder starters. De gemiddelde prijs van de woningen die zijn aangekocht met de Starterslening zijn fors gestegen. In 2022 betrof deze gemiddeld € 213.800. In 2019 was dit slechts € 166.300. Dat is een toename van 29% in vier jaar tijd.

4. Hoeveel doorstroming levert dit op (huur- en koopwoningmarkt)? (hoofdstuk 4.3/4.4)

Uit de enquête onder starters blijkt dat het aandeel koopstarters dat doorstroomt uit een huurwoning de laatste jaren is afgenomen. Van circa 50% in 2018 tot 26% in 2022. Starters kochten dus relatief vaak direct vanuit het ouderlijk huis een woning. Mogelijk spelen de verminderde toegankelijkheid van de huurwoningmarkt (langere wachttijden) en de toegenomen aantrekkelijkheid van kopen (stijgende woningprijzen) hier een rol in.

5. Wat is het effect van het verhogen van de maximale koopsom van de Startersregeling? (hoofdstuk 4.2)

Het aantal starters dat gebruik heeft gemaakt van de Starterslening was in 2022 hoger dan in voorgaande jaren. 21% van de starters heeft gebruik gemaakt van de verhoging van de maximale koopsom en met behulp van de Starterslening een woning aangekocht tussen de € 245.000 en € 280.000. De provinciale bijdrage is door de sterke toename van de koopsom, en dus leensom, ook fors toegenomen. In 2022 bedroeg dit circa € 15,5 miljoen.

6. Hebben de Startersleningen een prijsopdrijvend effect in Limburg? (hoofdstuk 4.6)

Met name tot € 245.000 is het aandeel koopstarters met een Starterslening fors toegenomen. In totaal vond in 2021 circa 9% van alle kooptransacties in dit segment plaats door een koper met de Starterslening. In 2019 was dat nog slechts 2%. Met name in Noord- en Midden-Limburg was dit aandeel hoog, respectievelijk 16% en 14%. Mogelijk zal er daarom in deze COROP-regio's in het koopsegment tot € 245.000 sprake zijn geweest van een licht prijsopdrijvend effect. Dat koopstarters nu echter ook gebruik kunnen maken van de Starterslening tot € 280.000 zal het prijsopdrijvende effect in het segment tot € 245.000 juist eerder verkleinen dan vergroten. Starters kunnen de Starterslening immers inzetten in een ruimere markt.

7. Voor welke inkomensgroep is een starterswoning betaalbaar (methodiek Nibud)? (hoofdstuk 3)

Met behulp van de Starterslening kunnen huishoudens met een inkomen vanaf € 52.500 een woning kopen voor de maximale prijs van € 280.000. 28% van het woningaanbod in de provincie Limburg had in november 2022 een vraagprijs die lager dan dat was. Zonder Starterslening kunnen zij slechts een hypotheek krijgen van € 224.000. In dat geval was slechts 12% van het woningaanbod bereikbaar geweest. Zonder Starterslening is een inkomen van € 62.000 benodigd om een hypotheek van € 280.000 te kunnen krijgen. Dit is ruim meer dan anderhalf keer modaal (€ 57.000). Dat is de grens die vaak aan een middeninkomen wordt gesteld.

8. Hoeveel starters heeft de SVn afgewezen op de krediettoets en wat is de reden hiervoor? (hoofdstuk 4.5)

Weinig starters worden afgewezen door de SVn op de krediettoets. Dit komt doordat vooraf intensief contact plaatsvindt tussen de aanvrager en de SVn. Het gevolg hiervan is dat indien het advies negatief is de aanvrager zijn of haar verzoek terugtrekt voor de krediettoets officieel plaatsvindt.

9. Wanneer is de Startersregeling volledig revolverend (SVn heeft een rekentool ontwikkeld)? (hoofdstuk 4.2)

Het is lastig te stellen wanneer de Startersregeling volledig revolverend is. Dit hangt af van de hoogte van de provinciale bijdrage in de komende jaren. Deze is dan weer afhankelijk van het aantal leningen, de gemiddelde leensom en het aandeel dat wordt bijgedragen door de provincie. Indien de bijdrage van de provincie echter niet toeneemt, is het aannemelijk dat de Starterslening binnen vijf tot tien jaar volledig revolverend wordt. Op dat moment is het afgeloste bedrag en de rente hoog genoeg om nieuwe leningen mee te financieren.

10. Welke betalingsachterstanden zijn in Limburg aan de orde? (hoofdstuk 4.5)

De betalingsachterstanden in Limburg zijn gering. In november 2022 waren dit er in totaal 57 over de periode 2011-2019. Dat is circa 2% van alle leningen. Een deel hiervan betreft een tijdelijke achterstand. In totaal bedraagt de gemiddelde achterstand per lening € 7,53.

11. Hoe verhoudt zich dit tot de landelijke cijfers? (hoofdstuk 4.5)

De SVn geeft Startersleningen uit in alle provincies in Nederland. De hoogte van de betalingsachterstand per lening is gemiddeld gezien € 9,80. In Limburg ligt deze dus lager dan gemiddeld.

12. Wat is de leeftijdscategorie van de gemiddelde starter? (hoofdstuk 4.3)

Bijna de helft van de starters die gebruik maakt van de Starterslening is tussen de 25 en 29 jaar oud. Ten opzichte van enkele jaren terug is de gemiddelde starter wel wat ouder geworden. Starters vanaf 30 jaar zijn in aandeel toegenomen, terwijl starters tot 25 jaar juist in

| |
|---|
| aandeel zijn afgenomen. |
| <p>13. Uit welke woning komen zij? (hoofdstuk 4.4) Volgens de uitkomsten van de enquête komen starters die gebruik maken van de Starterslening zowel uit het ouderlijk huis als uit een huurwoning. Wanneer zij doorstroomden uit een huurwoning, was dit vaak een appartement.</p> |
| <p>14. Hoe hebben de starters de woning kunnen financieren? (hoofdstuk 4.3) De ondervraagde starters hadden grotendeels de Starterslening nodig om hun woning mee te financieren. Slechts 14% gaf aan dan dezelfde woning te kunnen kopen. Wel gaf nog eens 31% aan anders een goedkopere woning gekocht te hebben.</p> |
| <p>15. Hoeveel starters zetten de Startersleningen in voor verduurzaming van de woning en om welk bedrag gaat het dan gemiddeld en om welke maatregelen gaat het dan? (hoofdstuk 4.7) Slechts 16% van de ondervraagde starters was er (gedeeltelijk) van op de hoogte dat de Starterslening ingezet kan worden voor verduurzamingsmaatregelen. Ze kiezen dan voor uiteenlopende maatregelen. Een deel kiest ervoor zijn of haar woning te isoleren, een ander deel kiest bijvoorbeeld voor zonnepanelen.</p> |
| <p>16. Welke problemen ervaren de starters bij het afbetalen van de Starterslening? (hoofdstuk 4.5) Op dit moment ervaren nog weinig starters betalingsproblemen. Wel maken inmiddels relatief veel starters zich zorgen over de toenemende woonlasten door de opgelopen energieprijzen. Verder verwacht wel een groot deel van de ondervraagde starters dat de verkoopwaarde van hun woning hoger zal liggen dan het aankoopbedrag. Dit komt met name door de zeer sterke waardeinstijgingen in de afgelopen jaren. Ook wanneer er komend jaar sprake is van een waardedaling zijn de meeste woningen nog steeds in prijs gestegen sinds het moment van aankoop. Starters die echter recent een woning hebben gekocht verwachten echter wel vaker dat hun woning in waarde zal dalen.</p> |
| <p>17. Hoeveel starters kwamen niet in aanmerking voor een lening en wat is de reden hiervoor? Er is op dit moment geen inzicht in het aantal starters dat niet in aanmerking kwam voor een lening.</p> |
| <p>18. Waarom is de Startersregeling in de ene gemeente succesvoller dan in de andere? Ligt dat alleen aan het aanbod voor de maximale koopsom of zijn er andere factoren? (hoofdstuk 5) De Startersregeling lijkt niet enkel succesvoller wanneer het betaalbare woningaanbod relatief groot is. Ook in gemeenten met een beperkt betaalbaar woningaanbod kan de Startersregeling een succes zijn en vice versa. Wat kan meespelen is de bekendheid van de regeling bij financieel adviseurs. Zij worden het vaakst genoemd als informatiebron door starters die gebruik hebben gemaakt van een Starterslening.</p> |
| <p>19. In hoeverre sluiten de verschillen tussen gemeenten als het gaat om het prijsplafond aan bij de verschillen die er tussen de gemeenten zijn op het gebied van woningvoorraad en woningaanbod naar prijssegment en type? (hoofdstuk 4.2) De verhoging van de maximale koopprijs heeft ervoor gezorgd dat de prijsgrenzen per gemeente beter aansluiten bij het woningaanbod in deze gemeenten. Diverse gemeenten met een relatief betaalbaar woningaanbod hebben er immers voor gekozen hun prijzen niet te verhogen.</p> |
| <p>20. Wat zijn de verbetervoorstellen vanuit de gemeenten? (hoofdstuk 5) Met name koppelingen met ander woonbeleid of verduurzamingsmaatregelen worden veelvuldig door gemeenten genoemd. Ze zien mogelijkheden voor de Starterslening om beter aan te sluiten op ander woonbeleid in de gemeente. Ook het opnemen van een leeftijdsgrens wordt genoemd. Hiermee kan voorkomen worden dat de Starterslening gebruikt wordt door huishoudens die nog weinig inkomensgroei doormaken. Dit betekent wel dat de provincie leeftijdsdiscriminatie zou doorvoeren.</p> |
| <p>21. De provincie draagt momenteel 75% bij aan elke Starterslening en de gemeenten 25%. De financiële richtlijnen van de provincie eisen een fifty-fifty-bijdrage. Wat vinden de gemeenten van een eventuele wijziging van het percentage naar 50%-50%? Dit betekent een verdubbeling van de gemeentelijke bijdrage aan de Startersleningen. (hoofdstuk 5) Met name gemeenten die nu veel Startersleningen uitgeven, staan niet te springen om hun bijdrage te verdubbelen. Dit zal waarschijnlijk discussies teweeg brengen over dit instrument. Veel van hen kunnen niet garanderen dat ze vervolgens zullen doorgaan met de Starterslening, aangezien het de vraag is of daar op dit moment het budget voor zal bestaan.</p> |
| <p>22. Hoe gaan andere provincies om met de Startersregeling met betrekking tot financiën, inhoud, proces en communicatie? (hoofdstuk 5) De provincie Limburg is op dit moment de enige provincie die actief bijdraagt aan de Startersleningen. De provincie Gelderland zette hier tot voor kort wel op in en heeft ook een provinciale regeling. Het budget is op dit moment echter op. Voor de provincie Gelderland geldt echter, net als voor andere gesproken provincies, dat de focus op dit moment ligt op de nieuwbouw van woningen. Daar is ook de nodige ambtelijke en financiële capaciteit voor benodigd.</p> |
| <p>23. Is het efficiënt om de Startersleningen in deze vorm voort te zetten? (hoofdstuk 2) De Starterslening heeft tot nu toe circa 4.700 starters geholpen om de door hen gewenste woning te kunnen kopen. Zo'n 35% had anders niet kunnen verhuizen. Het hoge aantal leningen in 2022 laat zien dat de vraag naar de lening vanuit starters onverminderd groot is. Op dit moment lijkt de Starterslening daarmee voldoende bij te dragen aan het bereiken van de doelen. Vanuit de provincie gedacht kan de Starterslening bij een gelijkblijvende bijdrage op termijn volledig revolverend worden. De kosten en baten tegen elkaar afgezet, is de Starterslening dan ook een efficiënt instrument voor de doelen die de provincie wil bereiken.</p> |
| <p>24. Onder welke woningmarktomstandigheden is de Startersregeling nog nodig? (hoofdstuk 2) Op dit moment is er sprake van een duidelijke kentering op de woningmarkt. Huizenprijzen lijken te gaan dalen en de hypotheekrente is fors gestegen. Beiden zorgen ervoor dat de Starterslening in principe een minder geschikt instrument is voor starters. De risico's op waardeverlies en hoge restschulden zijn groter geworden. Ondanks dat is het verstandig om de huidige Starterslening te behouden.</p> |

Wanneer deze telkens 'aan en uit' wordt gezet bij veranderende marktomstandigheden is de kans op een prijsverstrend effect van de lening namelijk groter.

25. Zijn er effectievere (vergelijkbare) instrumenten voor het stimuleren van toetreding van starters op de koopwoningmarkt? (hoofdstuk 2/6)

Met name de erfpachtconstructie KoopGarant kan overwogen worden als effectief alternatief voor de Starterslening. Bij Koopgarant verkoopt de verkopende partij (de erfpacht van) een woning met korting op de marktwaarde. De verkoper van de woning geeft de koper tevens de garantie dat deze de woning terug koopt. Over de genoten korting hoeft geen rente te worden betaald. In plaats daarvan vraagt de verkoper een deel van de toegenomen waarde van de woning in ruil voor de korting en de terugkoopgarantie. Zowel de koper als de verkoper van de woning delen in de (positieve of negatieve) waardeontwikkeling bij toekomstige verkoop. Het volledige kortingsbedrag wordt pas terugbetaald bij terugkoop van de woning. Het risico op een (grote) restschuld is dan ook laag in vergelijking met de risico's bij een Starterslening. Daar komt bij dat het fonds deels de verantwoordelijkheid draagt bij eventueel waardeverlies.

26. Hoe kan de Starterslening beter aansluiten op de huidige woningmarkt? (hoofdstuk 2)

Het lijkt vanwege de huidige marktomstandigheden met name belangrijk om de risico's voor starters zoveel mogelijk te beperken. Dit kan door hen op voorhand goed over deze risico's te informeren, de woonomstandigheden mee te wegen in de eventuele toekenning en daarnaast een leeftijdsgrens te overwegen.

27. Welke gevolgen zou afschaffing van de Startersregeling hebben voor de starters en voor de woningmarkt (geen alternatieven inzetten)? (hoofdstuk 2)

Wanneer geen alternatieven worden ingezet kan het afschaffen van de Starterslening ervoor zorgen dat veel starters het ouderlijk huis of een huurwoning niet kunnen verlaten. De mogelijkheden voor starters worden hiermee erg ingeperkt waardoor veel hun woonwensen niet kunnen waarmaken. De stokkende doorstroming op de sociale huurwoningmarkt zal leiden tot een hoger aandeel scheefwoners. Dit gaat gepaard met een toenemende druk op dit segment. Langere wachttijden zijn hiervan het gevolg.

1 Inleiding



1.1 Provincie Limburg heeft Startersregeling sinds 2006

Provincie Limburg (voortaan: U) heeft sinds 2006 een Startersregeling in de vorm van een Starterslening. Deze Starterslening is bedoeld om het verschil te overbruggen tussen het bedrag dat een koopstarter maximaal kan lenen (op basis van het inkomen) en de aankoopkosten van de woning. In 2015 en in 2019 is de regeling al verlengd. Bij de behandeling van de Voortgangsrapportage 2021 van de Startersleningen in de Statencommissie RLN, heeft de beleidsverantwoordelijke gedeputeerde aan de Staten gemeld dat de Startersleningen door een externe partij wordt geëvalueerd.

In 2023 moeten Gedeputeerde Staten een besluit nemen over het wel of niet (gewijzigd) voortzetten van de provinciale Startersregeling voor de periode na 31 december 2023. Voorliggende evaluatie biedt input voor verdere besluitvorming. Daarbij vraagt u ons nadrukkelijk om in de evaluatie in te gaan op het formuleren van verbetervoorstellen voor de Starterslening (als Gedeputeerde Staten besluit de regeling te continueren). Daarnaast maakt actualisatie van de kengetallen uit de evaluatie van 2018² onderdeel uit van deze evaluatie.

STARTERS IN LIMBURG

De Startersregeling is een samenwerking tussen de Provincie Limburg en de deelnemende gemeenten. Sinds 2021 kan in alle Limburgse gemeenten een Starterslening aangevraagd worden. De lening wordt verstrekt via Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). 36% van de Limburgse kooptransacties vond in de periode 2019 t/m augustus 2022 plaats door koopstarters. Binnen deze groep koopstarters maakte in 2021 circa 17% gebruik van de Starterslening. In de volgende hoofdstukken gaan we hier nader op in.

Hoe werkt de Starterslening?

De Starterslening overbruggt het verschil tussen de prijs van de starterswoning en het bedrag (hypotheek) dat kan worden geleend bij de bank. Afhankelijk van de gemeentelijke verordening gelden diverse voorwaarden ten aanzien van onder andere maximale leen- en aankoopbedragen. Het maximale aankoopbedrag wisselt per gemeente tussen € 185.000 en € 280.000. Het leenbedrag bedraagt maximaal 20% van de koop(-aanneem)som van de woning. Tussen gemeenten wisselt dit leenbedrag tussen € 37.000 en € 56.000. De lening wordt verstrekt door de Stichting Volkshuisvesting (SVn), maar gefinancierd door gemeente en provincie. Met een Starterslening betalen huishoudens gedurende de eerste drie jaar geen aflossing en rente. Deze lasten worden betaald vanuit een separate (en dus oplopende) Combinatielening³. Op de Starterslening wordt annuïtair afgelost. Het rentepercentage staat 15 jaar vast en ligt circa 1% hoger dan de Toetsrente (op basis van 10 jaar vaste rentetarieven voor hypothecaire geldleningen met NHG). In alle gevallen wordt de Starterslening (en de combinatielening) verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie (NHG), waardoor het risico op default is geminimaliseerd. Na drie jaar beginnen starters in principe met het betalen van rente en aflossing. Bij onvoldoende inkomen kunnen zij een financiële hertoets aanvragen. Deze beoordeelt in hoeverre starters (gedeeltelijk) kunnen voldoen aan hun betalingsverplichting. Er zijn meerdere hertoetsmomenten: na 3, 6, 10 en 15 jaar.

² Rapport: De drempel verlagen voor koopstarters, Stec Groep (september 2018).

³ Tot 1 oktober 2016 viel het aflossingsvrije leningsdeel ook onder de Starterslening. Door aangepaste Europese wetgeving is het aflossingsvrije leendeel losgekoppeld en ondergebracht in de Combinatielening. Daarmee verviel het recht op hypotheekrenteaftrek voor de hypotheekgever (woningeigenaar) voor dit deel van de lening.

1.2 Uw vragen

De evaluatie van de Starterslening vindt plaats aan de hand van onderstaande door u opgestelde hoofd- en deelvragen. Waar relevant nemen we actuele markt ontwikkelingen en beleidsontwikkelingen mee in de conclusies en aanbevelingen, zoals de Nationale Woon en Bouwagenda en de veranderende woningmarkt. We beantwoorden uw vragen op niveau van provincie Limburg als geheel en (waar relevant en mogelijk) de regio's Noord-Limburg, Midden-Limburg en Zuid-Limburg.

Hoofdvragen:

1. Wat is de toegevoegde waarde van de Startersregeling in Limburg, rekening houdend met de huidige en toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt?
2. Welke aanpassingen worden, bij continuering van de regeling, geadviseerd om de Limburgse Startersregeling doeltreffender te maken? (bijvoorbeeld voor prijsplafonds, hoogte leenbedragen of andere richtlijnen en voorwaarden).

| Onderdeel/methode | Deelvraag | Hoofdstuk |
|---|---|-----------|
| Woningmarkt | 1. Welke relevante ontwikkelingen spelen op de woningmarkt (zoals gestegen prijzen en energiekosten), de financiële sector (zoals regelgeving hypotheekverstrekking) en op andere relevante terreinen? | 3 |
| | 2. Wat betekent dit voor het nut en het belang van Startersleningen? | 3 |
| Kerncijfers Starterslening | 3. Welke woningen (qua type en prijs) worden met behulp van een Starterslening gekocht? | 4.4 |
| | 4. Hoeveel doorstroming levert dit op (huur- en koopwoningmarkt)? | 4.3/4.4 |
| | 5. Wat is het effect van het verhogen van de maximale koopsom van de Startersregeling? | 4.2 |
| | 6. Hebben de Startersleningen een prijsopdrijvend effect in Limburg? | 4.6 |
| | 7. Voor welke inkomensgroep is een starterswoning betaalbaar (methodiek Nibud)? | 3 |
| Gegevensonderzoek SVn | 8. Hoeveel starters heeft de SVn afgewezen op de krediettoets en wat is de reden hiervoor? | 4.5 |
| | 9. Wanneer is de Startersregeling volledig revolverend (SVn heeft een rekentool ontwikkeld)? | 4.2 |
| | 10. Welke betalingsachterstanden zijn in Limburg aan de orde? | 4.5 |
| | 11. Hoe verhoudt zich dit tot de landelijke cijfers? | 4.5 |
| Enquête onder starters met een Starterslening | 12. Wat is de leeftijdscategorie van de gemiddelde starter? | 4.3 |
| | 13. Uit welke woning komen zij? | 4.4 |
| | 14. Hoe hebben de starters de woning kunnen financieren? | 4.3 |
| | 15. Hoeveel starters zetten de Startersleningen in voor verduurzaming van de woning en om welk bedrag gaat het dan gemiddeld en om welke maatregelen gaat het dan? | 4.7 |
| | 16. Welke problemen ervaren de starters bij het afbetalen van de Starterslening? | 4.5 |
| Inventarisatie gemeenten (interviews) | 17. Hoeveel starters kwamen niet in aanmerking voor een lening en wat is de reden hiervoor? | - |
| | 18. Waarom is de Startersregeling in de ene gemeente succesvoller dan in de andere? Ligt dat alleen aan het aanbod voor de maximale koopsom of zijn er andere factoren? | 5 |
| | 19. In hoeverre sluiten de verschillen tussen gemeenten als het gaat om het prijsplafond aan bij de verschillen die er tussen de gemeenten zijn op het gebied van woningvoorraad en woningaanbod naar prijssegment en type? | 4.2 |
| | 20. Wat zijn de verbetervoorstellen vanuit de gemeenten? | 5 |
| | 21. De provincie draagt momenteel 75% bij aan elke Starterslening en de gemeenten 25%. De financiële richtlijnen van de provincie eisen een fifty-fifty-bijdrage. Wat vinden de gemeenten van een eventuele wijziging van het percentage naar 50%-50%? Dit betekent een verdubbeling van de gemeentelijke bijdrage aan de Startersleningen. | 5 |
| | 22. Hoe gaan andere provincies om met de Startersregeling met betrekking tot financiën, inhoud, proces en communicatie? | 5 |
| Verbeterkansen | 23. Is het efficiënt om de Startersleningen in deze vorm voort te zetten? | 2 |
| | 24. Onder welke woningmarktomstandigheden is de Startersregeling nog nodig? | 2 |
| | 25. Zijn er effectievere (vergelijkbare) instrumenten voor het stimuleren van toetreding van starters op de koopwoningmarkt? | 2/6 |
| | 26. Hoe kan de Starterslening beter aansluiten op de huidige woningmarkt? | 2 |
| | 27. Welke gevolgen zou afschaffing van de Startersregeling hebben voor de starters en voor de woningmarkt (geen alternatieven inzetten)? | 2 |

1.3 Onze aanpak

Voor deze evaluatie gebruikten we verschillende bronnen en onderzoeksmethoden. Zo voerden we een enquête uit onder gebruikers van de Starterslening (zie bijlage C voor een toelichting op de respons). Daarnaast analyseerden we gegevens van de SVn en het Kadaster over gebruik van de Starterslening en koopstarters in het algemeen. We voeren daarnaast 18 interviews met 15 Limburgse gemeenten en 3 provincies (zie bijlage A voor de hoofdpunten uit de interviews). Aan de hand van deze bronnen beantwoorden we de hoofd- en deelvragen. In de voorgaande tabel staat welke vraag in welk hoofdstuk beantwoord is. Door de afhankelijkheid van de gegevensaanlevering zijn niet alle deelvragen geheel (cijfermatig) te beantwoorden. We duiden deze vragen zo goed mogelijk kwalitatief. Dit is in overleg gedaan met een klankbordgroep. Hieraan hebben, naast de provincie Limburg, ook twee gemeenten deelgenomen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 leest u onze belangrijkste overwegingen en aandachtspunten voor vervolg van de Startersregeling. Dit zijn als het ware onze conclusies en aanbevelingen van deze evaluatie. In de hoofdstukken daarna geven we antwoord op de verschillende deelvragen. In hoofdstuk 3 gaan we in op de huidige marktomstandigheden en daarmee samenhangend de kansen voor starters op de (koop)woningmarkt. Hoofdstuk 4 bevat kerncijfers over de Startersregeling, op basis van de enquête onder starters en de data van het Kadaster en de SVn. In hoofdstuk 5 beschrijven we de belangrijkste overwegingen van gemeenten over de regeling, gebaseerd op de interviews die we met een deel van hen voerden. Vervolgens staan we in hoofdstuk 6 stil bij alternatieve instrumenten om bij te dragen aan een betaalbare woningvoorraad. We beschrijven een aantal gangbare koop- en financieringsconstructies om koopwoningen voor lage- en middeninkomens toegankelijker te maken, mogelijk ook in combinatie met de Starterslening.

2 Conclusies en overwegingen voor vervolg

In dit hoofdstuk geven we antwoord op de hoofdvragen van de evaluatie:

- Wat is de toegevoegde waarde van de Startersregeling in Limburg, rekening houdend met de huidige en toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt?
- Welke aanpassingen worden, bij continuering van de regeling, geadviseerd om de Limburgse Startersregeling doeltreffender te maken?

Daarnaast gaan we in op de volgende deelvragen:

23. Is het efficiënt om de Startersleningen in deze vorm voort te zetten?
24. Onder welke woningmarktomstandigheden is de Startersregeling nog nodig?
25. Zijn er effectievere instrumenten voor stimuleren van toetreding van starters op de koopwoningmarkt?
26. Hoe kan de Starterslening beter aansluiten op de huidige woningmarkt?
27. Welke gevolgen zou afschaffing van de Startersregeling hebben voor de starters en de woningmarkt?

2.1 Toegevoegde waarde Starterslening: 4.700 starters aan woning geholpen

Om antwoord te kunnen geven op de eerste hoofdvraag staan we stil bij de twee doelen die de provincie Limburg beoogt door inzet van de Startersregeling. Dit doel is tweeledig:

Doel Startersregeling: positie van starters op de Limburgse woningmarkt verbeteren

Het eerste doel van de Startersregeling is om starters bij de aankoop van een woning in Limburg financieel te ondersteunen. De starter krijgt een lening ter overbrugging van het verschil van aankoopkosten van een woning en het bedrag (hypotheek) dat de starter op basis van het huidige inkomen maximaal kan lenen volgens de normen van de nationale hypotheekgarantie (NHG). Hierdoor kan de starter een woning kopen die zonder Startersregeling niet bereikbaar zou zijn.

Doelbereik: ten aanzien van dit doel concluderen we dat er met behulp van de Starterslening vanaf 2007 circa 4.700 starters aan een woning geholpen zijn. Zo'n 35% van de starters had anders niet kunnen verhuizen, op basis van de enquête (zie figuur 27). Nog eens 17% had zonder Starterslening de keuze gemaakt voor een huurwoning. Daarnaast is met behulp van de Starterslening 14% van de koopwoningmarkt extra bereikbaar voor starters, uitgaande van de maximale koopsom en leenbedrag (28% tot € 280.000 in plaats van 12% tot € 224.000, zie tabel 4).

Doel Startersregeling: doorstroming op de (huur)woningmarkt verbeteren

Het tweede doel van de Startersregeling is om 'de stagnatie op de Limburgse woningmarkt te doorbreken en de doorstroming te verbeteren'. Dit omdat deze stagnatie in Limburg al enkele jaren een probleem vormt, onder andere door stijging van de huizenprijzen, de economische terugval daarna en de stijgende bijkomende kosten bij de aanschaf van een woning. Recentelijk zijn de doorstromingskansen verder verslechterd door toegenomen druk op de woningmarkt. Hierdoor neemt de financiële bereikbaarheid van de Limburgse huur- en koopwoningmarkt af, zeker voor starters en mensen met lage en midden inkomens.

Als gevolg hiervan stagneerde de doorstroming binnen de Limburgse woningmarkt, werd de doelgroep starters niet voldoende bediend en nam de druk op de (sociale) huursector verder toe.

Doelbereik: ten aanzien van dit doel concluderen we dat 43% van de starters een huurwoning achterlaat, op basis van de enquête. We zien echter wel dat het aandeel van deze doorstromers afneemt. Tussen 2016 en 2020 lag dit aandeel rond de 50%, maar in 2021 en 2022 daalde dit respectievelijk naar 32% en 26% (zie figuur 15). In deze jaren deden relatief meer thuiswonende starters een beroep op de Starterslening, wat geen invloed heeft op de doorstroming op de bestaande woningmarkt.

Starterslening draagt bij aan kansen voor 'outsiders' op de woningmarkt

In de afgelopen jaren zijn de woningprijzen sterk gestegen. Hierdoor werden verschillen op de woningmarkt tussen 'insiders' (huishoudens met een eigen woning) en 'outsiders' (huishoudens zonder eigen woning) groter. Er werd in heel Limburg de afgelopen jaren dan ook een groter beroep gedaan op de Starterslening (zie figuur 8). We zien de Starterslening daarom als een kansrijk instrument dat gemeenten kunnen inzetten om starters te helpen, aansluitend op de Nationale Wonen en Bouwagenda. De Starterslening zorgt voor extra investeringsruimte voor huishoudens die hun eerste woning willen kopen. Omdat deze regeling niet beschikbaar is voor 'insiders' wordt de concurrentiepositie van koopstarters die gebruik maken van de Starterslening verbeterd ten opzichte van deze groep. Een nadeel van de regeling is dat deze een mogelijk prijsopdrijvend effect kan hebben (zie 4.6) omdat koopstarters die gebruik maken van de Startersregeling in het prijssegment waar zij willen en/of kunnen kopen meer budget beschikbaar hebben. Wanneer het aandeel van huishoudens in dit segment een groter aandeel heeft en oploopt tot circa 10% en in sommige gemeenten nog hoger is, zal dit vermoedelijk invloed hebben op prijsvorming. Deze mogelijke effecten zijn echter beperkt in vergelijking met de prijseffecten van bijvoorbeeld rente, energielasten en consumentenvertrouwen die een fors groter effect op prijsvorming hebben.

NATIONALE WOON- EN BOUWAGENDA ZET VOL IN OP BETAAL- EN BESCHIKBAARHEID

In de Nationale Woon- en Bouwagenda is volop aandacht voor betaal- en beschikbare woningen. De ambitie is een woning voor iedereen waarbij de woonlasten aansluiten bij hun inkomen. Het doel is daarom het realiseren van 100.000 woningen per jaar (inclusief flex- en transformatiewoningen en splitsing van woningen). Het lange termijndoel is om 900.000 woningen tot en met 2030 te realiseren. Van de 900.000 woningen die tot en met 2030 gebouwd worden, moeten 600.000 woningen betaalbaar zijn. Hiervan zijn 350.000 woningen middenhuur en betaalbare koop en 250.000 sociale huurwoningen.

Daarnaast brengt de regeling voor de koopstarter meer kosten met zich mee dan wanneer de investeringsruimte via alleen een reguliere hypotheek is verkregen. Dit vanwege de extra kosten voor het afsluiten van de lening, bovenop de reguliere rente.

2.2 Doelbereik Starterslening beperkt onder huidige marktomstandigheden

We schatten in dat de Starterslening als instrument onder de huidige marktomstandigheden slechts een beperkt doelbereik heeft. De huidige woningmarkt (ultimo 2022) is relatief meer ongunstig geworden voor koopstarters vanuit het perspectief van de verwachte waardeontwikkeling van woningen. In de loop van 2022 is de hypotheekrente sterk verhoogd: in één jaar tijd is deze drie keer hoger geworden, waardoor de hypotheeklasten bij een gelijkblijvend aankoopbedrag fors zijn gestegen. Tegelijkertijd zijn woningprijzen nog onvoldoende aangepast aan de verhoogde rente. Dit betekent dat woningen zowel een relatief hoge aankoopprijs hebben als een hoog rentepercentage om de aankoop te financieren. Daar komt bij dat de aankooprijzen naar verwachting snel zullen dalen als de rente hoog blijft, met een negatieve waardeontwikkeling tot gevolg. Het is met andere woorden een ongunstig moment om een woning aan te kopen. Wanneer de aankooprijzen naar beneden zijn aangepast kan het overigens wel juist aantrekkelijk zijn om weer in de woningmarkt te stappen.

Huidige neergaande woningmarkt ongunstig voor koopstarters: risico's nemen toe

De kansen en risico's voor starters die gebruik maken van de Starterslening zijn gekoppeld aan kansen en risico's op de woningmarkt in algemene zin. In een opgaande markt is perspectief op waardestijging, in een neergaande markt is risico op waardedaling. Deze kansen en risico's worden door de Starterslening enkel versterkt, omdat starters een extra lening aangaan bovenop hun maximale hypotheek. Deze risico's spelen extra als de toekomstverwachting van de woning laag is, bijvoorbeeld omdat deze incourant is of staat in gebieden waar op termijn mogelijk bevolkingskrimp zal optreden.

De rente en inflatie zijn op dit moment hoog, wat sterk drukt op de leencapaciteit van starters (zie tabel 1). Onduidelijkheid over verdere rentestijging draagt niet bij aan het vertrouwen in de woningmarkt. Deze onzekerheid zorgt er mede voor dat woningprijzen nog niet sterk genoeg dalen. We verwachten echter dat de markt zich op korte termijn zal aanpassen. Het huidige moment in tijd met hoge aankooprijzen, rente en perspectief op negatieve waardeontwikkeling is voor starters het meest ongunstig om een woning te kopen. Vanuit het perspectief van mogelijke restschuld of betalingsproblemen is het de vraag of starters nu opgezadeld moeten worden met een extra schuld. Wanneer starters hun woning om welke reden dan ook snel moeten verkopen, kan dit immers voor problemen zorgen.

Daarnaast zal de provincie intern hier rekening mee moeten houden. Het risico op wanbetalers neemt toe, waardoor de provincie een hogere risico-reservering zal moeten aanhouden. Verwacht mag worden dat de impact voor de provincie relatief beperkt is, omdat het aandeel huishoudens dat de hypotheek uiteindelijk niet afbetaald, in Nederland onder alle marktomstandigheden zeer beperkt is (het gaat om enkele promillen). Het is dan ook meer een beleidsmatige en strategische overweging dan een zuiver financiële overweging.

Verhoging van prijsgrens draagt niet bij aan betere werking instrument

Het verhogen van de prijsgrens tot € 280.000 heeft eraan bijgedragen dat er meer woningen gekocht zijn door starters. We adviseren echter om de prijsgrens niet verder op te hogen. Op dit moment is 28% van de woningen in de provincie bereikbaar voor starters (zie tabel 3), in vergelijking met het aandeel startende huishoudens, en een substantieel aandeel van de woningmarkt. Op basis van de huidige rente zijn starters met een inkomen tot € 61.000 hiermee geholpen (zie tabel 2). Hoge inkomens niet, maar die zullen zonder de Starterslening een woning kunnen kopen. Ophogen van de prijsgrens draagt daarom niet bij aan de betalingsmogelijkheden van starters. Het helpt starters vooral om een duurdere woning te kopen, wat met oog op de huidige marktomstandigheden onverstandig kan zijn. Bijkomend 'voordeel': door de prijsgrens niet op te hogen zet het instrument zichzelf onder deze ongunstige omstandigheden eigenlijk tijdelijk buitenspel, met het neveneffect dat starters op dit moment geen woning kopen.

Starterslening biedt wel kansen voor starters met veel doorgroei-potentieel op de arbeidsmarkt

Rekening houdend met bovenstaande is de mate van doelbereik van de Startersregeling mede afhankelijk van de individuele situatie van starters. De Starterslening is met name geschikt voor huishoudens waarvan het inkomen de komende jaren stijgt. Ook in een neergaande markt zijn de risico's voor hen lager. Dit omdat zij in de toekomst meer geld verdienen en de hogere lasten beter kunnen dragen. Voor hen is de Starterslening dan alleen een eerste steuntje in de rug geweest om de woningmarkt te kunnen betreden. Voor huishoudens met een lager doorgroei-potentieel zijn de risico's op dit moment wel hoger. Zij stappen in op een ongunstig moment, met daarbovenop een extra lening met een hogere rente. Theoretisch denkbaar is dan ook de differentiëren in een maximale aankoopprijs naar inkomens en bestedingskracht. Dit gaat echter wel ten koste van een eenvoudige en eenduidige uitvoeringspraktijk. We raden deze differentiatie dan ook af.

Belangrijk om Starterslening niet telkens 'aan' of 'uit' te zetten

We verwachten dat de Starterslening de komende periode minder gebruikt zal worden. We adviseren u desondanks de regeling voort te zetten, zodat deze gebruiksklaar is wanneer de marktomstandigheden veranderen en starters meer kans krijgen om een woning te kopen. Een andere mogelijkheid is om te

stoppen en alternatieven in te zetten (zie 2.4), dit heeft echter ook een nadeel: wanneer u instrumenten steeds 'aan' en 'uit' is de kans op prijsverstoringen op de woningmarkt groter. Door de Starterslening te behouden heeft dit in ieder geval een consequent effect op de prijsvorming en is de overheid betrouwbaarder voor starters.

2.3 Overweeg aanpassingen aan regeling om risico's starters te beperken

Het beter laten aansluiten van de Starterslening op de huidige woningmarkt heeft vooral betrekking op het beperken van de risico's voor starters en een sterkere koppeling met (verduurzaming van) de bestaande woningvoorraad.

Beperk risico's voor starters door objectieve informatieverstrekking en behoud van prijsgrenzen

Het is belangrijk om starters goed en objectief te informeren over de risico's die de huidige woningmarkt met zich meebrengt. Niet van alle starters kan verwacht worden dat zij de werking en gevolgen hiervan voldoende overzien. Uit de enquête blijkt dat starters vooral informatie ontvangen van financieel adviseurs (zie figuur 32). De vraag is in hoeverre deze partijen onafhankelijk en open zijn over het perspectief op waardeontwikkeling en het feit dat dit nu substantieel minder zal zijn dan enkele maanden/jaren geleden. Het is daarom belangrijk om aandacht te besteden aan goede en onafhankelijke informatievoorziening, bij voorkeur door gemeenten.

Overweeg:

- De prijsgrenzen van de maximale aankoopsom en leenbedrag niet naar boven bij te stellen. Dit vanuit het perspectief op waardedaling van vastgoed in een neergaande woningmarkt.
- De extra rentelast van de Starterslening (bovenop de 'normale bankrente, voortkomend uit de afsluitkosten van € 750, die leidt tot een renteverhoging van circa 1% bovenop de bankrente⁴) te financieren zodat de schuldenlast voor starters met het oog op de huidige rente niet nog hoger wordt.

Beperk risico's door woonomstandigheden mee te wegen in toekenning Starterslening

In de vorige evaluatie van de Startersregeling (2018) adviseerden we u al om de Starterslening sterker te koppelen aan het waardeperspectief van woningen. Bijvoorbeeld door bepaalde kwetsbare wijken of complexen uit te sluiten van deelname, om starters te behoeden voor het risico op bovengemiddelde toekomstige waardedaling. Of om de maximale aankoopsom te koppelen aan de gemiddelde woningwaarde. Deze adviezen zijn onder de huidige marktomstandigheden urgenter geworden.

Daarnaast zien we risico's in verduurzaming van aangekochte woningen. Door de extra lening en hogere maandlasten kunnen starters mogelijk beperkt investeringen doen in hun woning. Vooral starters met een beperkt perspectief op inkomensstijging plus een hoge aankoopwaarde plus hoge hypotheekrente plus een extra Starterslening én woning met een slecht label lopen risico's om deze woningen niet te kunnen verduurzamen, terwijl de energielasten van deze woningen fors kunnen zijn. De risico's op energiearmoede zijn dan (sterk) bovengemiddeld.

Overweeg:

- Woonomstandigheden mee te wegen in het wel of niet toekennen van een Starterslening. Bijvoorbeeld op basis van een aantal objectieve criteria zoals woningwaarde, energetische kwaliteit of de leefbaarheid van de buurt. Zo kunnen individuele starters beschermd worden voor eventuele waardedaling of te hoge woonlasten.
- Een grotere inzet op verduurzaming van de bestaande voorraad, bijvoorbeeld door koppelen van duurzaamheids subsidies aan gebruik van de Starterslening, of het aanbieden van een duurzaamheidsscan bij aankoop. In de huidige tijd is een extra verduurzamingslag belangrijk vanuit het perspectief van woonlasten (hoge energieprijzen) van starters, maar ook vanuit de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad.

⁴ De renteopslag hangt af van het leenbedrag. Het percentage van circa 1% komt veel voor.

Beperk risico's voor gemeenten door leeftijdsgrens te hanteren

We signaleren dat het aantal starters met betalingsachterstanden beperkt is, maar ook dat het risico hierop toeneemt als starters op latere leeftijd een Starterslening aangaan (zie figuur 22). Daar komt bij dat starters die de afgelopen drie jaar een Starterslening aan zijn gegaan nu nog niet hoeven af te lossen. Hier zitten ook starters bij die relatief dure woningen hebben gekocht (in een opgaande markt). Het is nog afwachten of dit resulteert in meer betalingsachterstanden, mede versterkt door gestegen kosten voor levensonderhoud (zoals energieprijzen).

Overweeg:

- Een maximale leeftijdsgrens in te stellen vanwege grotere risico's op betalingsachterstanden en eventuele restschulden bij oudere starters (in verband met minder doorgroei-potentieel van inkomens). Weeg hierin mee dat een leeftijdsgrens wel voor discussie over leeftijdsdiscriminatie kan zorgen.⁵
- Naast leeftijd überhaupt starters te beschermen waarvan de stijging in salaris naar verwachting laag is. Door de sterk gestegen kosten in levensonderhoud nemen de risico's op betalingsachterstanden toe. Overweeg een (groter) deel van de starters uit te sluiten, op basis van een risico-taxatie door SVN.

2.4 Ondersteun starters met betaalbare koop en middenhuur: combinaties denkbaar

Naast optimalisaties aan de huidige Startersregeling bestaan er andere mogelijkheden om starters op de woningmarkt te helpen. Het gaat om erfpacht-constructies en middenhuur als alternatief.

Overweeg erfpacht zoals Koopgarant als alternatief: woningen langer voor segment behouden

De Starterslening heeft een aantal belangrijke voordelen. Zo is de (uitvoerings)last voor gemeenten beperkt en profiteren starters als eigenaar van de gehele waardeontwikkeling van hun woning. Dit is direct ook een risico: als de waardeontwikkeling negatief is komt deze ook geheel voor rekening van de eigenaar. Een tweede nadeel is dat één Starterslening ook één startend huishoudens helpt. De woning is na verstrekking van de lening niet blijvend beschikbaar voor de doelgroep. Erfpachtconstructies zoals KoopGarant bieden een oplossing voor deze twee nadelen. We lichten dit toe:

Bij Koopgarant verkoopt de verkopende partij (de erfpacht van) een woning met korting op de marktwaarde. De verkoper van de woning geeft de koper tevens de garantie dat deze de woning terug koopt. Over de genoten korting hoeft geen rente te worden betaald. In plaats daarvan vraagt de verkoper een deel van de toegenomen waarde van de woning in ruil voor de korting en de terugkoopgarantie. Zowel de koper als de verkoper van de woning delen in de (positieve of negatieve) waardeontwikkeling bij toekomstige verkoop. Het volledige kortingsbedrag wordt pas terugbetaald bij terugkoop van de woning. Het risico op een (grote) restschuld is dan ook laag in vergelijking met de risico's bij een Starterslening. Daar komt bij dat het fonds deels de verantwoordelijkheid draagt bij eventueel waardeverlies.

Van oorsprong is het arrangement ontwikkeld voor corporaties, maar ook gemeenten of provincies kunnen gebruik maken van de Koopgarant of een andere vorm van verkoop onder voorwaarden. Dit gebeurt ook in toenemende mate. In dat geval zorgt de erfpachtconstructie ervoor dat de gemeente of provincie betrokken blijft als eigenaar en de woning (grond + opstal) dus niet zomaar verkocht kan worden. Het proces van verkopen en terugkopen vindt herhaaldelijk plaats, zodat de woning steeds weer als middeldure koopwoning wordt aangeboden. Een zelfbewoningsplicht zorgt er voor dat de woning niet wordt (onder)verhuurd. Op die manier blijft behoud in het middeldure koopsegment geborgd, mits korting toereikend is om in het middensegment te blijven.

⁵ omdat de regeling betrekking heeft op starters (en in die zin onderscheidend is) vinden we een leeftijdsafbakening passend bij de geest van de regeling.

UW ROL ALS PROVINCIE KAN ZOWEL DIRECT ALS INDIRECT ZIJN

- U kunt gemeenten ondersteunen wanneer zij een Koopgarant-constructie willen aanbieden binnen de eigen gemeente door hiervoor een structuur te bieden waarin gemeenten hun koopgarantwoningen kunnen onderbrengen. Bijvoorbeeld door dit bij een stichting onder te brengen (bijvoorbeeld de licentiehouders Stichting Op Maat als uitvoeringsorganisatie onder te brengen of in een ander eigen vehikel). Dit geeft schaalvoordelen aan de gemeenten, waardoor de transactiekosten voor een dergelijke constructie per woning lager zullen zijn.
- Het is aanvullend mogelijk deels financieel te participeren zodat de voorinvesteringen die gemeenten moeten doen lager worden. Door massa te maken zijn ook eventuele projectspecifieke risico's minder.
- U kunt als provincie een pilot organiseren met enkele grote projecten waarin een aandeel KoopGarant woningen naar voren komt.
- U kunt als provincie een provinciaal fonds opstarten waarin koopgarantwoningen binnen uw provincie worden ondergebracht en waarin u het risico en het rendement uit het fonds haalt. Dit vraagt een forse investering van u als provincie met een relatief laag risicoprofiel. Op het moment dat de woningen uit het fonds weer op de reguliere woningmarkt worden gezet, zal het arrangement binnen de huidige markt een positief rendement laten zien. Keuze van het uitstapmoment is hierin echter wezenlijk.

BENODIGDE FINANCIËLE MIDDELEN

Als een gemeente of een provincie koopgarantwoningen wil aanbieden, dan moeten hiervoor financiële middelen worden vrijgemaakt. Te weten:

- Een investeringsfonds om het bloot eigendom van de corporatie of ontwikkelaar te kunnen overnemen. In het geval van een eigen grondpositie is dit niet nodig. *Sommige gemeenten oriënteren zich op een arrangement waarin op grond van woonvisie en bestemmingsplan nieuwbouwwoningen in het relevante prijssegment door ontwikkelaars via de gemeente worden aangeboden aan kopers. De gemeente legt op deze woningen een koopgarantconstructie en zet deze door aan de kopers. Het verschil in waarde landt in een gemeentelijk koopgarantfonds, waarmee ze korting geeft aan de kopers en bij doorverkoop deze korting ook weer kan geven aan verdere eigenaren. De gemeente draagt dan alleen de transactiekosten. Het verschil in waarde en prijs onder koopgarant wordt dan gebruikt als liquiditeitsbuffer van de gemeente.*⁶
- Een liquiditeitsbuffer om de woningen terug te kunnen kopen. De hoogte van de buffer is afhankelijk van de waarde van de woningen, mutatiegraad, leegstand en uw intentie om de woningen al dan niet door te verkopen met Koopgarant'. Adviesbureau Finance Ideas adviseert een liquiditeitsbuffer oplopend tot circa 10%⁷. Neveneffect van de terugkoopregeling is dat een gemeente profiteert van de waardestijging van de woning maar ook het risico loopt van waardedaling.

⁶ <https://www.ede.nl/in-de-gemeente-edebouwprojecten/koopwoningen-met-koopgarant>

⁷ Notitie liquiditeitsbehoefte Koopgarant, Finance Ideas (2017).

Al met al betekent dit dat er – *tenzij de gemeente afspraken met de ontwikkelaars heeft gemaakt over de prijsstelling van de woningen en levering via de gemeente aan eindgebruikers* - forse middelen nodig zijn om een koopgarantregeling te kunnen gebruiken. Het arrangement is ontwikkeld voor corporaties die al beschikken over de grond en de woningen. Zij maakten dit vermogen in de stenen liquide met de Koopgarant. Voor een gemeente en provincie geldt dat over het algemeen niet. Per honderd woningen is een investeringsbedrag van € 5.000.0000 een realistisch richtbedrag. Verwacht mag worden dat de kans groot is dat wanneer de provincie de woningen uitpandt het arrangement revolverend zal zijn (al hangt een en ander af van met moment van uitstappen, en een flink aantal keuzes die de provincie in het arrangement kan maken). Echter tot die tijd legt een Koopgarant fonds een groot beslag op de middelen en is de investeringssom per woning fors.

Koppellkansen in combinatie van instrumenten om doelbereik te vergroten

We zien ook kansen voor het combineren van instrumenten. Zo kan een deel van de risico's van de Starterslening weggenomen worden door een Koopgarant constructie. Bij een Starterslening komt potentiële waardedaling voor rekening van de starter, waar bij Koopgarant ook de verkopende partij deelt in dat risico en verlies. Andere kansen bestaan in een goede koppeling tussen de maximale Starterslening en de prijs van betaalbare nieuwbouwwoningen voor starters. Door hier dezelfde prijsgrenzen te hanteren worden de nieuwe woningen ook bereikbaar voor de doelgroep. Zo werkt bijvoorbeeld de gemeente Ede met een vast percentage betaalbare woningen in een programma (zie onderstaand voorbeeld).

Bouw van meer betaalbare koop (appartementen) en middenhuur nodig

Er is – zelfs met de Starterslening – een groot gat te dichten tussen wat starters te besteden hebben en de prijzen op de koopmarkt in een deel van de gemeenten in Limburg. Zo kunnen middeninkomens van € 52.500 en € 62.000 een hypotheek krijgen van respectievelijk maximaal € 224.000 en € 280.000 (prijspeil 2022). Het aanbod van koopwoningen tot deze prijzen is in (delen van) de provincie Limburg beperkt. Het gaat ook vaker om appartementen. Daar komt bij dat nieuwbouw in dit prijssegment met de huidige bouwkosten niet altijd eenvoudig te realiseren is. Een deel van de koopstartende middeninkomens zal hierdoor, ondanks de Starterslening of Koopgarant, niet in staat zijn de primaire woonvoorkeur voor een (grondgebonden) koopwoning te vervullen. Zij landen hierdoor alsnog in de voor hen 'second best'-optie zoals een koopappartement of in de huursector.

Belangrijk is daarom dat gemeenten (en provincie) inzetten op het toevoegen van woningen in voor middeninkomens betaalbare segment, gekoppeld aan de prijsgrenzen van de instrumenten (dus maximaal € 280.000). Ook kunnen meer middenhuurwoningen (woningen met een huur tot maximaal €1.000 per maand met een gereguleerd kwaliteitsniveau en een gereguleerde huurprijsstijging) bijdragen aan de positie van starters op de woningmarkt. Door de aankomende huurprijsregulering in de middenhuur neemt de prijs-kwaliteit verhouding van deze woningen toe bij nieuwe huurcontracten. Het verschil in maandlasten tussen huur- en koopwoningen wordt hiermee kleiner. Dit maakt middenhuur ook in financiële zin een alternatief voor koop dan het in het verleden was.

VOORBEELD KOOPGARANT EDE: KOOPGARANT IN COMBINATIE MET DOELGROEPENVERORDENING EN VASTE PERCENTAGES BETAALBARE WONINGEN IN PROGRAMMERING

In Ede wordt er een Koopgarantregeling in combinatie met een doelgroepenverordening en vaste percentages van betaalbare woningen in de programmering uitgewerkt. Voor woningbouwplannen van tenminste tien woningen gelden vaste percentages in de programmering. Zo moet 50% van het plan in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur of sociale koop) worden aangeboden. Dit wordt zo opgenomen in het bestemmingsplan. Een deel van de sociale koopwoningen krijgt een maximale prijs van € 225.000. Hiermee borgt de gemeente in het bestemmingsplan dat er bij ieder nieuwbouwproject een deel van de woningen in het sociale koopsegment landt.

De woningen in het sociale koopsegment worden tegen de afgesproken prijsgrens (€ 225.000) aangeboden aan koopstarters. Op de grond onder de woning wordt door de gemeente erfpacht gevestigd, waarbij de taxatiewaarde van de woning + grond een rol speelt. Het verschil tussen de taxatiewaarde van de woning + grond en het bedrag van € 225.000 wordt door de gemeente als korting aan de koper aangeboden. De grond wordt in erfpacht gehouden. Ook neemt de gemeente een terugkoopverplichting op waardoor zowel koopstarter als gemeente kunnen profiteren van eventuele waarde stijging en waardoor de woning blijvend in het betaalbare segment aangeboden kan worden. Via de doelgroepenverordening zorgt de gemeente er daarnaast voor dat de lagere inkomens landen in de woningen die worden aangeboden via dit arrangement.

Groot voordeel van deze structuur is dat de voorfinanciering voor de gemeente veel lager uitvalt dan wanneer de woning tegen marktwaarde op de markt mag worden aangeboden. Dit omdat aan de voorkant is vastgelegd hoeveel de woning mag kosten. Daarnaast moet de gemeente het verschil in taxatiewaarde en het bedrag wat de doelgroep waarvoor de woning bestemd is kan betalen eerst 'compenseren' met gemeentelijke middelen. Het fonds start met een bedrag van € 1 miljoen, daarmee schat de gemeente in circa honderd woningen betaalbaar te kunnen maken. De gemeente hanteert daarbij 20% korting bij aankoop en 30% winst bij verkoop voor gemeente.

3 Actuele inzichten woningmarkt

In dit hoofdstuk beschouwen we de huidige en verwachte ontwikkelingen op de woningmarkt. We staan vooral stil bij ontwikkelingen die invloed (kunnen) hebben op de doeltreffendheid van de Starterslening. Dit hoofdstuk vormt daarmee belangrijke input voor de verbetervoorstellen uit hoofdstuk 2.

In dit hoofdstuk geven we antwoord op de volgende deelvragen van de evaluatie:

1. Welke relevante ontwikkelingen spelen op de woningmarkt (zoals gestegen prijzen en energiekosten), de financiële sector (zoals regelgeving hypotheekverstrekking) en op andere relevante terreinen?
7. Voor welke inkomensgroep is een starterswoning betaalbaar (methodiek Nibud)?
2. Wat betekent dit voor het nut en het belang van Startersleningen?

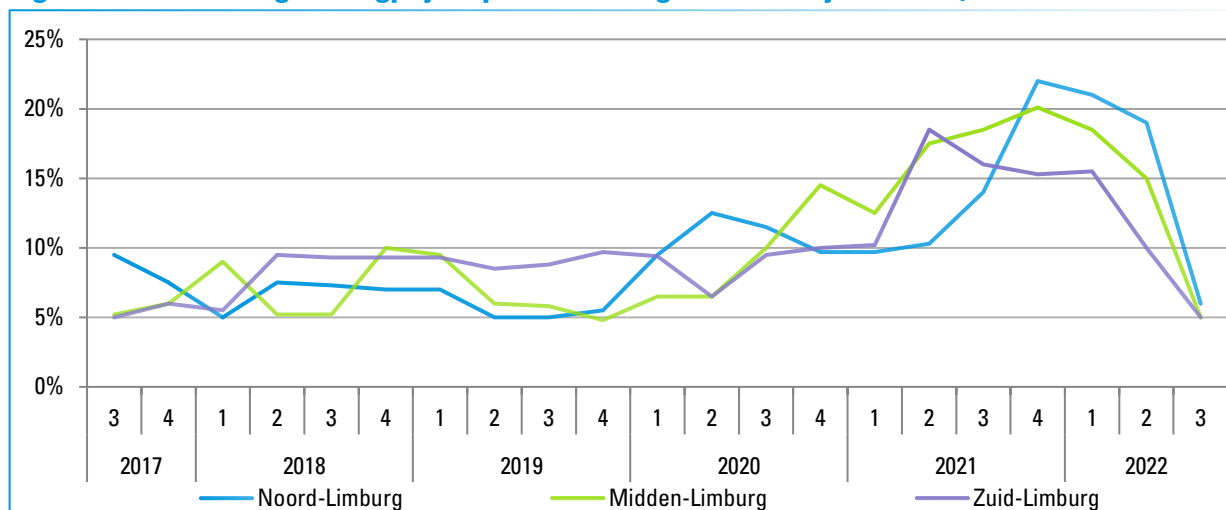
3.1 Woningprijzen beginnen weer te dalen, maar woonlasten staan blijvend onder druk

We gaan eerst in op vier ontwikkelingen uit het afgelopen jaar die ook hun weerslag zullen hebben op de toekomstige woningmarkt. Het gaat om de ontwikkeling van woningprijzen, hypotheekrente, woonlasten en bouwkosten.

Na jaren van stijging zijn woningprijzen in Limburg aan het dalen en wordt verdere daling verwacht

De afgelopen jaren was er in de provincie Limburg – net als in de rest van Nederland – sprake van een prijsstijging van koopwoningen. Er waren fluctuaties per regio en kwartaal, maar in alle regio's was in 2020 en 2021 een stijging te zien ten opzichte van vorige jaren. Het hoogtepunt van deze stijging was een toename in 2021. In het vierde kwartaal van dat jaar lagen de woningprijzen circa 20% hoger dan een jaar eerder. Zie onderstaand figuur.

Figuur 1: Ontwikkeling woningprijzen per COROP-regio t.o.v. een jaar eerder, Q3 2017 – Q3 2022



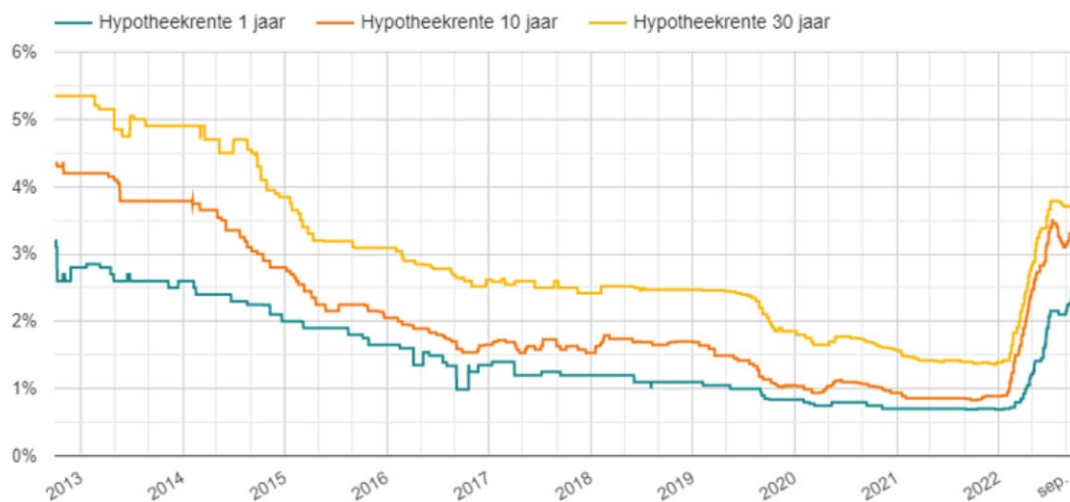
Bron: NVM (2022). Bewerking Stec Groep (2022).

In de loop van 2022 kantelden de transactiepreizen en nemen deze ultimo 2022 af. Ten opzichte van een jaar terug is echter nog wel sprake van een toename. In Noord-Limburg is nog sprake van een prijsstijging van 6,4% ten opzichte van een jaar eerder. In Midden- en Zuid-Limburg is deze prijsstijging iets lager met circa 5%. De woningpreizen zijn ten opzichte van een kwartaal eerder al wel aan het dalen zijn. Naar verwachting zet de dalende trend de komende tijd nog door. ING⁸ en Rabobank⁹ voorspellen bijvoorbeeld een afname van de woningpreizen van -2,5 tot -3,1% in Nederland.

Toegenomen hypotheekrente belangrijkste oorzaak daling huizenpreizen

De huidige daling van de huizenpreizen wordt voor een groot deel verklaard door de toegenomen hypotheekrente. Deze rente volgt grotendeels de ontwikkeling van de kapitaalmarktrente. Net als de kapitaalmarktrente nam de hypotheekrente tussen 2013 en begin 2022 geleidelijk verder af. Dit zorgde ervoor dat 10-jaar vaste hypotheekrente in januari 2022 nog maar circa 1% bedroeg. Hierna steeg de hypotheekrente echter zeer sterk als gevolg van onzekere economische factoren, waar de oorlog in Oekraïne, de inflatie, en de grote beschikbaarheid van geld als gevolg van COVID-programma's mede aan ten grondslag ligt. De renteverhogingen van de centrale banken (om inflatie te beteugelen) vertalen zich door in de hypotheekrente. Als gevolg hiervan bedraagt de 10-jaar vaste hypotheekrente op dit moment 4,4% (gemiddelde van ING, Rabobank en ABN Amro), fors hoger dan in de afgelopen acht jaar. Dit heeft forse gevolgen voor de bestedingskracht van huishoudens bij de aankoop van een woning en daarmee ook voor de woningpreizen (lagere financieringsmogelijkheden bij gelijkblijvend inkomen).

Figuur 2: Ontwikkeling hypotheekrente, 2013 – september 2022



Bron: Homefinance.nl (2022).

Toegenomen energieprijzen zorgen voor hogere woonlasten en vraag naar verduurzaming

De gestegen energieprijzen (ultimo 2022) zorgen ervoor dat de woonlasten van de meeste huishoudens sterk zijn toegenomen. Zeker van huishoudens die in een (oude) woning wonen met een slechter energielabel. Als gevolg hiervan is de vraag naar verduurzamingsmaatregelen voor woningen sterk toegenomen. Ook draagt dit bij aan de vraag naar duurzame nieuwbouwwoningen, al is hiervan het aanbod op het moment beperkt.

⁸ <https://www.ing.nl/zakelijk/kennis-over-de-economie/onze-economie/de-nederlandse-economie/publicaties/nederlandse-woningmarkt.html#:~:text=%20De%20jaargemiddelde%20groei%20van%20de,vanaf%20januari%20t%20Fm%20mei.>

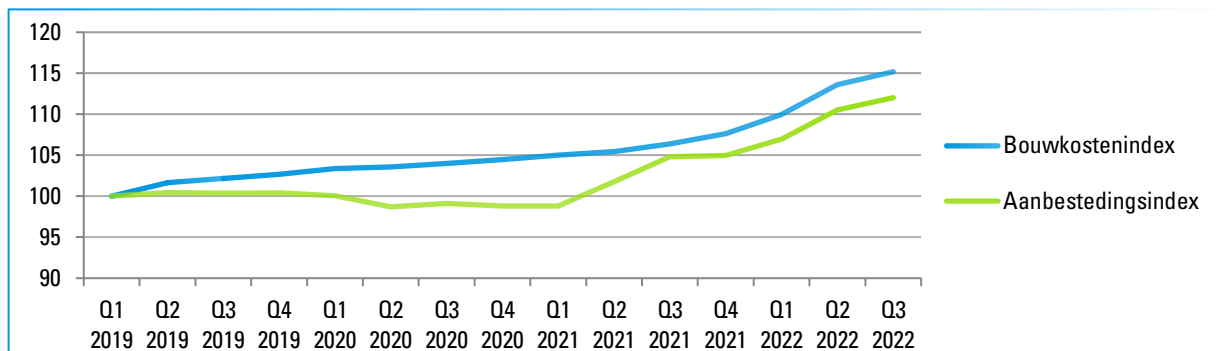
⁹ <https://www.rabobank.nl/kennis/d011303723-sterke-afkoeling-huizenmarkt-door-hogere-rente-en-economische-omslag>

Verhoging van bouwkosten zet nieuwbouwproductie onder druk

Bouwmaterialen zijn het afgelopen jaar fors in prijs gestegen. Er was al sprake van krapte op de arbeidsmarkt, een volle orderportefeuille van aannemers en schaarste aan materialen, maar de oorlog in Oekraïne heeft met name de schaarste aan materialen en onzekerheid hierover nog eens versterkt. Ten opzichte van een jaar terug (2021 Q3) zijn de kosten inmiddels met zo'n circa 10% toegenomen (Bouwkostenkompas, oktober 2022). Dit is fors hoger dan dat de woningprijzen het afgelopen jaar zijn gestegen (in Limburg circa 6%). Dit zet de grondprijzen en nieuwbouwproductie van woningen op het moment onder druk.

Naar verwachting zullen de bouwkosten ook komend jaar stijgen. Ontwikkelaars werken onder andere met (forse) risico-opslagen. Bouwkostenkompas verwacht een bouwkostenstijging van 2,0%, Metafoor van 2,5% en BBN van 3,0% voor het komende jaar 2023. Dit terwijl de woningprijzen naar verwachting zullen dalen en door de stijgende rente slechter bereikbaar zijn voor huishoudens. Als gevolg hiervan zal de nieuwbouwproductie van (koop-)woningen onder druk blijven staan. De Starterslening wordt echter juist relatief vaak ingezet voor bestaande woningen (96% van alle aanvragen). In een tijd waarin de nieuwbouwproductie sterk onder druk staat, kan deze lening er daarmee voor zorgen dat starters toch een woning kunnen kopen.

Figuur 3: Ontwikkeling bouwkosten, Q1 2019 – Q3 2022



Bron: Bouwkostenkompas.nl (oktober 2022). Bewerking Stec Groep (2022).

3.2 Stijgende rente drukt sterk op financieringsmogelijkheden voor starters

We gaan in deze paragraaf in op de financieringsmogelijkheden voor starters en de toegankelijkheid van het huidige woningaanbod. Bovenstaande ontwikkelingen spelen een belangrijke rol.

Stijging hypotheekrente verkleint mogelijkheden starters ondanks daling woningprijzen

De stijging van de hypotheekrente heeft grote gevolgen voor de financieringsmogelijkheden van starters, zie tabel 1.

Tabel 1: Financieringsmogelijkheden huishoudens

| Hypotheekrente | Modaal en half modaal (€ 38.000 + € 19.000) | 2x modaal (€ 38.000 + € 38.000) |
|----------------|--|------------------------------------|
| 1% | € 266.000 | € 403.000 |
| 2% | € 262.000 | € 385.000 |
| 3% | € 253.000 | € 376.000 |
| 4% | € 244.000 | € 365.000 |
| 5% | € 234.000 | € 348.000 |

Bron: Nibud (2022).

Dit lichten we toe met een voorbeeld. In januari dit jaar was de hypotheekrente circa 1%. Een huishouden met een anderhalf keer modaal inkomen (ongeveer bovengrens middeninkomen) kon op dat moment een hypotheek (10-jaar lineair rentevast) krijgen van € 266.000. Inmiddels is de hypotheekrente gestegen naar circa 4,4%. Hierdoor is voor ditzelfde huishouden nog slechts een woning van zo'n € 240.000 bereikbaar. Dit is een vermindering van 10%. Alleen wanneer de woningprijzen met een vergelijkbaar percentage dalen blijft dezelfde woningvoorraad bereikbaar voor dit huishouden. Wanneer dit (nog) niet gebeurt, zullen zonder verdere instrumenten nog minder huishoudens een woning kunnen kopen.

€ 280.000 op dit moment bereikbaar als maximaal hypotheekbedrag bij inkomen van € 61.000

We maken inzichtelijk per inkomensgroep welk maximaal leenbedrag daarbij hoort op basis van de huidige rentestand (4,4% en 10 jaar vast). Daarbij tonen we welk aandeel van de woningmarkt in Limburg op dit moment bereikbaar is voor dat bedrag. Zie onderstaande tabel.

Tabel 2: Maximaal leenbedrag en woningaanbod per inkomenscategorie

| | Inkomen | Maximaal leenbedrag hypotheek | Aandeel woningaanbod in Limburg bereikbaar |
|----------------|----------|-------------------------------|--|
| Lage inkomens | € 32.600 | € 139.000 | 1% |
| | € 40.750 | € 174.000 | 5% |
| Middeninkomens | € 52.500 | € 224.000 | 12% |
| | € 62.000 | € 280.000 | 28% |
| Hoge inkomens | € 68.000 | € 320.000 | 39% |
| | € 75.000 | € 355.000 | 49% |

Bron: Hypotheker (november 2022). Funda (november 2022).

Voor starters met een laag inkomen zonder eigen vermogen zijn er nauwelijks mogelijkheden. We lichten dit toe met een voorbeeld. Met een bruto-jaarinkomen van € 40.750 – de bovengrens van eenpersoonshuishoudens voor sociale huur – is slechts 5% van het huidige woningaanbod in Limburg bereikbaar. Voor middeninkomens is het aanbod al wat ruimer. Huishoudens met een bruto-jaarinkomen van € 62.000 kunnen een maximaal leenbedrag van € 280.000 krijgen. Dit is de huidige maximale koopsom van de Starterslening. Zo'n 28% van het huidige woningaanbod heeft een vraagprijs tot dit bedrag. Met een bruto-jaarinkomen van € 75.000 – meer dan twee keer modaal – is het mogelijk een woning te kopen tegen de huidige landelijke NHG-grens. Deze grens wordt nu ook gezien als de grens van betaalbare woningen. Woningen van deze prijs zijn voor veel starters niet betaalbaar. In Limburg heeft 49% van het woningaanbod een vraagprijs tot de NHG-grens. Dit betekent dat dus 51% van het huidige woningaanbod in Limburg niet tot de betaalbare woningvoorraad behoort. De verschillen in het aanbod tussen de diverse gemeenten in Limburg zijn echter groot (zie hiervoor tabel 5).

Stijging bouwkosten verkleint mogelijkheden voor starters in nieuwbouw

Doordat de bouwkosten op dit moment hoog zijn, is het lastiger geworden een koopwoning te bouwen die betaalbaar is en tevens voorziet in voldoende kwaliteit en oppervlakte. Hierdoor zien ontwikkelaars zich genoodzaakt om 'starterswoningen' tegen relatief hoge prijzen aan te bieden. Nieuwbouw die bereikbaar is voor lage- en middeninkomens (tot € 222.000) komt daardoor nog weinig voor. Voor starters is nieuwbouw dan ook vaak niet bereikbaar.

3.3 Starterslening verruimt vooral woningmarkt voor (hogere) middeninkomens

Onderstaande tabel toont het verschil tussen de maximale hypotheek per inkomensgroep en de maximale hypotheek met daarbij een Starterslening (uitgaande van het maximale leenbedrag). Wat opvalt is dat in de lage inkomens relatief meer woningen beschikbaar komen: van 1 naar 4% en van 3 naar 9%. In absolute aantallen worden echter vooral de (hogere) middeninkomens geholpen. Bij een inkomen van € 52.500 stijgt het aandeel bereikbare woningen van 12 naar 28%. De Starterslening verruimt daarmee vooral de woningmarkt voor hogere inkomens. Door gebrek aan aanbod zijn lage(re) inkomens meer aangewezen op de sociale of middenhuur.

Tabel 3: Aandeel bereikbare woningen zonder en met Starterslening per inkomensgroep

| | Inkomen | Maximale hypotheek | Woningaanbod in Limburg bereikbaar | Maximaal hypotheek + Starterslening | Woningaanbod in Limburg bereikbaar |
|----------------|----------|--------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| Lage inkomens | € 32.600 | € 139.000 | 1% | € 173.750 | 4% |
| | € 37.500 | € 162.000 | 3% | € 202.500 | 9% |
| | € 40.750 | € 174.000 | 5% | € 217.500 | 11% |
| Middeninkomens | € 45.000 | € 192.000 | 7% | € 240.000 | 16% |
| | € 47.500 | € 203.000 | 9% | € 253.750 | 20% |
| | € 50.000 | € 213.000 | 10% | € 266.250 | 22% |
| | € 52.500 | € 224.000 | 12% | € 280.000 | 28% |

Bron: Funda (november 2022). Hypotheker (november 2022). Bewerking Stec Groep (2022).

3.4 Belang van huursegment neemt toe, maar aanbod niet altijd aantrekkelijk

Het belang van het huursegment voor starters neemt toe. Ook in dit segment zien we echter dat starters tegen problemen aanlopen. Om hier een beter inzicht in te geven tonen we hierna de mogelijkheden van starters op de huurmarkt en hoe zich dit verhoudt tot wat de koopwoningmarkt hen te bieden heeft.

Inkomenstoets huurwoning strenger dan koopwoning, maar afhankelijk van stijging huurprijzen

Het inkomen van een huishouden is leidend bij het verkrijgen van een hypotheek voor een koopwoning. Ook voor huurwoningen worden echter inkomenstoetsen gehanteerd. Over het algemeen geldt dat een huishouden minimaal 48 keer de netto huur per maand, bruto per jaar moet verdienen. Om de mogelijkheden van starters goed in beeld te brengen vergelijken we wat starters met een bepaald inkomen kwijt zijn aan maandlasten voor een koop- en huurwoning.

In onderstaande tabel is te zien dat de maximale netto maandlasten voor een koopwoning hoger liggen dan voor een huurwoning. Hiermee lijkt een huurwoning lager in lasten dan een koopwoning, uitgaande van de huidige rente. Onderstaande lasten gelden echter alleen in het aanvangsjaar. Zo kunnen huurprijzen (zeker in de vrijesector boven het middensegment) sterk stijgen over een langere periode, terwijl de lineaire hypotheeklasten van een koopwoning niet oplopen. Verder spelen ook onderhoudskosten, belastingen (onroerendezaakbelasting) en verzekeringen een rol bij koopwoningen. Deze zijn in onderstaande tabel buiten beschouwing gelaten.

Tabel 4: Maximale netto maandlasten voor een koop- en huurwoning per inkomenscategorie (exclusief onderhoud, belasting en verzekeringen)

| | Inkomen | Maximale hypotheek | Maximale maandlasten koop | Maximale maandlasten huur |
|----------------|----------|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| Lage inkomens | € 32.600 | € 139.000 | € 725 | € 680 |
| | € 40.750 | € 144.000 | € 910 | € 850 |
| Middeninkomens | € 52.500 | € 222.000 | € 1.160 | € 1.095 |
| | € 62.000 | € 280.000 | € 1.440 | € 1.290 |
| Hoge inkomens | € 68.000 | € 320.000 | € 1.665 | € 1.415 |
| | € 75.000 | € 355.000 | € 1.925 | € 1.565 |

Bron: Hypotheker (november 2022). Bewerking Stec Groep (2022).

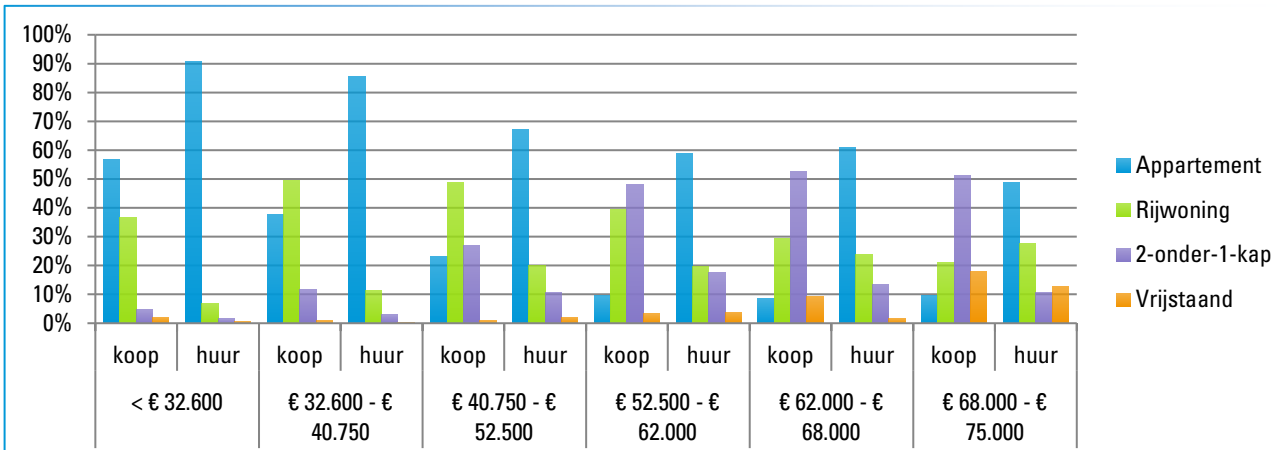
Relatief veel verhuurde appartementen, weinig grondgebonden in vergelijking met koopsegment

Op basis van de maximale netto maandlasten voor lage en middeninkomens zetten we verkochte en verhuurde Limburgse woningen in het afgelopen jaar op Funda.nl tegen elkaar af op basis van het woningtype. Het valt op dat in het huursegment het aandeel appartementen voor alle inkomensgroepen het hoogst is. In alle inkomenscategorieën behoort minimaal 50% van het aanbod tot het appartementensegment. Het aandeel grondgebonden woningen is laag en vaak betreft het een rijwoning.

In het koopsegment is meer aanbod aan grondgebonden woningen. In de laagste inkomenscategorie is het aanbod aan appartementen nog relatief groot. Daarboven zien we echter dat er meer grondgebonden

woningen zijn verkocht dan appartementen. Ook zien we terug dat men bij een laag inkomen in het grondgebonden segment met name rijwoningen kan kopen, terwijl richting de NHG-grens (€ 355.000) ook veel 2-onder-1-kappers en vrijstaande woningen verkocht zijn.

Figuur 4: Verkochte en verhuurde woningen in Limburg per inkomenscategorie naar woningtypen

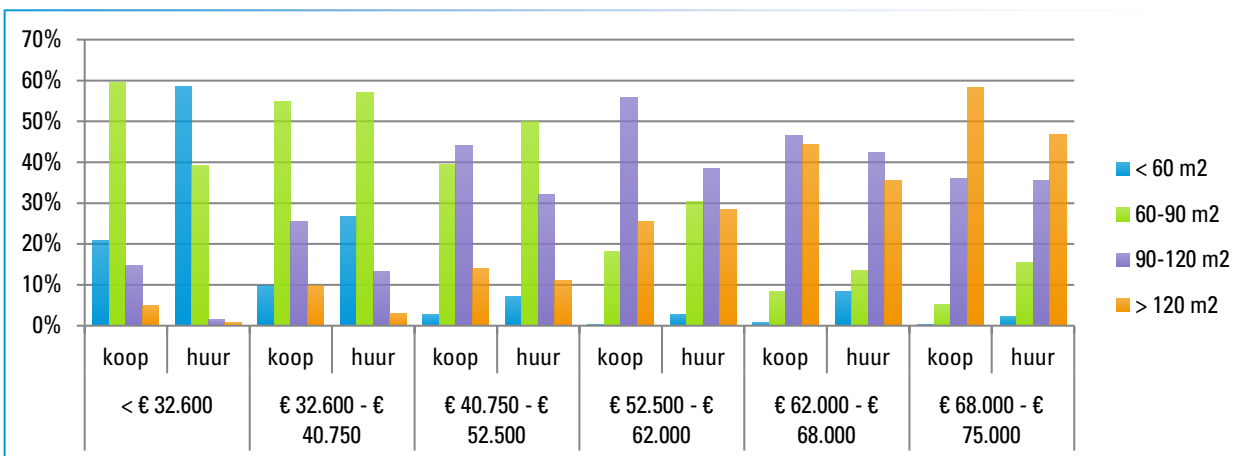


Bron: Funda.nl (november 2022). Bewerking Stec Groep (2022).

Koopwoningen vaker groter dan huurwoningen, mede veroorzaakt door woningtype

We vergelijken vervolgens op een zelfde manier de mogelijkheden voor inkomensgroepen in het koop- en huursegment op basis van gebruiksoppervlakteklassen. Wat opvalt is dat inkomensgroepen vaak groter kunnen wonen in het koopsegment dan in het huursegment. Het grote aandeel appartementen in het huursegment speelt hier mogelijk een rol in. Dit type heeft vaak een hoge prijs per vierkante meter.

Figuur 5: Verkochte en verhuurde woningen in Limburg per inkomenscategorie naar oppervlakte



Bron: Funda.nl (november 2022). Bewerking Stec Groep (2022).

4 Kerncijfers regeling

In dit hoofdstuk geven we kerncijfers over de Startersregeling weer. Hiervoor gebruiken we de enquête onder gebruikers van de Starterslening en gegevens van het Kadaster en de SVn. Dit geeft een overzicht van de resultaten die de Starterslening tot nu toe heeft opgeleverd, evenals inzicht in de effecten van het doorvoeren van een hogere maximale koopsom en leenbedrag. We brengen dit telkens in beeld voor de provincie Limburg als geheel en naar de drie COROP-regio's: Noord-, Midden- en Zuid-Limburg (waar mogelijk, relevant en representatief).

4.1 Circa 36% van koopwoningen in Limburg gekocht door koopstarters

In deze paragraaf geven we geen antwoord op specifieke deelvragen, maar brengen we op basis van Kadastergegevens de kenmerken van de Limburgse koopstarters in beeld. Dit geeft inzicht in het aantal koopstarters dat per jaar de Limburgse woningmarkt betreedt en voor welk bedrag zij een woning kopen.

Circa 36% van aankopen gedaan door koopstarters: aandeel is toegenomen

In de afgelopen vier jaar werd circa 36% van de woningen in Limburg verkocht aan een koopstarter. Dit aandeel is ook toegenomen. In 2021 en 2022 is dit aandeel namelijk 40%. Dit is in lijn met het landelijke beeld. Kadaster¹⁰ geeft aan dat ook in heel Nederland de laatste jaren tot begin 2022 een stijging van het aandeel starters op de koopwoningmarkt te zien is.

81% van koopstarters is jonger dan 35 jaar: ook dit aandeel is toegenomen

Gemiddeld is circa 81% van de koopstarters jonger dan 35 jaar. Dit aandeel is de afgelopen jaren, ondanks de hogere woningprijzen, iets opgelopen. In 2022 was het aandeel koopstarters jonger dan 35 jaar namelijk 84%. De stijging van het aantal (jonge) koopstarters is mogelijk het gevolg van een ervaren toegenomen aantrekkelijkheid om te kopen (met een verwachting op toekomstige waardeontwikkeling, zoals die er tot en met het eerste kwartaal van 2022 was). Er was de afgelopen jaren immers sprake van een (zeer) positieve waardeontwikkeling op koopwoningen. Daarnaast heeft de afschaffing van de overdrachtsbelasting voor starters per 1 januari 2021 naar verwachting gevolgen gehad. Deze bedroeg 2%, bij een aankoop prijs van € 280.000 scheelde dat starters dus € 5.600. Ook de voorziene vermindering van de zogenaamde jubelton heeft bijgedragen aan de boost¹¹.

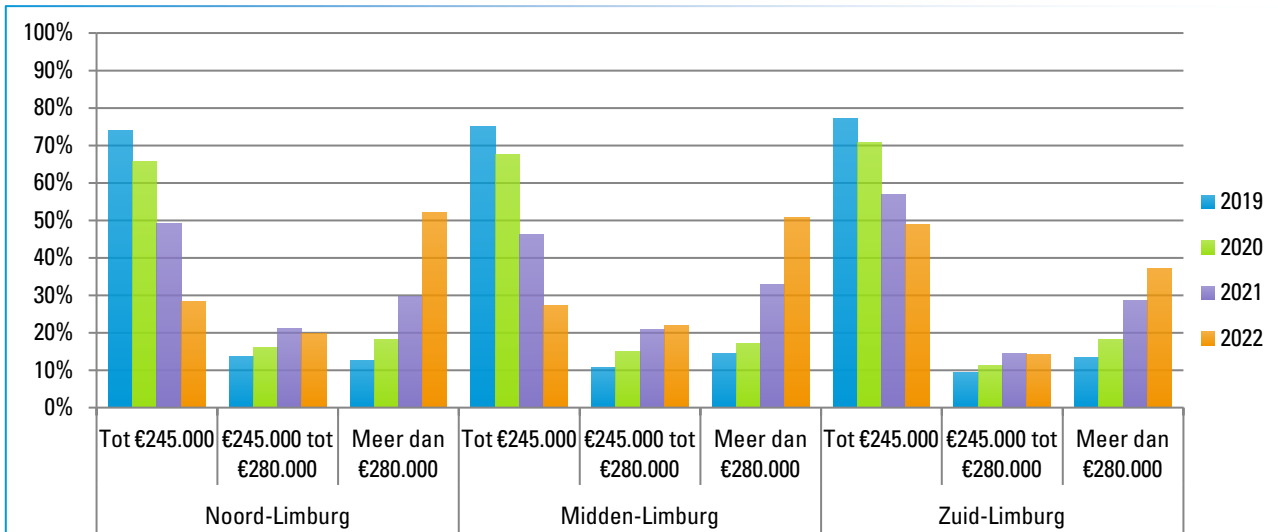
Aandeel betaalbare woningen sterk afgenomen in heel Limburg, meeste aanbod nog in Zuid-Limburg

Op basis van de transactiepreisen van de woningen zien we dat de verkochte woningen aan starters sterk in prijs zijn gestegen. In Noord- en Midden-Limburg lag het aandeel verkochte woningen tot € 245.000 in 2019 nog op meer dan 70%. In 2022 is dit teruggelopen tot circa 27,5%. In Zuid-Limburg is deze terugloop in het betaalbare aanbod wat minder sterk. Ook daar is het aantal verkochte woningen tot € 245.000 echter afgenomen van 77% in 2019 tot 49% in 2022. We zien dus dat koopstarters steeds meer voor een koopwoning moeten betalen. Ondanks dat is het aandeel koopstarters op de koopwoningmarkt dus wel toegenomen.

¹⁰ <https://www.kadaster.nl/-/investeerders-kochten-minder-koopstarters-meer>

¹¹ Onder voorwaarden kunnen ouders belastingvrij een bedrag schenken waarmee een woning kan worden gekocht. In 2022 bedraagt de jubelton maximaal € 106.671. Op het moment van de schenking moet degene aan wie wordt geschonken tussen de 18 en 40 jaar oud zijn. De jubelton wordt in 2023 verlaagd tot € 28.947. Voor ouders betekent dit effectief een afschaffing van de jubelton per 1 januari 2023.

Figuur 6: Verkochte woningen aan koopstarters naar koopsoorten per COROP-regio, 2019-2022

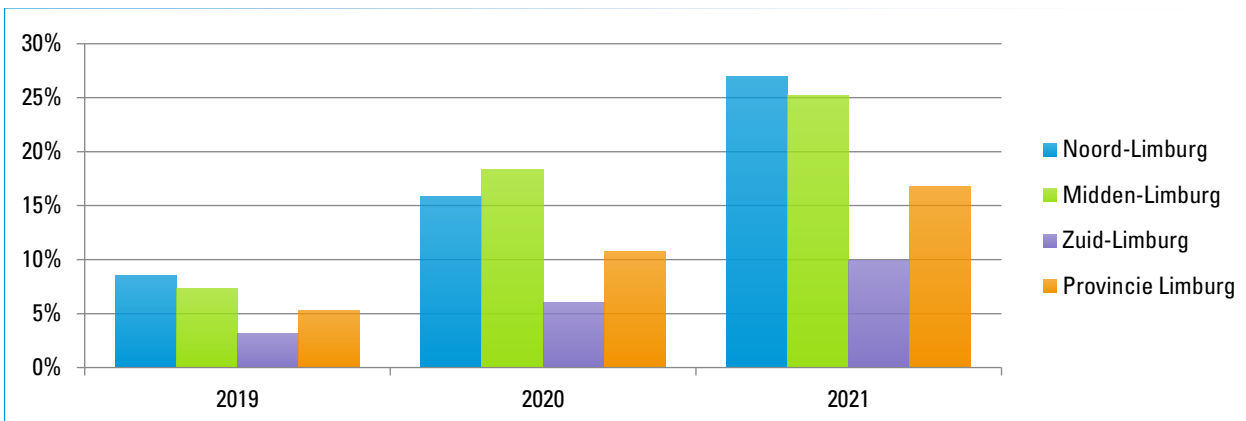


Bron: Kadaster (2022, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2022).

Aandeel starters met een Starterslening sterk toegenomen tot 17% in 2021 voor woningen tot € 245.000

Op basis van een combinatie van gegevens van het Kadaster en de SVn zien we dat ook het aandeel starters met een Starterslening sterk is toegenomen. In 2019 maakte nog slechts 5% van de koopstarters in Limburg gebruik van een Starterslening bij de aankoop van een woning tot € 245.000. Dit aandeel was in 2021 opgelopen tot 17%. Opvallend hierin is dat het aantal starters dat een betaalbare woning kocht terugliep, terwijl het aantal leningen opliep. Het aandeel starters met een Starterslening is met name hoog in Noord- en Midden-Limburg (circa 25% in 2021). In Zuid-Limburg kochten nog relatief veel starters een betaalbare woning zonder Starterslening, al is ook dit aandeel fors opgelopen.

Figuur 7: Aandeel starters met Starterslening als percentage van starters per COROP-regio, 2019-2021

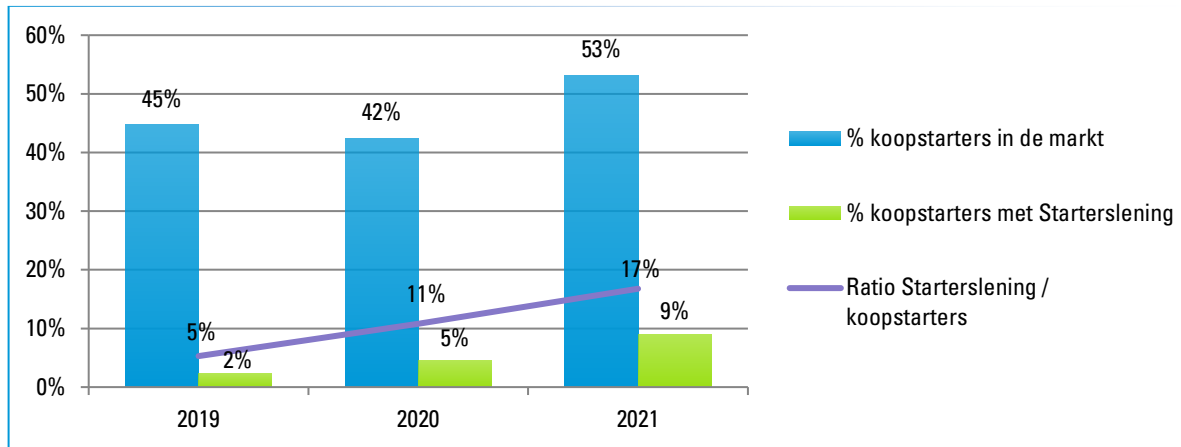


Bron: Kadaster (2022, cijfers 2019-2021). SVn (2022, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2022).

Stijgende lijn in aandeel koopstarters met Starterslening tot € 245.000 ten opzichte van kooptransacties

Samenvattend zien we een sterk stijgende lijn van het aandeel koopstarters met een Starterslening in het betaalbare woningsegment tot € 245.000. Dit zien we zowel terug ten opzichte van alle kopers op de woningmarkt als ten opzichte van de koopstarters. Dit terwijl het aandeel koopstarters ook is toegenomen. In 2021 was 9% van alle kopers van een woning tot € 245.000 een koopstarter met een Starterslening. In 2019 was dit nog maar 2%.

Figuur 8: Aandeel koopstarters met Starterslening in koopsegment tot € 245.000



Bron: Kadaster (2022, cijfers 2019-2021). SVn (2022, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2023).

4.2 Aantal leningen neemt toe: gemiddelde aankoopssom en leenbedrag stijgen

In deze paragraaf geven we antwoord op de volgende deelvragen van de evaluatie:

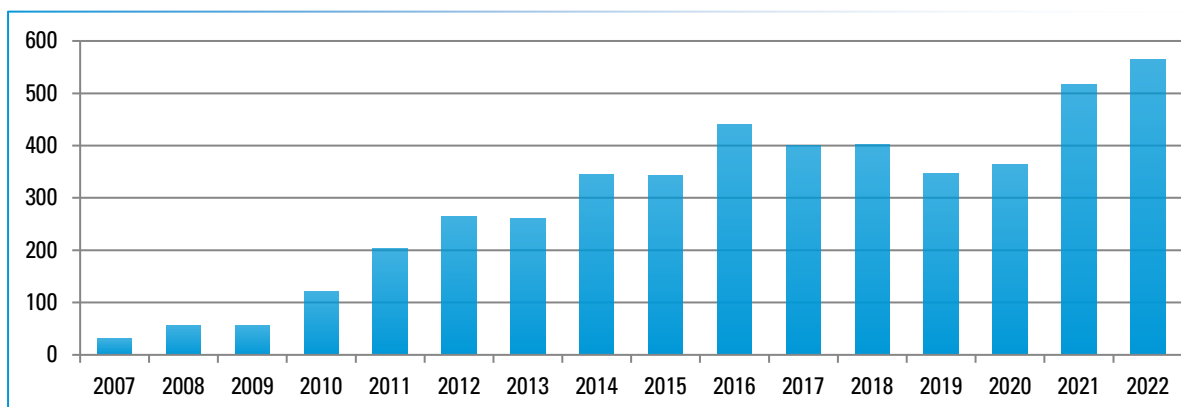
- 5. Wat is het effect van het verhogen van de maximale koopsom van de Startersregeling?
- 9. Wanneer is de Startersregeling volledig revolverend (SVn heeft hiervoor een rekentool ontwikkeld)?
- 14. Hoe hebben de starters de woning kunnen financieren?
- 19. In hoeverre sluiten de verschillen tussen gemeenten als het gaat om het prijsplafond aan bij de verschillen die er tussen de gemeenten zijn op het gebied van woningvoorraad en woningaanbod naar prijssegment en type?

De gegevens van de SVn geven ons inzicht in de financiële kant van de leningen. Zo kunnen we de gemiddelde leensom, koopsom en bijdrage van de provincie voor u in beeld brengen.

Aantal leningen met +55% toegenomen in 2022 ten opzichte van twee jaar eerder

Het aantal leningen is sinds 2007 sterk toegenomen. Met name in 2021 en 2022 was het aantal leningen relatief groot. Dit komt mogelijk deels door de afschaffing van de overdrachtsbelasting dit jaar, waardoor een deel van de starters mogelijk hun aankoop had uitgesteld. Ook in 2022 was het aantal starters dat een Starterslening toegekend heeft gekregen echter relatief hoog. In totaal betreft het 565 leningen. Dit is 55% meer dan in 2020.

Figuur 9: Aantal leningen per jaar in Limburg, 2007-2022

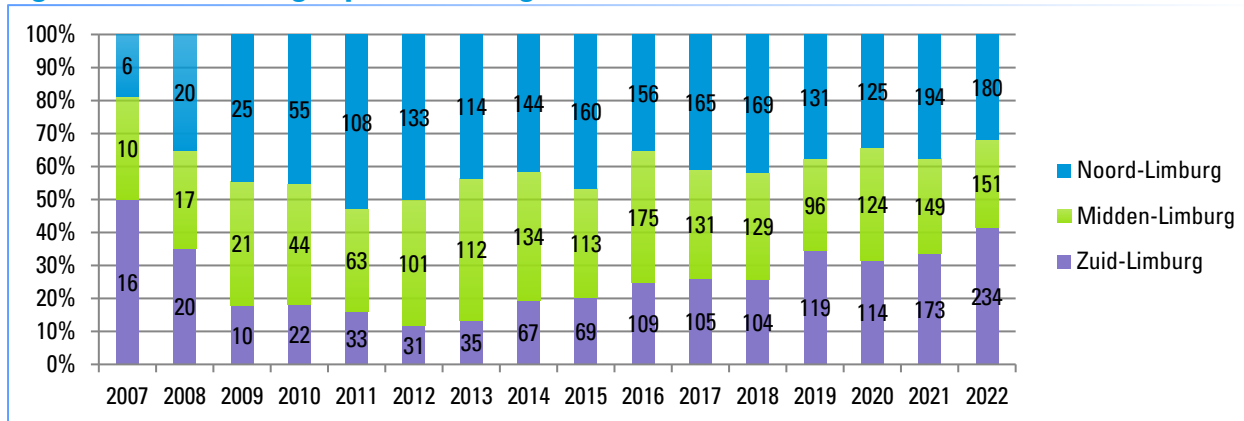


Bron: SVn (2022, cijfers 2007-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Aandeel leningen in Zuid-Limburg is sterk toegenomen, in 2022 hoogste aandeel

In het verleden was in sommige Zuid-Limburgse gemeenten geen Starterslening beschikbaar. Sinds kort is dit niet meer het geval. Dit lijkt zijn invloed te hebben op het aantal toegekende leningen in deze COROP-regio. Waar in 2012 slechts 12% van de leningen werd toegekend in Zuid-Limburg, is dit in 2022 maar liefst 41%. In aantallen gaat het om een toename van 31 leningen in 2012 tot 234 leningen in 2022. In totaliteit zien we echter dat Noord- en Midden-Limburgse gemeenten tot nu toe relatief een hoger aandeel Startersleningen hebben verstrekt ten opzichte van hun inwoneraantal (zie tabel 5). Het gaat om respectievelijk 40,0% van de leningen tegenover 23,8% van in de inwoners van Limburg in Noord-Limburg en om 33,3% van de leningen tegenover 20,4% van de inwoners van Limburg in Midden-Limburg.

Figuur 10: Aantal leningen per COROP-regio, 2007-2022

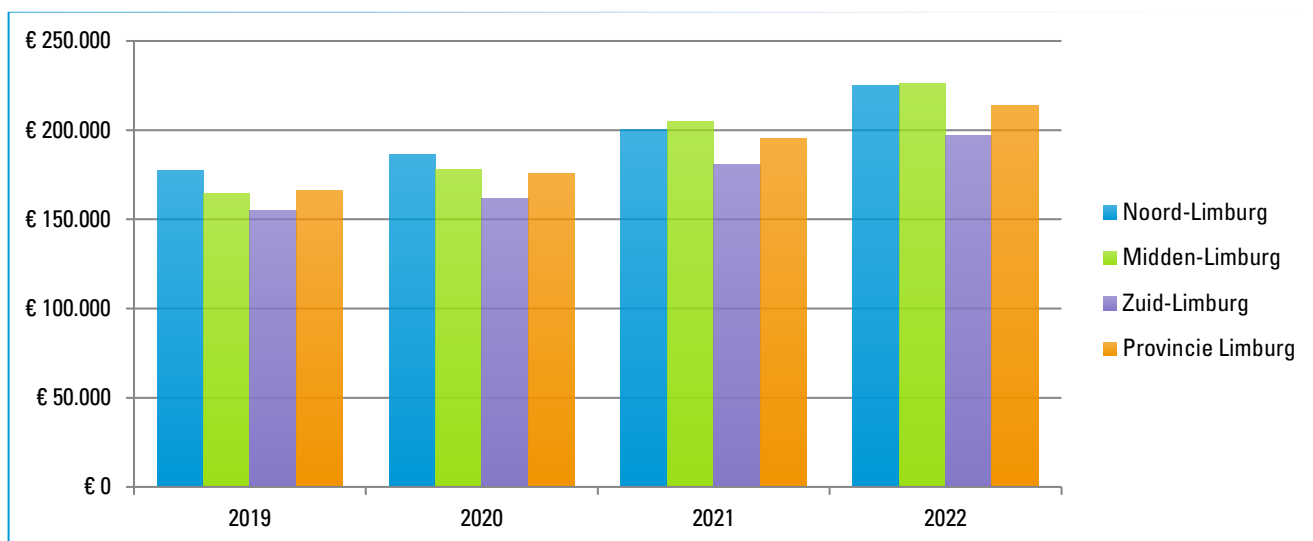


Bron: SVn (2022, cijfers 2007-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Gemiddelde koopsom steeg met 29% in afgelopen vier jaar

De koopsom van de woningen waar een lening voor is toegekend is de afgelopen vier jaar (2019-2022) met 29% toegenomen. In 2022 was de gemiddelde koopsom € 213.800. Deze stijging is het sterkst in Midden-Limburg (38%). Mede hierdoor was de gemiddelde koopsom van woningen in 2022 ook het hoogst in deze regio, namelijk € 226.000. In Zuid-Limburg was de gemiddelde koopsom in 2022 het laagst, namelijk € 197.200. Ook dit is echter een stijging van circa 27% ten opzichte van 2019.

Figuur 11: Gemiddelde koopsom Starterslening per COROP-regio, 2019-2022

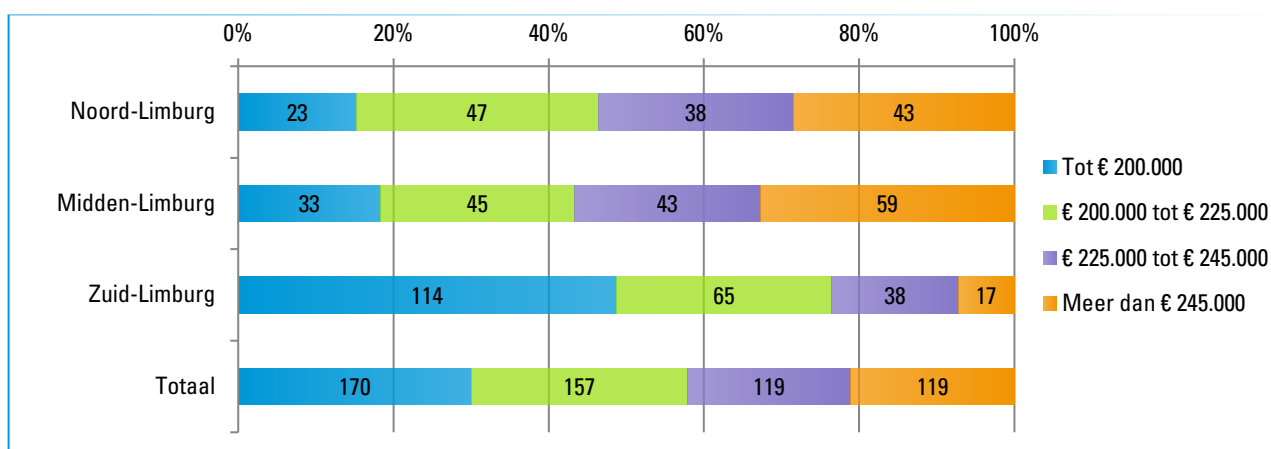


Bron: SVn (2022, cijfers 2007-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

119 leningen verstrekt bij koopsommen boven de € 245.000 in 2022

In de loop van 2022 heeft de provincie Limburg de maximale koopsom voor verstrekking van een Starterslening met bijdrage van de provincie verhoogd naar € 280.000. Inmiddels heeft het merendeel van de gemeenten dit ook in haar eigen verordening aangepast, met name in Noord- en Midden-Limburg (zie tabel 5) Hierdoor zijn er in 2022 119 leningen verstrekt aan starters met een koopsom tussen € 245.000 en € 280.000. Dit is 21% van alle leningen dit jaar. Met name in Noord en Midden-Limburg is het aandeel relatief hoog: in deze regio's zijn respectievelijk 43 en 59 leningen vanaf € 245.000 verstrekt. Dit is 28% in Noord-Limburg en 33% in Midden-Limburg van alle verstrekte leningen. In Zuid-Limburg zijn slechts zeventien leningen op woningen vanaf € 245.000 verstrekt (7%). Hierbij merken we op dat in Zuid-Limburg ook niet door alle gemeenten de grens voor de maximale koopsom is bijgesteld.

Figuur 8: Aantal verstrekte leningen naar koopsomklasse per COROP-regio, 2022



Bron: SVn (2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Hogere maximale koopsom zorgt voor meer differentiatie tussen gemeenten

De hogere maximale koopsom die de provincie Limburg heeft ingevoerd, zorgt ervoor dat er in januari 2023 veel differentiatie bestond tussen de maximale koopsommen van gemeenten. Een deel heeft immers haar koopsom wel tot dit bedrag verhoogd en een deel niet. In januari 2023 hebben 19 van de 31 gemeenten de maximale koopsom in de regeling verhoogd naar € 280.000. In Noord- en Midden-Limburg zijn dit bijna alle gemeenten, in Zuid-Limburg slechts vijf van de zestien, zie onderstaande tabel. Dit sluit grotendeels aan op de verschillen in het aanbod van betaalbare woningen tussen deze regio's. Zo ligt het marktaandeel koopwoningen in Zuid-Limburg het hoogst, terwijl hier de meeste gemeenten het maximale aankoopbedrag niet verhoogd hebben tot € 280.000. Het aandeel koopwoningen tot het maximale aankoopbedrag per gemeente lijkt dus gelijker getrokken te zijn door de recente aanpassingen.

Tabel 5: Beleid rond Startersleningen ten opzichte van betaalbaarheid woningvoorraad

| Gemeente/regio | Aantal Startersleningen sinds deelname | Aandeel Startersleningen t.o.v. provincie | Aandeel huishoudens t.o.v. provincie | Beleid: maximaal aankoopbedrag | Marktaandeel koopwoningen tot max. aankoopbedrag* |
|----------------------|--|---|--------------------------------------|--------------------------------|---|
| Noord-Limburg | 1.820 | 40,0% | 20,4% | n.v.t. | 19,1%** |
| Beesel | 55 | 1,2% | 2,7% | € 280.000 | 30,2% |
| Bergen | 61 | 1,3% | 2,9% | € 280.000 | 18,2% |
| Gennep | 100 | 2,1% | 2,0% | € 280.000 | 12,1% |
| Horst aan de Maas | 391 | 8,3% | 1,4% | € 280.000 | 13,9% |
| Mook en Middelaar | 12 | 0,3% | 1,8% | € 230.000 | 3,1% |
| Peel en Maas | 252 | 5,3% | 5,3% | € 280.000 | 12,4% |
| Venlo | 727 | 15,4% | 4,3% | € 280.000 | 23,7% |
| Venray | 287 | 6,1% | 55,7% | € 280.000 | 16,0% |

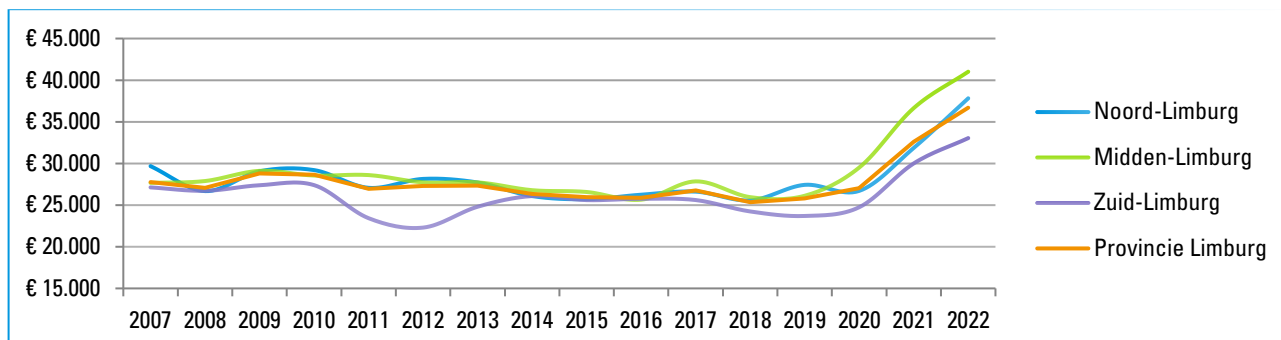
| Midden-Limburg | 1.570 | 33,3% | 1,4% | n.v.t. | 23,9%** |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|----------------|
| Echt-Susteren | 127 | 2,7% | 3,0% | € 280.000 | 25,4% |
| Leudal | 199 | 4,2% | 2,5% | € 280.000 | 17,9% |
| Maasgouw | 126 | 2,7% | 2,1% | € 280.000 | 18,2% |
| Nederweert | 67 | 1,4% | 1,2% | € 280.000 | 12,2% |
| Roerdalen | 139 | 2,9% | 8,5% | € 280.000 | 22,2% |
| Roermond | 469 | 9,9% | 4,3% | € 280.000 | 28,6% |
| Weert | 443 | 9,4% | 3,3% | € 280.000 | 25,6% |
| Zuid-Limburg | 1261 | 26,7% | 12,9% | n.v.t. | 33,9%** |
| Beek | 49 | 1,0% | 1,6% | € 280.000 | 12,5% |
| Beekdaelen | 73 | 1,5% | 0,9% | € 225.000 | 20,2% |
| Brunssum | 156 | 3,3% | 8,4% | € 225.000 | 45,7% |
| Eijsden-Margraten | 46 | 1,0% | 2,1% | € 280.000 | 10,6% |
| Gulpen-Wittem | 17 | 0,4% | 1,0% | € 245.000 | 0,0% |
| Heerlen | 51 | 1,1% | 1,5% | € 245.000 | 35,7% |
| Kerkrade | 221 | 4,7% | 1,0% | € 245.000 | 35,0% |
| Landgraaf | 102 | 2,2% | 20,4% | € 225.000 | 37,2% |
| Maastricht | 77 | 1,6% | 2,7% | € 245.000 | 10,9% |
| Meerssen | 35 | 0,7% | 2,9% | € 280.000 | 14,5% |
| Simpelveld | 5 | 0,1% | 2,0% | € 185.000 | 5,6% |
| Sittard-Geleen | 277 | 5,9% | 1,4% | € 245.000 | 30,4% |
| Stein | 97 | 2,1% | 1,8% | € 280.000 | 35,1% |
| Vaals | 16 | 0,3% | 5,3% | € 245.000 | 15,0% |
| Valkenburg aan de Geul | 3 | 0,1% | 4,3% | € 280.000 | 16,9% |
| Voerendaal | 36 | 0,8% | 55,7% | € 280.000 | 9,1% |

Bron: SVn (2022, cijfers 2007- 2022). CBS (2022). Funda (november 2022). *Peildatum: november 2022. **Aanbod tot € 280.000.

Gemiddelde leensom steeg met 42% in afgelopen vier jaar, sterkere stijging dan koopsom

We zien dat de leensom die starters aanvragen voor de aankoop van een koopwoning de afgelopen paar jaar sterk gestegen is. Deze stijgt deels mee met de koopsom, aangezien de leensom maximaal 20% van de koopsom mag bedragen. Naast dat zien we echter dat de gemiddelde leensom sterker is gestegen dan de koopsom. Ten opzichte van vier jaar terug steeg de gemiddelde leensom in 2022 namelijk 42%, terwijl de gemiddelde koopsom in dezelfde periode slechts met 29% toenam. Met name in Midden-Limburg was de stijging fors (57%). De verhoging van de maximale koopsom en leensom speelt mogelijk een rol, naast de verwachting dat kooprijzen mogelijk nog zouden doorstijgen. De sterke stijging van de leensommen was echter al voor deze verhoging ingezet. De gemiddelde leensom in 2022 bedraagt in de gehele provincie Limburg circa € 36.700. Dit is 66% van de nieuwe maximale leensom. In totaal is de afgelopen vier jaar voor 33% van de woningen de maximale leensom aangevraagd. In 2022 lag dit aandeel aanzienlijk hoger: 45% vroeg in dit jaar de maximale leensom (20% van de koopsom) aan. In 2019 was dit slechts 14%.

Figuur 9: Gemiddelde leensom per COROP-regio, 2007-2022

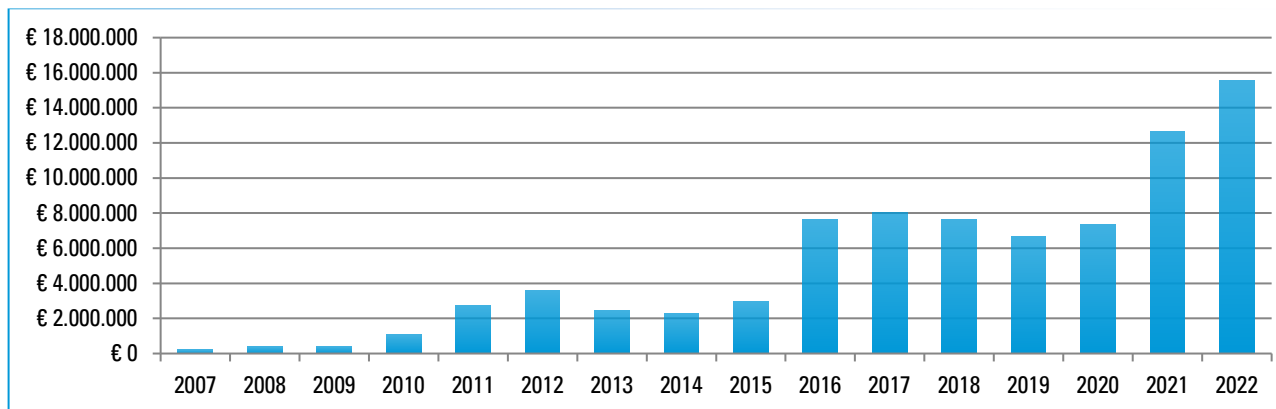


Bron: SVn (2022, cijfers 2007-2022). Bewerking Stec Groep (2022).

Bijdrage provincie loopt sterk op door toename leningen en gemiddelde leensom

De toename van het aantal leningen en de gemiddelde leensom per lening zorgen ervoor dat de bijdrage van de provincie (75% van de leensom) de afgelopen jaren sterk gestegen is. In 2022 was de bijdrage van de provincie € 15,5 miljoen. Dit is 132% meer dan in 2019. Mogelijk stijgt de bijdrage van de provincie (bij gelijkblijvende voorwaarden) komend jaar nog verder doordat de meeste gemeenten nu een hogere maximale koopsom – en dus leensom – hanteren. Dit hangt echter nauw samen met de toekomstige ontwikkeling van de koopprijzen en de verwachtingen hierover.

Figuur 10: Provinciale bijdrage aan Starterslening, 2007-2022



Bron: SVn (2022, cijfers 2007-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Starterslening naar verwachting komende jaren nog niet volledig revolverend voor provincie

Naar verwachting is de Starterslening voor de provincie Limburg nog niet volledig revolverend in de komende jaren. Op basis van alle leningen tot en met 2022 wordt er komend jaar € 7,1 miljoen afgelost. Dit is nog beduidend minder dan de bijdrage van de provincie in de afgelopen twee jaar. Ook wanneer de provincie haar bijdrage verlaagt naar bijvoorbeeld 50% zal de Starterslening waarschijnlijk de komende jaren nog niet volledig revolverend zijn. Op basis van de leningen in 2022 zou er bij een 50% bijdrage namelijk nog steeds 10,4 miljoen bijgedragen zijn door de provincie.

In de rekentool van de SVn zijn enkel bedragen verrekend tot maart 2022. Op basis hiervan zien we dat de provincie Limburg in 2023 circa 15% van haar op dat moment geldende restschuld als aflossing ontvangt en daarnaast 2,5% als rente. Dit komt neer op € 7,1 miljoen aan inkomsten in totaal. Op basis van de rekentool is het niet mogelijk in te zien wanneer de Starterslening volledig revolverend is. Om die reden maken we een inschatting op basis van enkele aannames:

- De provincie Limburg keert de komende jaren een gelijk bedrag uit aan de Starterslening, namelijk € 15,5 miljoen.
- Het afgeloste aandeel per jaar zal langzaam aan oplopen beginnend bij een iets lager aandeel dan geschetst in de rekentool. We kiezen voor 10%. Immers is de bijdrage uit 2022 zeer hoog ten opzichte van vorige jaren en dit deel hoeft nog niet afgelost te worden. We laten dit aandeel wel oplopen met +1% per jaar, aangezien we er in deze doorrekening vanuit gaan dat de bijdrage van de provincie niet verder toeneemt.
- De geïnde rente per jaar bedraagt net als komend jaar telkens 2,5%.

Wanneer we op basis van bovenstaande aannames doorrekenen, zien we dat in 2028 de Starterslening volledig revolverend is. Het is natuurlijk echter de vraag of de provinciale bijdrage niet verder zal oplopen. Mede om die reden hebben we ook doorgerekend wat het betekent voor het revolverende karakter van de Starterslening als de provincie nog maar 50% zou bijdragen in plaats van 75%. In dat geval is de jaarlijkse extra bijdrage € 10,4 miljoen. We zien dat in dat geval de Starterslening al in 2026 revolverend is.

4.3 Kenmerken gebruikers: koopstarters zijn steeds ouder en vaker nog thuiswonend

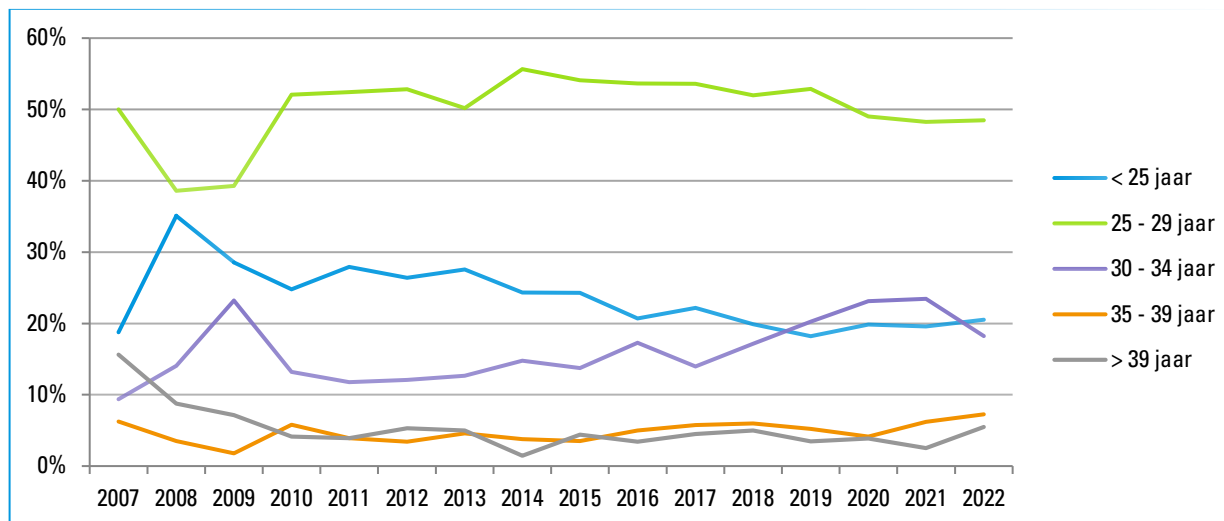
In deze paragraaf geven we antwoord op de volgende deelvragen van de evaluatie:
4. Hoeveel doorstroming levert de Startersregeling op in de huur- en koopwoningmarkt?
12. Wat is de leeftijdscategorie van de gemiddelde starter?

De Starterslening wordt al sinds 2007 gefaciliteerd door de provincie Limburg. Sindsdien is de lening gebruikt door 4.486 startende huishoudens op de koopwoningmarkt. We geven inzicht in de algemene kenmerken van deze gebruikers door de tijd heen, op basis van gegevens van de SVn en de enquête onder gebruikers van de Starterslening.

Circa 50% van gebruikers Starterslening was tussen de 25 en 29 jaar bij aankoop woning

Gemiddeld is een gebruiker van de Starterslening tussen de 25 en 29 jaar bij de aankoop van een woning, op basis van gegevens van de SVn. Dit aandeel ligt sinds 2007 vrij constant rond de 50%. Wel zien we dat gebruikers van een Starterslening gemiddeld gezien ouder zijn geworden bij hun aankoop. In 2012 was nog circa 26% van de starters jonger dan 25 jaar. In 2022 was dat slechts 18%. Het aandeel 30 tot 34 jarigen is juist toegenomen. Van 12% in 2012 naar 20% in 2022. Ondanks dat de meeste gemeenten ervoor kiezen geen leeftijdsgrens te hanteren, zien we dat het aandeel oudere koopstarters met een Starterslening gering is. In 2022 was slechts 11% ouder dan 35 jaar. Dit aandeel steeg wel iets door de jaren heen.

Figuur 11: Leeftijd gebruikers Starterslening op moment van aankoop woning, 2007-2022

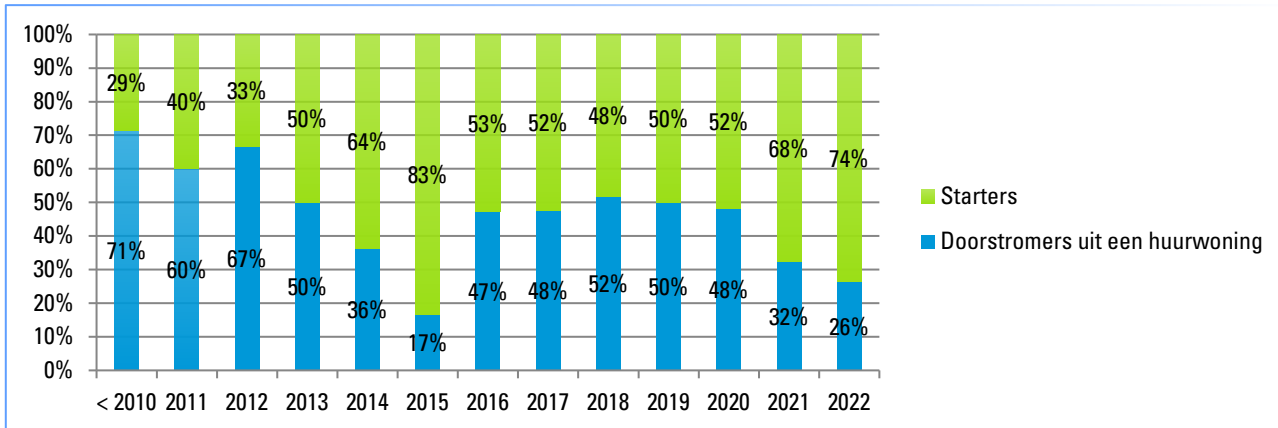


Bron: SVn (2022, cijfers 2007-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Gebruikers Starterslening komen steeds vaker 'vanuit huis' de woningmarkt op

Circa 105 respondenten hebben aangegeven voor de aankoop van hun woning in een huurwoning gewoond te hebben. Dit is circa 43% van het totaal aantal respondenten. We zien in de laatste jaren wel dat het aandeel thuiswonende starters fors is toegenomen. In de periode 2016-2020 was circa 50% van de gebruikers van de Starterslening een doorstromer uit een huurwoning en 50% een starter. In 2021 was slechts 32% een doorstromer en in 2022 zelfs slechts 26%.

Figuur 12: Gebruikers Starterslening naar situatie voor verhuizing

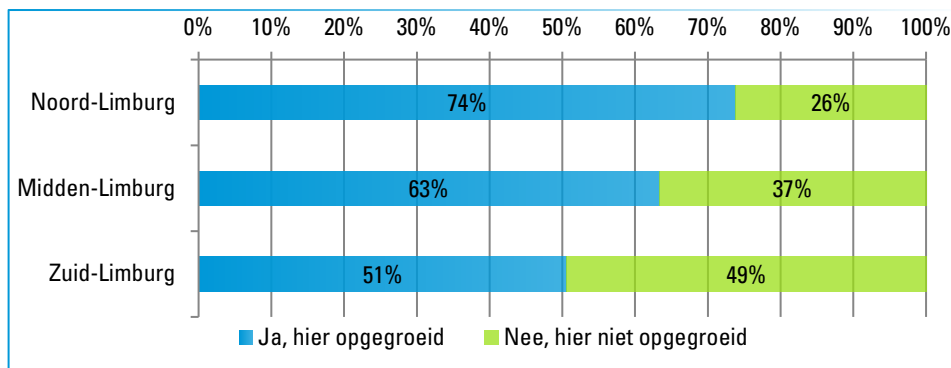


Bron: Enquête onder gebruikers Starterslening (2022). Bewerking Stec Groep (2022). N=246.

Noord- en Midden-Limburgers vaker opgegroeid in gemeente waar zij hun woning kochten

De respondenten uit Noord- en Midden-Limburg kochten relatief vaak een woning in de gemeente waar ze zijn opgegroeid. Dit was het geval bij 74% van de Noord-Limburgers en bij 63% van de Midden-Limburgers. In Zuid-Limburg is dit percentage slechts 51%. Dit komt mogelijk deels doordat de Starterslening in een aantal Zuid-Limburgse gemeenten pas later is ingevoerd. Starters zijn daardoor mogelijk soms naar buurgemeenten uitgeweken. Ook zijn dit mogelijk deels studenten die na hun studie in de regio willen blijven wonen, maar dus niet daar zijn opgegroeid. Wat in ieder geval geldt is dat het patroon is gebleven ook nu de regeling overal is ingevoerd. We zien dit beeld verspreid over uiteenlopende gemeenten terug, van meer landelijke tot stedelijke gemeenten.

Figuur 13: Opgegroeid in gemeente waar Starterslening is aangevraagd



Bron: Enquête onder gebruikers Starterslening (2022). Bewerking Stec Groep (2022). N=246.

Gebruikers Starterslening zijn vaak alleenstaand met relatief laag inkomen, wel ontwikkeling in de tijd

Respondenten hebben naast hun huishoudenssamenstelling bij aangaan van de Starterslening ook hun huidige huishoudenssamenstelling en inkomen doorgegeven. We zien dat het merendeel van de respondenten nog steeds alleenstaand zonder kind(eren) is. Wel is het zo dat respondenten die langer geleden een Starterslening hebben gekocht nu vaker samenwonen. Respondenten die hun starterswoning voor 2019 kochten zijn voor 43% nog alleenstaand zonder (kind)eren, terwijl respondenten die hun woning in 2019 of later kochten voor 71% nog alleenstaand zonder kind(eren) zijn.

Ook wat betreft het inkomen zien we een ontwikkeling terug. Respondenten die een woning kochten voor 2019 hebben voor 53% een bruto-jaarinkomen lager dan € 40.000, terwijl respondenten die in 2019 of later een woning kochten voor 68% een bruto-jaarinkomen lager dan € 40.000 hebben. Dit terwijl koopwoningen duurder zijn geworden en daarmee minder betaalbaar voor huishoudens met een lager inkomen. Dit lijkt

erop te wijzen dat gebruikers van de Starterslening een positieve inkomensontwikkeling doormaken. Dit sluit aan op de gedachtegang van de lening: starters kunnen een aanvullende lening betalen omdat zij in de loop van de tijd meer bestedingskracht opbouwen.

4.4 Kenmerken woning: lening vooral gebruikt voor betaalbare bestaande voorraad

In deze paragraaf geven we antwoord op de volgende deelvragen van de evaluatie:

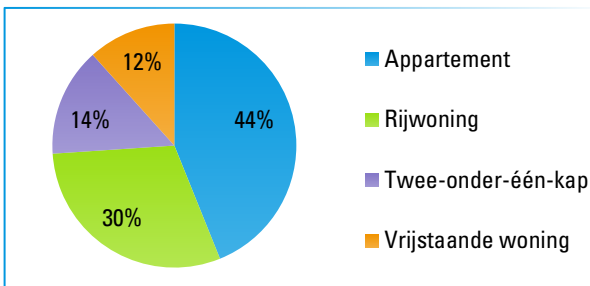
3. Welke woningen (qua type en qua prijs) worden met behulp van een Starterslening gekocht?
4. Hoeveel doorstroming levert dit op (huur- en koopwoningmarkt)?
13. Uit welke woning komen zij?

Naast kenmerken van de starters hebben we op basis van SVN-gegevens en de enquête ook zicht op de kenmerken van de woningen waar starters uit vertrokken zijn en naar zijn verhuisd.

Doorstromers relatief vaak afkomstig uit appartement

We vroegen in welk type woning doorstromers woonden voor ze naar de woning zijn verhuisd die ze met de Starterslening hebben gekocht. Circa 44% van de respondenten geeft aan dat dit een appartement was. 56% woonde dus in een grondgebonden woning. Vaak was dit een rijwoning (tussen- of hoekwoning).

Figuur 14: Vorig woningtype van doorstromer met Starterslening

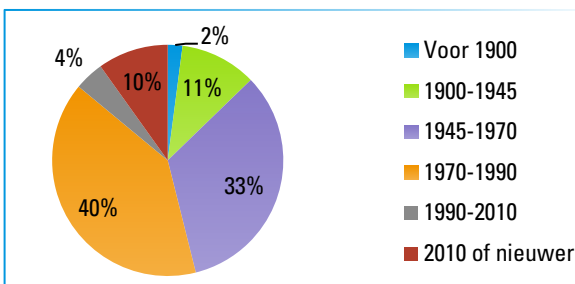


Bron: Enquête onder gebruikers Starterslening (2022). Bewerking Stec Groep (2022). N=105.

Bestaande bouw uit periode 1945-1990 vaakst aangekocht met Starterslening

De respondenten in de Starterslening hebben de lening vooral gebruikt om een bestaande woning mee aan te kopen. Vaak betrof het ook een naoorlogse woning. Circa 73% van de aangekochte woningen was gebouwd tussen 1945 en 1990. Slechts 10% had een bouwjaar later dan 2010.

Figuur 15: Aangekochte woningen met Starterslening naar bouwperiode



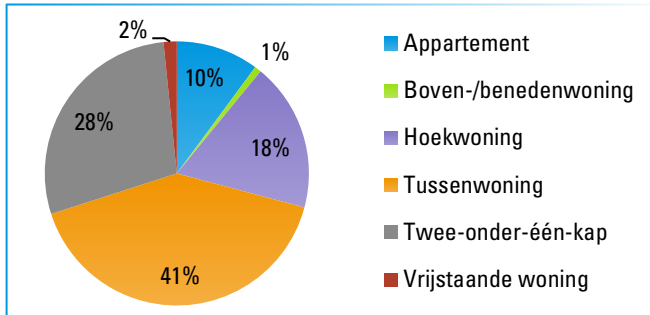
Bron: Enquête onder gebruikers Starterslening (2022). Bewerking Stec Groep (2022). N=243.

Starters kopen met Starterslening het vaakst een rijwoning

De woning die starters aankopen met de Starterslening is volgens de enquête vaak een rijwoning. 59% van de respondenten geeft aan dit woningtype te hebben gekocht. Slechts een klein deel geeft aan de Starterslening te hebben gebruikt om een appartement te kopen (11%). Dit terwijl ook dit type vaak relatief

goedkoop is. Ook 2-onder-1-kappers zijn nog relatief vaak aangekocht met de Starterslening (28%). Dit type komt juist relatief weinig in het betaalbare segment voor.

Figuur 16: Aangekochte woningen met Starterslening naar woningtype



Bron: Enquête onder gebruikers Starterslening (2022). Bewerking Stec Groep (2022). N=243.

4.5 Betalingsachterstand: speelt bij circa 2% van starters, aandeel hoger bij 30-plussers

In deze paragraaf geven we antwoord op de volgende deelvragen van de evaluatie:

8. Hoeveel starters heeft de SVn afgewezen op de krediettoets en wat is de reden hiervoor?
10. Welke betalingsachterstanden zijn in Limburg aan de orde?
11. Hoe verhoudt zich dit tot de landelijke cijfers?
17. Welke problemen ervaren de starters bij het afbetalen van de Starterslening?
18. Hoeveel starters kwamen niet in aanmerking voor een lening en wat is de reden hiervoor?

Op basis van gegevens van de SVn bieden we u zicht op de actuele vorderingen/betalingsachterstanden van gebruikers van de Starterslening. Ook is in de enquête aan starters gevraagd welke problemen zij op het moment met afbetalen ervaren en over welke ontwikkelingen zij zich zorgen maken in de toekomst.

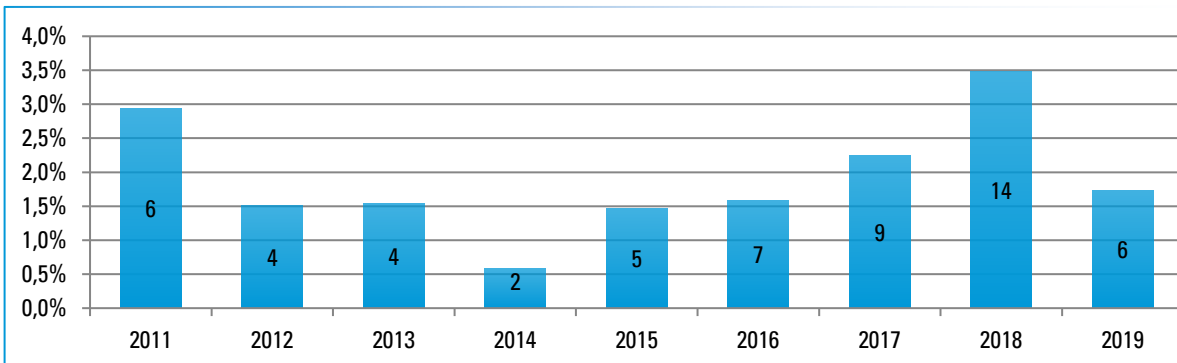
Weinig starters worden op voorhand afgewezen via krediettoets, deel trekt echter aanvraag in

Op basis van de gegevens van de SVn zien we dat maar een zeer beperkt aantal starters wordt afgewezen wanneer zij een krediettoets afleggen voor de Starterslening. In totaal gaat het om 7 starters in 2022. Dit is 1% van alle aanvragen in dat jaar. Volgens de SVn komt dit door het feit dat ook voordat een verzoek wordt afgewezen al een intensief contact heeft plaatsgevonden tussen de SVn en de aanvrager. Hierdoor trekt de aanvrager ook vaak in samenspraak zijn of haar eigen aanvraag in. Op dat moment is er dus geen sprake van een echte afwijzing en wordt deze ook niet op die manier geregistreerd.

In totaal 57 vorderingen (circa 2% van starters uit periode 2011-2019), vooral starters die net aflossen

In september 2022 liepen er 57 vorderingen op Startersleningen in Limburg, dit blijkt uit gegevens van de SVn. Dit heeft betrekking op leningen die zijn verstrekt van 2011 tot en met 2019. Starters die na 2019 een lening zijn aangegaan hoeven nog niet af te lossen. Ook nog niet alle starters uit 2019 hebben al een deel moeten aflossen. Gemiddeld gezien is er bij 1,9% van de starters die een lening zijn aangegaan tussen 2011 en 2019 sprake van een vordering. Het hoogste aantal vorderingen loopt bij leningen uit 2018. Dit zijn starters die net begonnen zijn met aflossen. Circa 3,5% van de starters uit dit jaar heeft een betalingsachterstand. Circa driekwart van de vorderingen is hoger dan € 100 en circa 20% is hoger dan € 500.

Figuur 20: Betalingsachterstand per ingangjaar, 2011-2019

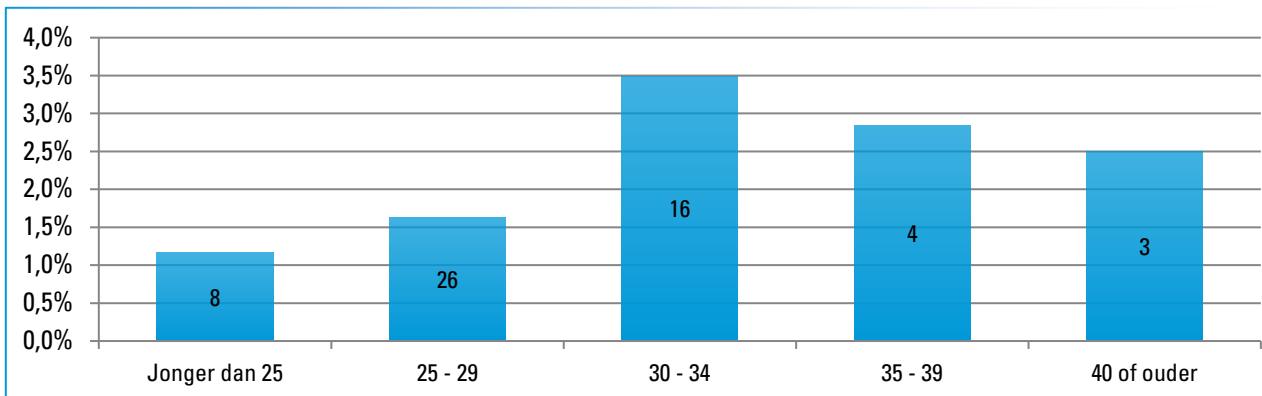


Bron: SVn (2022, cijfers 2007-2022). Bewerking Stec Groep (2022).

Oudere starters hebben vaker een betalingsachterstand, mogelijk als gevolg van lagere inkomensgroei

Het merendeel van de starters waarbij een actuele vordering loopt was tussen 25 en 29 jaar bij ingang van de lening. Het gaat om 26 starters in totaal. Het merendeel van de starters bevond zich in absolute zin ook in deze leeftijdscategorie. Wanneer we het aantal vorderingen afzetten tegen het totaal aantal leningen per leeftijdscategorie zien we juist dat starters vanaf 30 jaar een betalingsachterstand hebben. Zo'n 3,5% van de starters tussen de 30 en 34 jaar heeft een betalingsachterstand. Bij starters tussen 25 en 29 jaar is dit slechts 1,6% en bij starters jonger dan 25 jaar zelfs 1,2%. Dit lijkt erop te wijzen dat jonge starters vaker een inkomensontwikkeling doormaken waardoor ze beter aan de betalingseisen kunnen voldoen.

Figuur 21: Betalingsachterstanden per leeftijdscategorie, 2011-2019



Bron: SVn (2022, cijfers 2007-2022). Bewerking Stec Groep (2022).

In verhouding tot andere provincies relatief lage betalingsachterstanden

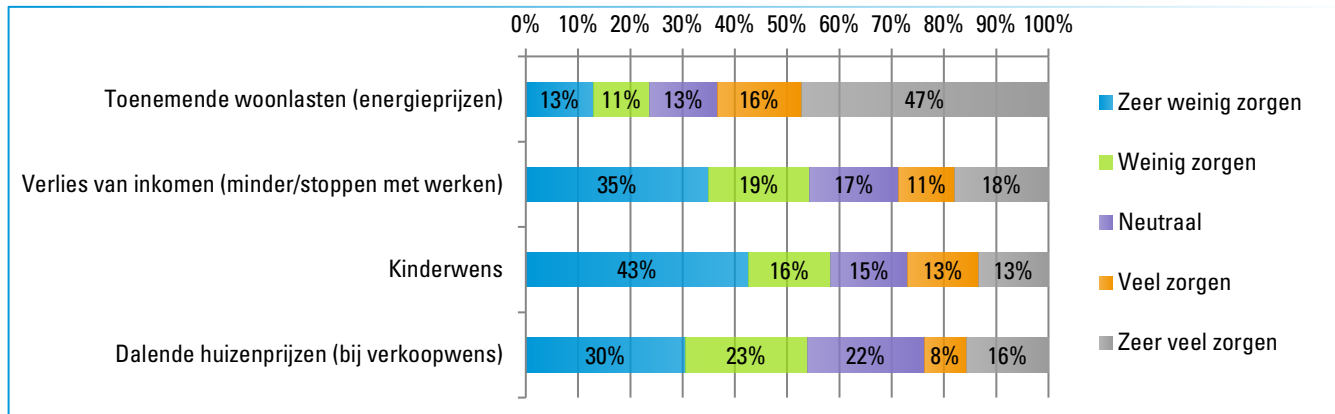
Wanneer we de betalingsachterstanden in de provincie Limburg vergelijken met andere provincies in Nederland valt op dat deze in Limburg relatief laag liggen. Slechts in enkele provincies is de gemiddelde betalingsachterstand per lopende lening lager. In Limburg is deze gemiddeld € 7,53 per lopende lening. Gemiddeld in Nederland is dit € 9,80. De totale achterstand in de provincie Limburg bedraagt circa € 20.500 (december 2022).

Starters maken zich met name zorgen over toenemende woonlasten

Op dit moment doen zich veel ontwikkelingen voor die de afbetalingsmogelijkheden van starters kunnen beïnvloeden. Om die reden hebben we in de enquête gevraagd in hoeverre starters zich zorgen maken over bepaalde ontwikkelingen. Hieruit blijkt dat starters zich met name zorgen maken over de toenemende woonlasten door de gestegen energieprijzen. Zo'n 47% van de starters maakt zich hier zeer veel zorgen over en 16% veel zorgen. Met name starters die recent een woning hebben gekocht, maken zich hier

zorgen over. Zo'n 63% van de starters vanaf 2020 maakt zich hier zeer veel zorgen over. Verlies van inkomen, een kinderwens of dalende huizenprijzen veroorzaken op het moment minder zorgen.

Figuur 22: Financiële zorgen bij starters

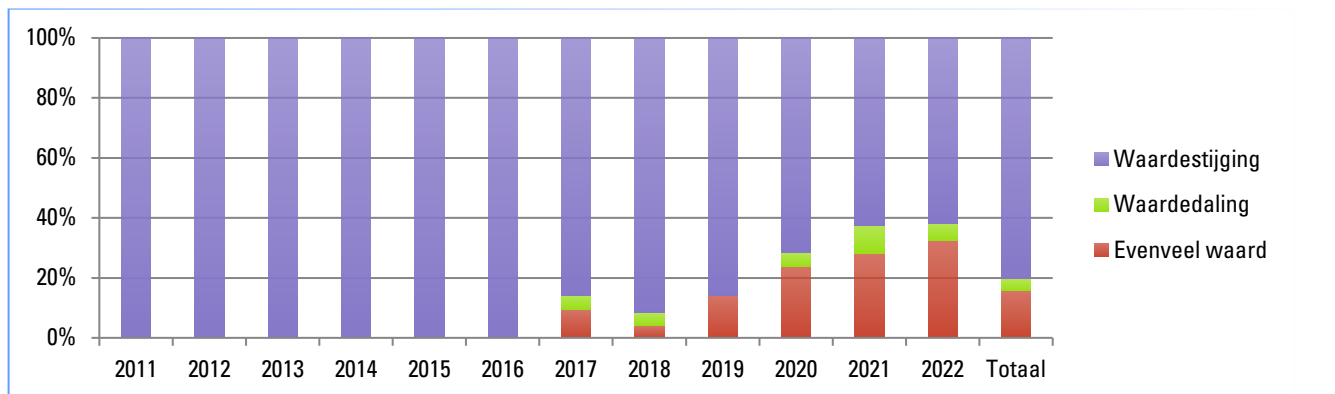


Bron: Enquête onder gebruikers Starterslening (2022). Bewerking Stec Groep (2022). N=221.

Recente starters verwachten vaker dat woning niet in waarde stijgt ten opzichte van aankoopbedrag

We vroegen aan starters of ze verwachtten dat hun woning in waarde zal stijgen ten opzichte van hun aankoopbedrag. Hierin zien we duidelijke verschillen tussen het aankoopjaar van de woning. Tot 2017 verwachtten alle starters waardestijging. Sindsdien neemt het aandeel starters dat verwacht dat de woning evenveel waard blijft of zelfs in waarde gaat dalen. Ondanks dat zien we dat in 2022 de meeste starters nog verwachtten dat hun woning in waarde zal stijgen (60%). In totaal verwacht circa 80% dit, slechts 4% voorziet een waardedaling.

Figuur 23: Verwachte waardeontwikkeling woning door starters



Bron: Enquête onder gebruikers Starterslening (2022). Bewerking Stec Groep (2022). N=221.

4.6 Beperkt prijsopdrijvend effect aannemelijk in segment tot € 245.000

In deze paragraaf geven we antwoord op de volgende deelvraag van de evaluatie:
6. Hebben de Startersleningen een prijsopdrijvend effect in Limburg?

De provincie Limburg wilt graag inzicht in een eventueel prijsopdrijvend effect van de Starterslening. In het verleden is al onderzoek gedaan naar eventuele prijseffecten van de Starterslening door het Kadaster. In dit onderzoek definieert het Kadaster een prijseffect als het volgende: "We spreken van een prijseffect indien koopstarters met een Starterslening de extra betaalcapaciteit gebruiken om meer te betalen voor dezelfde prijskwaliteit. Als starters de lening echter gebruiken om net iets duurdere woningen te kopen die zonder

de Starterslening buiten hun mogelijkheden liggen, dan is er geen sprake van een prijseffect". Uit het onderzoek van het Kadaster (2019) bleek dat dit effect niet significant optrad. Sindsdien is de woningmarkt veel krapp(er) geworden. Om die reden gebruiken we gegevens van de SVn en de enquête onder starters om hier indicatieve uitspraken over te kunnen doen.

Toename aandeel Startersleningen in kooptransacties, maar nog steeds klein deel (circa 3,5%)

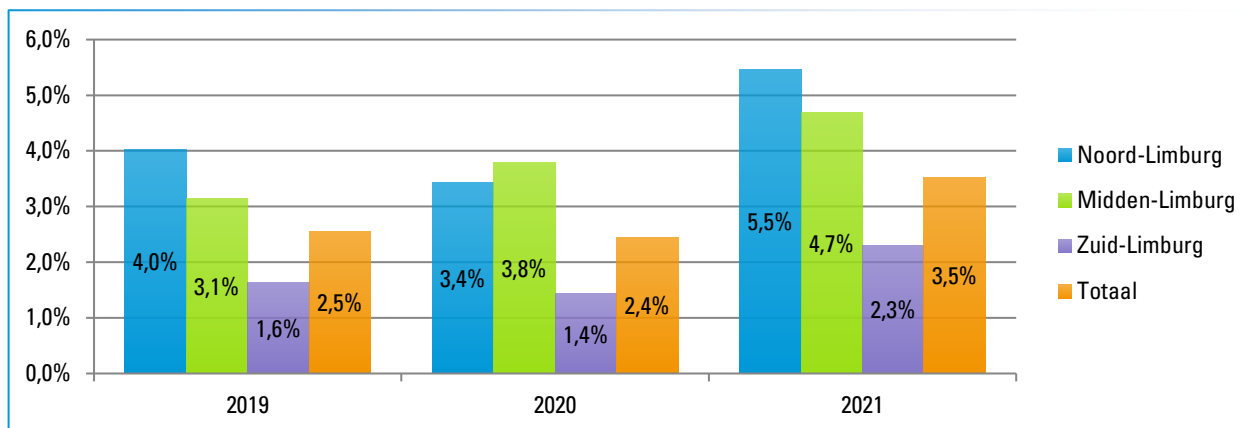
Wanneer het aandeel transacties met een Starterslening sterk toeneemt ten opzichte van het totaal aantal transacties kan dit een mogelijke indicatie zijn voor een prijsopdrijvend effect. We gebruiken een combinatie van Kadaster-gegevens en SVn-gegevens om hier inzicht in te kunnen geven. We benoemden al dat het aandeel starters met een Starterslening ten opzichte van starters zonder Starterslening sterk is toegenomen in 2021 (zie paragraaf 4.1). Daarnaast is het aandeel koopstarters toegenomen ten opzichte van het totaal aantal transacties. Dit leidt ertoe dat starters met een Starterslening een grotere invloed hebben op de koopwoningmarkt als geheel.

DISCLAIMER

In het algemeen kan gesteld worden hoe hoger het aandeel starters met een Starterslening in een specifiek prijssegment, hoe groter de kans dat deze groep (met meer besteedbare hypotheekruimte) hier een effect op heeft. Het is echter ook niet precies te duiden hoe groot het effect is, zeker omdat de algehele prijsstijging in de woningmarkt in de periode tot zomer 2022 fors is geweest. De impact van rente op de prijsontwikkeling is dan ook groter, dan de impact van de Starterslening op de prijsontwikkeling. Ook had de wijziging in de overdrachtsbelasting voor starters effect op de prijsvorming. Toch ligt enig effect voor de hand. Het betreft echter een neveneffect: de ontwikkeling van rente, energielasten en consumentenvertrouwen hebben een grotere impact op de prijsvorming. Hieronder richten we ons op de Starterslening.

In 2021 waren er in totaal 14.233 koopwoningtransacties in de provincie Limburg. In hetzelfde jaar zijn er 516 leningen verstrekt. Dit is 3,6% ten opzichte van het totaal aantal transacties. In Noord- (5,5%) en Midden-Limburg (4,7%) ligt dit percentage duidelijk hoger dan in Zuid-Limburg (2,3%). Ondanks dat is het aandeel nog relatief klein. Het aandeel is wel toegenomen ten opzichte van 2019. Toen was het aandeel van transacties met Startersleningen nog 2,5%. Het aandeel is in heel Limburg tussen 2019 en 2021 toegenomen met 38%. De prijsopdrijvende risico's voor de gehele woningmarkt blijven echter beperkt.

Figuur 17: Aandeel starters met Starterslening ten opzichte van alle Limburgse transacties, 2019-2021



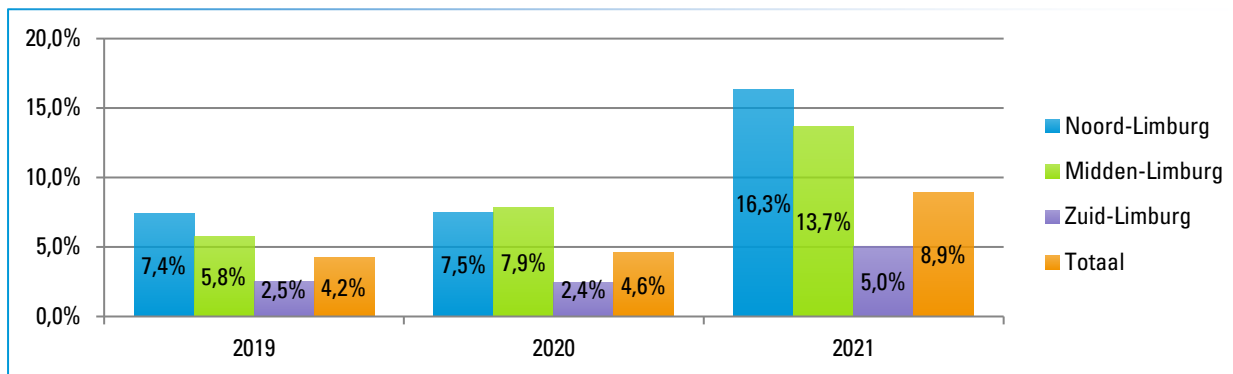
Bron: Kadaster (2022, cijfers 2019-2021). SVn (2022, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2022).

Invloed in betaalbare koopsegment neemt sterker toe: circa 9% verkocht met Starterslening in 2021

De Starterslening was tot voor kort alleen inzetbaar in het betaalbare koopsegment tot € 245.000. Het is daarom relevant om het aandeel transacties met een Starterslening in dit koopsegment in beeld te

brengen. We zien dat in totaal 5.617 transacties tot een koopsom van € 245.000 hebben plaatsgevonden. Tegelijkertijd werden 501 leningen verstrekt bij transacties tot dit bedrag. Dit is 8,9% van het totaal. Oftewel bijna één op de tien betaalbare woningen is gekocht met een Starterslening in Limburg. In 2019 was dit slechts 4,2%. Dit is meer dan een verdubbeling. Met name in Noord- (16,3%) en Midden-Limburg (13,7%) is het aandeel zeer hoog. In Zuid-Limburg blijft de invloed beperkter (5,0%). Hoewel het niet causaal aan te tonen valt, vermoeden we op dit moment vooral in Noord- en Midden-Limburg prijsopdrijvende risico's in het segment tot € 245.000, gezien het hoge aandeel Startersleningen op het totaal¹² in het betreffende prijssegment.

Figuur 18: Aandeel starters met Starterslening in Limburgse transacties tot € 245.000, 2019-2021



Bron: Kadaster (2022, cijfers 2019-2021). SVn (2022, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2022).

INVLOED VAN VERHOOGING MAXIMALE KOOPSOM OP PRIJSOPDRIJVEND EFFECT NOG ONZEKER

Het is nu de vraag welk prijsopdrijvend effect het (verder) ophogen van de maximale koopsom heeft. Dit is op basis van de huidige gegevens niet causaal in beeld te brengen. Wel lijkt het ons aannemelijk dat verdere ophoging ervoor zorgt dat het aandeel Startersleningen in het segment tot € 245.000 juist remt. De extra ruimte kan er immers voor zorgen dat starters ervoor kiezen een duurdere woning aan te schaffen. Hiermee komt er minder druk op de meest betaalbare voorraad. Wel kan hierdoor het aandeel Startersleningen op het totaal aantal transacties toenemen, omdat meer woningen beschikbaar komen.

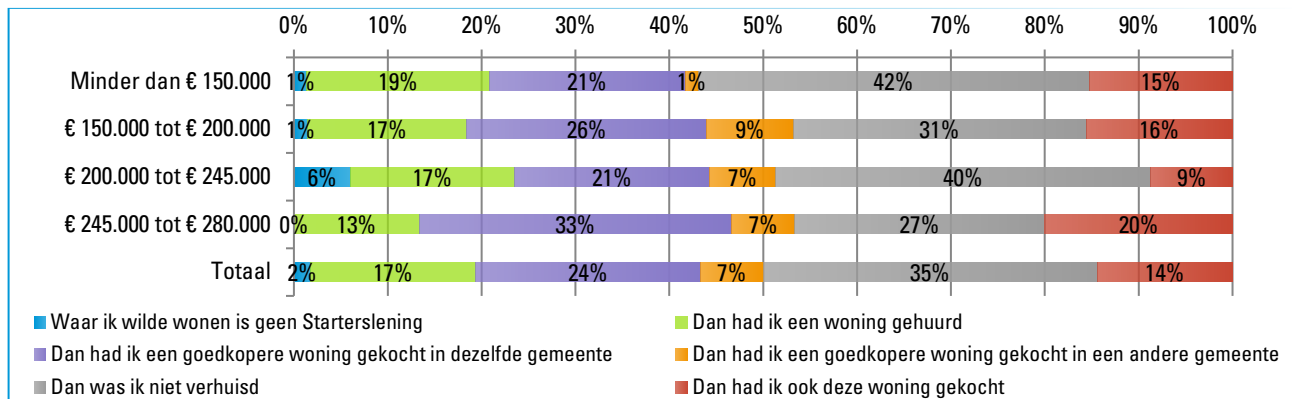
Circa 15% geeft aan dezelfde woning gekocht te hebben zonder Starterslening

Om aan te sluiten op de definitie die het Kadaster in haar onderzoek hanteert, hebben we in onze enquête aan starters gevraagd of ze hun woning ook hadden gekocht zonder Starterslening. Circa 15% geeft aan dit dan ook gekund te hebben. Zij dragen in principe dus bij aan een prijsopdrijvend effect volgens de definitie van het Kadaster. Immers zij hebben mogelijk meer bestedingskracht gebruikt voor dezelfde woning die zij zonder lening ook gekocht zouden hebben.

Het merendeel geeft echter aan zonder Starterslening niet verhuisd te zijn of een goedkopere woning gekocht te hebben. Dit geeft aan dat de Starterslening niet voor iedereen noodzakelijk is om de koopwoningmarkt te betreden. Circa 45% had anders ook een woning gekocht (dezelfde of een andere). Dit aandeel is met name hoog in het prijssegment van € 245.000 tot € 280.000, welke dit jaar is ingevoerd. In dat segment geeft 60% van de starters aan anders ook een woning gekocht te hebben. Zij hebben nu naar verwachting vooral de keuze gemaakt voor een duurdere woning.

¹² Zie ook: Stad en Land, De Groot et al, CPB (2010) voor een overzicht van maatregelen die invloed hebben op de prijselasticiteit in de woningmarkt.

Figuur 19: Mogelijkheden zonder Starterslening



Bron: Enquête onder gebruikers Starterslening (2022). Bewerking Stec Groep (2022). N=221.

4.7 Verduurzaming: circa 16% gebruikte Starterslening, maar 65% niet op de hoogte van mogelijkheden

In deze paragraaf geven we antwoord op de volgende deelvraag van de evaluatie:

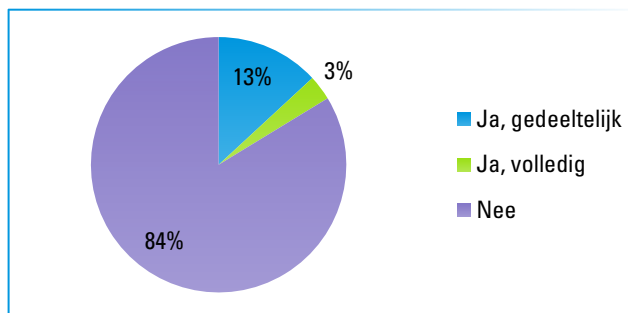
15. Hoeveel starters zetten de Startersleningen in voor verduurzaming van de woning en om welk bedrag gaat het dan gemiddeld en om welke maatregelen gaat het dan?

De provincie Limburg vraagt zich af hoeveel starters hun Starterslening (deels) hebben gebruikt om hun woning verder te verduurzamen. Veruit het merendeel van de starters koopt immers een bestaande woning, meestal afkomstig uit de periode 1945-1990. Deze woningen hebben regelmatig (forse) verduurzamingsopgaven. We hebben de enquête gebruikt om hier antwoord op te kunnen geven.

Circa 16% van respondenten heeft Starterslening (deels) gebruikt om woning te verduurzamen

Uit de resultaten van de enquête blijkt dat 16% van de respondenten hun woning (deels) heeft verduurzaamd met behulp van de Starterslening. Het merendeel van hen heeft hier een deel van het leenbedrag voor gebruikt. Het overgrote deel heeft de Starterslening hier dus niet voor ingezet en het leenbedrag gebruikt voor de aankoop van de woning. In 2021 was het aandeel starters dat de lening heeft gebruikt voor verduurzaming wel relatief hoog (22%). Maar ook in de meest recente jaren geldt dat veruit het merendeel van de starters dit niet doet, ondanks (toenemende) zorgen over stijgende energielasten.

Figuur 20: Starterslening ingezet voor verduurzaming



Bron: Enquête onder gebruikers Starterslening (2022). Bewerking Stec Groep (2022). N=221.

Merendeel starters niet op de hoogte van verduurzamingsmogelijkheden lening

Een mogelijke reden voor het kleine aandeel starters dat gebruik maakt van verduurzamingsmogelijkheden, komt mogelijk door de informatievoorziening. Zo'n 65% van de starters geeft aan niet op

de hoogte te zijn van verduurzamingsmogelijkheden met de lening. Daarnaast wist slechts 7% dit via hun gemeente.

Figuur 21: Op de hoogte van mogelijkheden verduurzaming

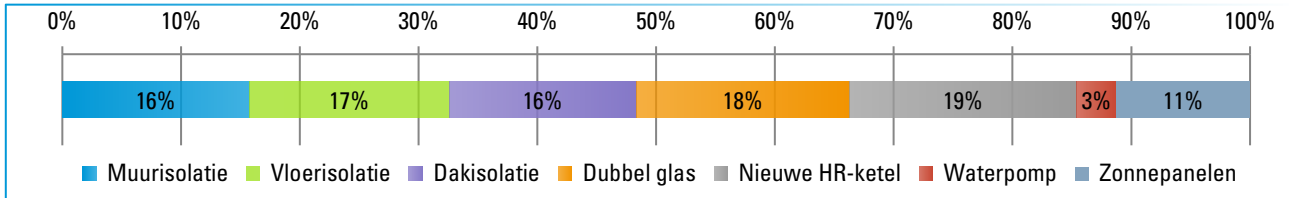


Bron: Enquête onder gebruikers Starterslening (2022). Bewerking Stec Groep (2022). N=221.

Starterslening ingezet voor uiteenlopende verduurzamingsmaatregelen

We zien verder dat het sterk uiteenloopt voor welke verduurzamingsmaatregelen starters de Starterslening inzetten. Het merendeel gebruikt het om hun woning beter te isoleren. Een kleiner deel kiest voor een groenere energievoorziening. De kosten hiervoor zijn in ieder geval fors, maar lijken door de huidige toegenomen woonlasten de moeite financieel gezien waard.

Figuur 22: Verduurzamingsmaatregelen



Bron: Enquête onder gebruikers Starterslening (2022). Bewerking Stec Groep (2022). N=221.

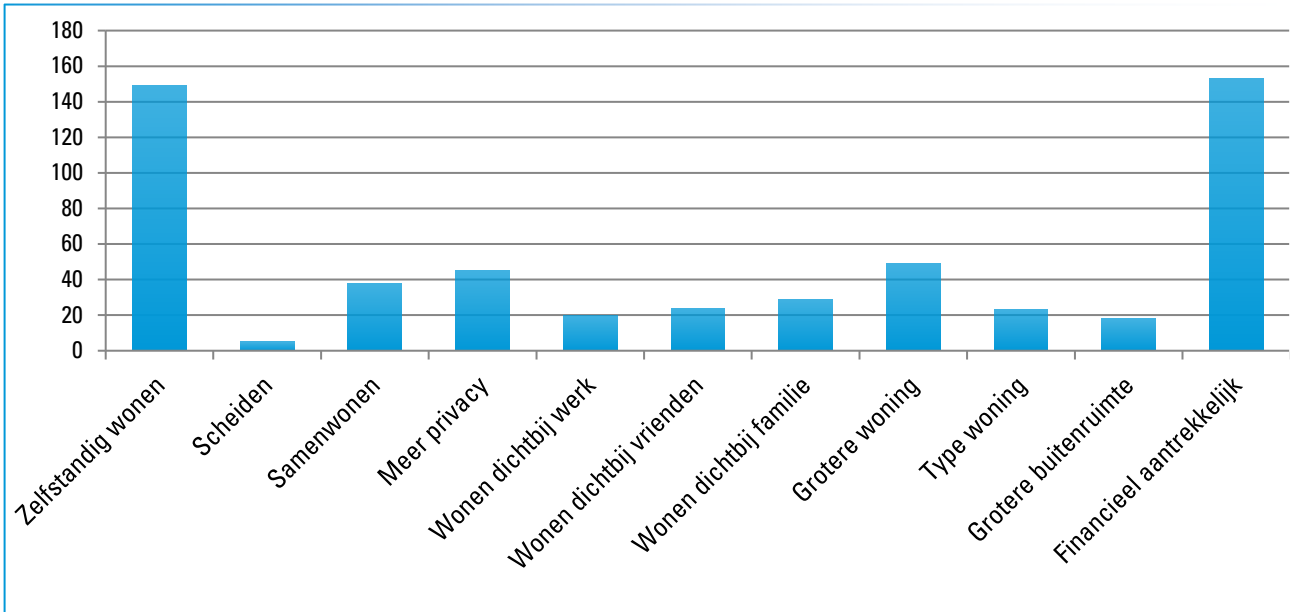
4.8 Starters tevreden over regeling: kansen voor hogere aankoopsom en leenbedrag

In deze paragraaf geven we geen antwoord op specifieke deelvragen, maar brengen we de mening van starters over diverse onderwerpen in beeld. Dit geeft inzicht in verbetermogelijkheden die gebruikers zien.

Zelfstandig wonen en financiële aantrekkelijkheid kopen belangrijkste reden voor aanschaf woning

De respondenten gaven aan wat de belangrijkste redenen voor hen waren om een woning te kopen. Vooral zelfstandig wonen en de (verwachte) financiële aantrekkelijkheid van kopen worden vaak genoemd. De financiële aantrekkelijkheid van kopen is relatief vaak genoemd door kopers uit 2020 en 2021. In deze jaren stegen de woningprijzen fors en was de hypotheekrente laag. Ook samenwonen, meer privacy en een grotere woning spelen een rol.

Figuur 23: Redenen voor aanschaf woning

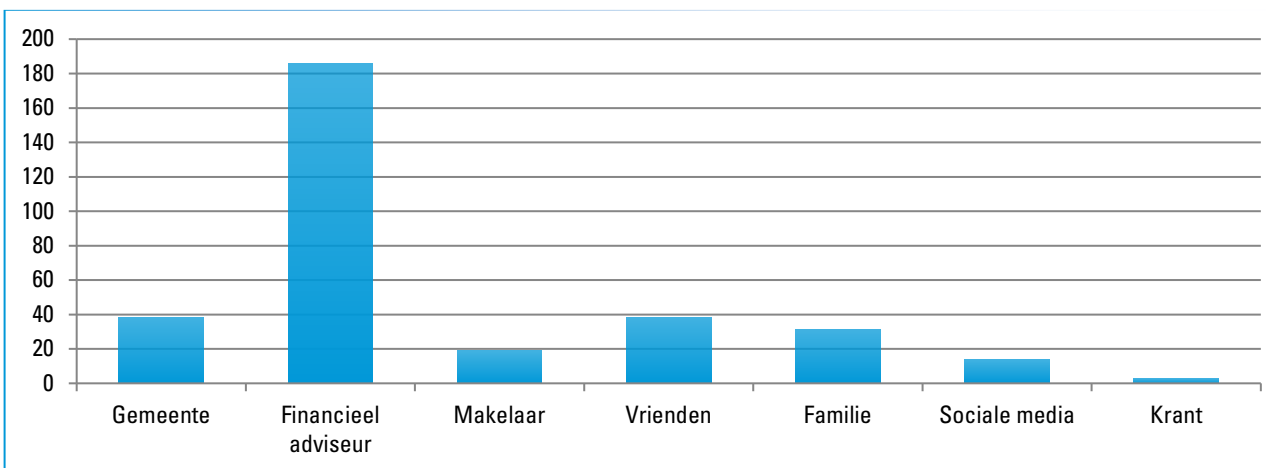


Bron: Enquête onder gebruikers Starterslening (2022). Bewerking Stec Groep (2022). N=229. Meer dan één antwoord mogelijk.

Merendeel starters op de hoogte van Starterslening door financieel adviseur

We hebben starters ook gevraagd hoe ze bekend zijn geraakt met de Starterslening. Het merendeel van hen geeft aan dat ze dit voor het eerst gehoord hebben via hun financieel adviseur. Dit wijst erop dat financieel adviseurs een grote rol spelen in de informatievoorziening over de Starterslening. De gemeente, makelaar of andere kanalen spelen duidelijk een veel minder grote rol. Het informeren van financieel adviseurs draagt eraan bij dat starters op de hoogte zijn van hun mogelijkheden bij aankoop van hun eerste woning.

Figuur 24: Informatiebron van Starterslening

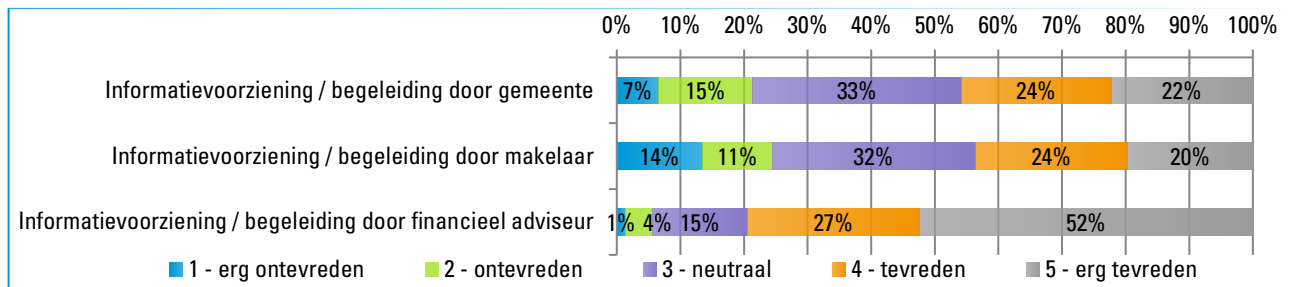


Bron: Enquête onder gebruikers Starterslening (2022). Bewerking Stec Groep (2022). N=229. Meer dan één antwoord mogelijk.

Starters ook meest tevreden over begeleiding door financieel adviseurs, neutraler over rol gemeente

Zo'n 79% van de starters geeft aan (erg) tevreden zijn over de rol die hun financieel adviseur heeft gespeeld in de informatievoorziening en begeleiding van het toekenningsproces. Starters zijn neutraler over de rol van gemeente en makelaar. 22% is echter (erg) ontevreden over de rol van de gemeente en 25% over de rol van de makelaar.

Figuur 25: Tevredenheid over informatievoorziening / begeleiding

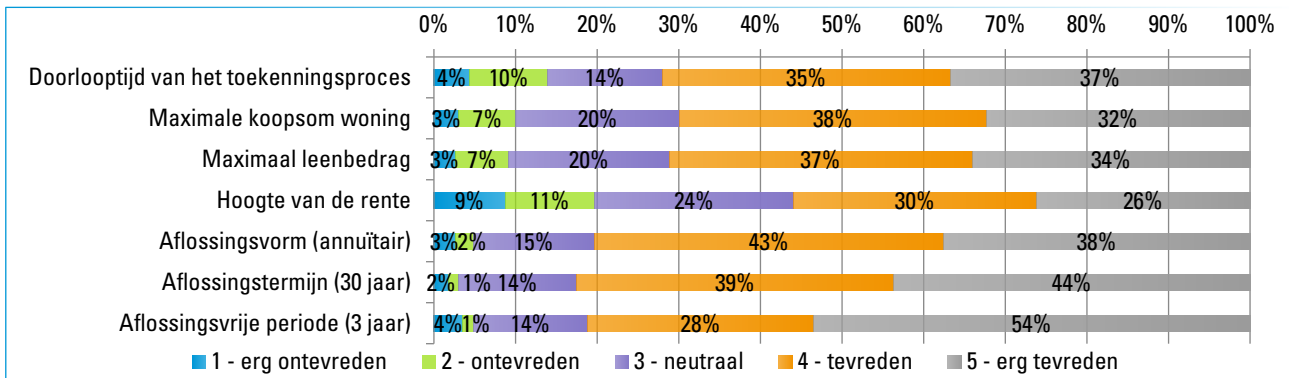


Bron: Enquête onder gebruikers Starterslening (2022). Bewerking Stec Groep (2022). N=229.

Starters zijn grotendeels tevreden over voorwaarden van de Starterslening

De meeste starters zijn (erg) tevreden over de voorwaarden van de Starterslening. Over alle voorwaarden geeft meer dan de helft van de starters dit aan. Men is wel relatief vaker ontevreden over de hoogte van de rente. Vaak komt dit doordat de starters vinden/vonden dat de rente onvoldoende meebeweegt met de hypotheekrentestand (toen deze lager was).

Figuur 26: Tevredenheid over voorwaarden Starterslening

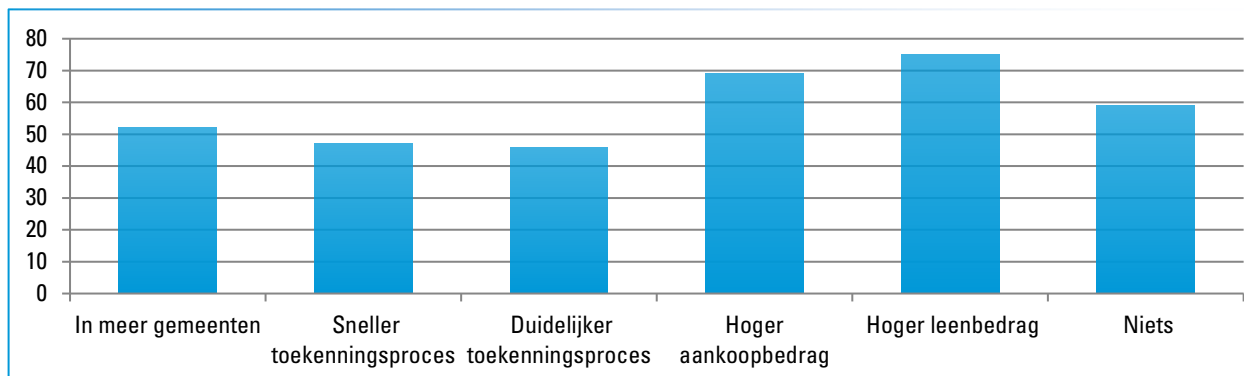


Bron: Enquête onder gebruikers Starterslening (2022). Bewerking Stec Groep (2022). N=229.

Starters zien nog wel verbetermogelijkheden

Circa een kwart van de respondenten geeft aan dat er niets verbeterd hoeft te worden. De meeste respondenten geven echter nog wel aan dat de Starterslening op één of meerdere onderdelen verbeterd kan worden. De respondenten zijn wel verdeeld over de wijze waarop. Een hoger aankoop- (20%) of leenbedrag (22%) wordt het vaakst genoemd.

Figuur 27: Verbetervoorstellen Starterslening



Bron: Enquête onder gebruikers Starterslening (2022). Bewerking Stec Groep (2022). N=229. Meer dan één antwoord mogelijk.

5 Oordeelsvorming gemeenten

In dit hoofdstuk geven we antwoord op de volgende deelvragen van de evaluatie:

18. Waarom is de Startersregeling in de ene gemeente succesvoller dan in de andere? Ligt dat alleen aan het aanbod voor de maximale koopsom of zijn er andere factoren?
20. Wat zijn de verbetervoorstellen vanuit de gemeenten?
21. De provincie draagt momenteel 75% bij aan elke Starterslening en de gemeenten 25%. De financiële richtlijnen van de provincie eisen een fifty-fifty-bijdrage. Wat vinden de gemeenten van een eventuele wijziging van het percentage naar 50%-50%? Dit betekent een verdubbeling van de gemeentelijke bijdrage aan de Startersleningen.
22. Hoe gaan andere provincies om met de Startersregeling met betrekking tot financiën, inhoud, proces en communicatie?

5.1 Draagvlak voor Starterslening hoog bij colleges en gemeenteraden

Uit gesprekken met gemeenten blijkt dat het draagvlak voor de Starterslening hoog is bij colleges en gemeenteraden. Dit blijkt onder andere uit de deelname van gemeenten die eerder geen Starterslening hadden, het koppelen van de gemeentelijke verordening aan de provinciale verordening en zelfs het opstellen van een aantal gemeentelijke verordeningen die meer mogelijk maken (zoals hogere prijsgrenzen). Bestuurlijk wordt de Starterslening gezien als een goed middel om starters te helpen.

"Heerlen had eerder nog geen Starterslening, vanwege de relatief goedkope woningvoorraad. Sinds de vorige evaluatie kwam de vraag om de Starterslening in te voeren. Het doel was om starters te helpen deze eerste stap op de woningmarkt te kunnen maken. Dit vraagt echter wel om meer instrumenten dan alleen de Starterslening. Juist vanuit het College en de Raad is het draagvlak voor deze lening groot."
~ ambtelijke reactie gemeente Heerlen

"Het draagvlak onder College en Raad is groot. In 2021 is er een nieuwe verordening vastgesteld, waardoor de gemeentelijke verordening automatisch is gekoppeld aan de provinciale verordening en de maximale prijsgrenzen die hierin zijn opgenomen. Hier blijkt het vertrouwen uit."
~ ambtelijke reactie gemeente Venray

5.2 Hoogte maximale aankoopsom en leenbedrag (ambtelijk) onderwerp van discussie

Een van de belangrijkste discussiepunten bij gemeenten is de hoogte van de maximale aankoopsom en het leenbedrag dat de provincie instelt. Deze discussies spelen vaak ambtelijk, omdat bestuurlijk vooral het credo is om zoveel mogelijk starters te helpen. Er zijn gemeenten die voor lagere grenzen pleiten, maar ook gemeenten die graag hogere grenzen willen. Uiteindelijk kunnen gemeenten zelf bepalen of ze een lagere grens dan de provinciale willen hanteren. Wanneer ze hiervoor kiezen zorgt dit echter weer voor een sterke differentiatie tussen gemeenten, waarvan het de vraag is of dit wenselijk is. We lichten beide kanten van de discussie toe.

Lagere prijsgrenzen: vraag of de juiste doelgroep nog wel geholpen wordt

Bij gemeenten die een lagere maximale aankoopsom en leenbedrag zouden willen speelt vooral de vraag of bij ophogen van deze grenzen de juiste doelgroepen nog wel geholpen worden. Gaat het echt om starters die zelf de koopwoningmarkt niet op kunnen komen of worden starters hiermee aan een duurdere (luxere) woning geholpen? Daarnaast noemt een aantal gemeenten het risico van jonge kopers opzadelen met een extra lening, zeker met het oog op de neergaande markt en risico's dat woningen onder water komen te staan. Deze zorgen spelen vooral in Zuid-Limburg en met name ambtelijk, ook in gemeenten waar de provinciale verordening gevolgd wordt.

"Persoonlijk vind ik de maximale koopsom voor Stein aan de hoge kant. Het is de vraag of de juiste doelgroep hiermee bereikt wordt. Daarnaast zorgt het ervoor dat huishoudens vaker overbieden tot deze maximale koopsom. Mogelijk is er dus een prijsopdrijvend effect."

~ ambtelijke reactie gemeente Stein

"Op dit moment houden we vast aan € 245.000 als maximumbedrag. De vraag die speelt is of je nog de starters helpt die het echt nodig hebben als je het maximale aankoopbedrag verhoogd."

~ ambtelijke reactie gemeente Maastricht

"We vragen ons af of we met verhogen van de prijsgrenzen wel de juiste starters bedienen. Het instrument schiet zijn doel voorbij als we starters alleen aan een duurdere woning helpen."

~ ambtelijke reactie gemeente Horst aan de Maas

"We moeten goed in de gaten te houden hoe de woningmarkt zich verder ontwikkelt. Er zijn gevaren dat woningen onder water komen te staan en dat starters vervolgens met extra hoge lasten zitten. Een goede start op de woningmarkt voor de starters moet prioriteit hebben."

~ ambtelijke reactie gemeente Simpelveld

"Door de neergaande woningmarkt zijn hier wel zorgen over de maximale koopsom. Als de woningprijzen weer naar beneden gaan, zou de provincie zich af moeten vragen of de maximale aankoopsom ook niet verlaagd moet worden."

~ ambtelijke reactie gemeente Venlo

Hogere prijsgrenzen: hypotheeklasten zijn laag vergeleken met huur

Bij gemeenten die een hogere maximale aankoopsom en leenbedrag zouden willen speelt vooral het argument dat de gemeentelijke woningvoorraad tot € 280.000 beperkt is en het idee dat starters aan huur maandelijks meer kwijt zijn dan aan hypotheeklasten. Een aantal gemeenten heeft, of is bezig met, een eigen gemeentelijke verordening met hogere prijsgrenzen. Voor deze leningen draait de gemeente dus volledig op voor de financiering.

"De maximale koopsom waarvoor een Starterslening wordt aangevraagd mag nog wel wat omhoog. In vergelijking met huurbedragen is de huidige maximale hypotheeklast nog niet eens heel hoog namelijk."

~ ambtelijke reactie gemeente Echt-Susteren

"Mogelijk stelt de gemeente Mook en Middelaar opnieuw een eigen gemeentelijke verordening in, bovenop de maximale provinciale koopprijs. De gemeente ligt immers in de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen. Hier zijn de woningprijzen relatief hoog in verhouding tot de rest van Limburg."

~ ambtelijke reactie gemeente Mook en Middelaar

"De gemeente Eijsden-Margraten hanteerde al een verordening die de mogelijkheid bood om met en zonder provinciale co-financiering een Starterslening af te sluiten. Dit was ingevoerd omdat voor de destijds geldende maximale provinciale koopsom (€ 245.000) nauwelijks koopwoningen beschikbaar waren. Deze verordening is inmiddels achterhaald. De maximale provinciale koopsom is verhoogd, maar de woningmarkt in Eijsden-Margraten is nog fors duurder geworden. Om die reden is sinds oktober een nieuwe verordening Starterslening van kracht. Hierin is de maximale koopsom verhoogd tot 85% van de NHG-grens. Voor woningen tot € 280.000 blijft de co-financiering vanuit de provincie gelden."

~ ambtelijke reactie gemeente Eijsden-Margraten

5.3 Meeste gemeenten staan niet te springen om fifty-fifty bijdrage

Tijdens de interviews hebben we gemeenten gevraagd om een eerste (ambtelijke) reactie wat de gevolgen zouden kunnen zijn als de provincie ervoor kiest om 50% bij te dragen aan de Startersleningen in plaats van de huidige 75%. We benadrukken dat dit een eerste ambtelijke reactie is, waar bestuurlijk geen rugdekking aan gegeven is. Uiteindelijk zullen de gemeenteraden hierover positie moeten innemen.

Kleinere gemeenten met beperkt beroep op Startersregelingen lijken weinig bezwaar te hebben

Vanuit een aantal kleinere gemeenten met een beperkt aantal aanvragen per jaar werd aangegeven dat het belang van de Starterslening dusdanig gevoeld wordt dat een verhoging van de gemeentelijke bijdrage beperkt effect zou hebben. Het betekent voor deze gemeenten vaak wel dat het beschikbare budget omhoog moet. Hiervoor dient de gemeenteraad doorgaans toestemming te verlenen.

"De gemeente Echt-Susteren zit in een luxepositie als gemeente met een goed sluitende begroting. Hierdoor zal de gemeente er waarschijnlijk voor kiezen om meer budget vrij te maken, wanneer de provincie ervoor kiest een 50-50 verdeling in te voeren voor de Starterslening."

~ ambtelijke reactie gemeente Echt-Susteren

"Een 50-50 verdeling zal er waarschijnlijk voor zorgen dat het budget in de gemeente Stein verruimd wordt. Wel is de vraag of dit dan ook twee keer zo ruim wordt. Op dit moment staan er ook veel duurzaamheidsleningen uit. De vraag is ook hoeveel leningen je uit wil hebben staan als gemeente."

~ ambtelijke reactie gemeente Stein

Grootverbruikers voorzien wel problemen in uitvoering en vinden het geen goed signaal

Grotere gemeenten – in omvang en het verstrekken van leningen – voorzien wel problemen in de uitvoering. Dit omdat zij een omvangrijk budget nodig hebben om het toenemende aantal starters te kunnen helpen. Het gaat bij deze gemeenten om een bestuurlijke afweging tussen het budget verhogen of minder starters helpen. Meerdere gemeenten geven aan dat het signaal wat vreemd overkomt, mede na het verhogen van de maximale aankoopssom eerder dit jaar. Gemeenten hebben ook behoefte aan meer duidelijkheid over de gevolgen: welke varianten zijn er en wat betekenen deze? En wat gebeurt er met het budget van de provincie? Gemeenten roepen dan ook op om dit voorstel voor aanpassing van de cofinanciering verder uit te werken en keuzes hierover bestuurlijk te agenderen.

"Een 50-50 verdeling kan problemen opleveren voor de gemeente Maastricht. Het budget van de gemeente is niet oneindig en dit besluit zal dan goed afgewogen worden. Waar wordt deze besparing van de provincie vervolgens voor ingezet?"

~ ambtelijke reactie gemeente Maastricht

"Een 50-50 verdeling zou voorgelegd moeten worden aan de Raad. Hierbij dient ook de inzet van mogelijke andere instrumenten meegewogen te worden. De uitkomst hiervan is nu nog onduidelijk."

~ ambtelijke reactie gemeente Venray

"Ik denk dat men teleurgesteld zou zijn als de gemeentelijke last verdubbeld wordt. Maar ik kan hier verder geen uitspraken over doen. Het is namelijk een vraag aan bestuurders. Daarbij is meer inzicht nodig in de gevolgen: welke varianten zijn er en wat betekenen deze dan?"

~ ambtelijke reactie gemeente Roermond

"Het is een lastige vraag om te beantwoorden. Op allerlei fronten staan al potjes onder druk. Het is geen goed signaal dat de provincie meer bij ons neer wil leggen. Of onze wethouders en gemeenteraad dan nog verder willen met de Starterslening is de vraag. Deze kunnen wij niet beantwoorden."

~ ambtelijke reactie gemeente Horst aan de Maas

5.4 Risico's: waardeontwikkeling woning en woonlasten bij oudere woningen

Gemeenten signalen enkele risico's voor starters. Deze hebben met name te maken met de hoge aankooprijzen van woningen. In een neergaande markt kan de schuld hoger zijn dan de waarde van de woning. Zeker in (delen van) Zuid-Limburg is dit risico groter, met het oog op huishoudenskrimp op termijn. Maar ook in Venlo en Weert wordt dit als risico gezien. Een bijkomend risico zijn de totale woonlasten voor starters. Zij kopen vaak bestaande, oudere woningen. Met de huidige energieprijzen kan dit mogelijk op korte termijn leiden tot betalingsproblemen. De vraag is daarnaast of deze starters voldoende middelen hebben om de woning op de langere termijn voldoende te kunnen verduurzamen.

"Op dit moment worden vooral leningen aangevraagd voor oudere woningen. Deze woningen dienen vaak nog verbouwd en/of verduurzaamd te worden. Het is de vraag of starters deze middelen vervolgens nog hebben. De kans bestaat dat je hiermee de starter dus met hoge woonlasten opzadeld."

~ ambtelijke reactie gemeente Venlo

"Mogelijke risico's liggen bij de aankoop van kwetsbare woningen, bijvoorbeeld veroorzaakt door de kwaliteit van de woning zelf of de wijk. Wanneer de markt ontspant ligt het voor de hand dat risico's het eerste optreden in wijken met een minder courante voorraad. Dit kan grote gevolgen hebben voor starters die hier een woning hebben gekocht."

~ ambtelijke reactie gemeente Weert

5.5 Verbetervoorstellen: koppeling met ander beleid, leeftijdsgrens en verduurzaming

Verbetervoorstellen vanuit gemeenten hebben veelal te maken met bovenstaande risico's. Ten eerste gaat het op een betere koppeling van de Starterslening aan ander beleid. Denk aan gelijk trekken van prijsgrenzen voor nieuwbouw met de maximale aankoopsom van de Starterslening, of instrumenten om woningen langer bereikbaar te houden voor de doelgroep. Een tweede verbetervoorstel is het hanteren van een leeftijdsgrens. Oudere starters maken doorgaans een minder grote inkomensontwikkeling door, wat risico's in betaalbaarheid met zich mee kan brengen. Een derde verbetervoorstel heeft betrekking op verduurzaming van de woningen. Bijvoorbeeld een verduurzamingsverplichting of woningen uitsluiten van deelname die in te slechte staat verkeren. Dit om zowel starters als de kwetsbare particuliere voorraad (in delen van) Limburg te beschermen.

"In slechtere economische tijden ligt de Starterslening wel lastig. De schuld kan dan hoger zijn dan de waarde van het huis. Inkomensontwikkeling is daarom een belangrijke vereiste. Om deze reden hanteert de gemeente een maximumleeftijd. Boven een bepaalde leeftijd maken huishoudens immers minder makkelijk nog een (grote) inkomensontwikkeling door."

~ ambtelijke reactie gemeente Stein

"De gemeente onderzoekt of we mogelijk een maximale leeftijd koppelen aan de Starterslening, vanuit het uitgangspunt dat de Starterslening bedoeld is voor huishoudens die nog een inkomensgroei doormaken."

~ ambtelijke reactie gemeente Venray

"De gemeente Gennep stuurt in haar nieuwbouwprogrammering op starterswoningen waarvoor de Starterslening kan worden ingezet. Hiervoor wordt wel een lagere maximale koopsom gehanteerd (€ 250.000). Deze sluit beter aan op de betaalbaarheidsnormen van lage- en middeninkomens (NIBUD)."

~ ambtelijke reactie gemeente Gennep

"We zijn bezig om een doelgroepenverordening in te stellen, deze ligt nu bij de gemeenteraad. Hierin koppelen we de categorie 'goedkope koop' aan de prijsgrens van de Starterslening. Zo proberen we beleid effectiever te koppelen."

~ ambtelijke reactie gemeente Horst aan de Maas

"Is het mogelijk om een verplichte verduurzaming op te nemen bij het verstrekken van de Starterslening? Dan kunnen de hoge woonlasten aan de voorkant worden aangepakt en worden tegelijkertijd maatregelen genomen voor het klimaat."

~ ambtelijke reactie gemeente Heerlen

5.6 Andere provincies bieden geen Starterslening (meer) aan: focus op nieuwbouw

De provincie Limburg is momenteel de enige provincie die actief bijdraagt aan Startersleningen. In andere provincies zijn gemeenten wel actief, maar draagt de provincie niets (meer) bij. We spraken drie provincies over hun ervaringen en overwegingen ten aanzien van Startersleningen.

Gelderland: sinds 2020 Starterslening vanuit Actieplan Wonen, maar budget is momenteel op

De provincie Gelderland introduceerde in november 2020 een provinciale regeling voor starters, als onderdeel van het Actieplan Wonen. In deze Starterslening co-financieren gemeenten en provincie 50%.

Per april 2022 is het budget van de provincie op en kunnen geen nieuwe leningen vanuit deze regeling verstrekt worden. Dit komt mede doordat het revolverend karakter (nog) niet tot zijn recht komt, omdat starters in de eerste drie jaar niet af hoeven te lossen. In totaal zijn met behulp van de provinciale bijdrage zo'n 250 starters in 28 gemeenten geholpen (het budget was € 4 miljoen).¹³

Qua voorwaarden heeft de provincie Gelderland ervoor gekozen om geen maximale leeftijdsgrens te hanteren. Dit om een zo groot mogelijke doelgroep koopstarters te bereiken. De provincie hanteerde de NHG-grens als maximale aankoopsom. Deze grens vond de provincie geschikt omdat in veel gemeenten het aanbod tot de NHG-grens zelfs al beperkt aanwezig is. Een lagere grens bood onvoldoende mogelijkheden. De provincie bood gemeenten de vrijheid om zelf een lagere maximale koopsom te kiezen. Een aantal gemeenten biedt zelf een Starterslening aan met andere voorwaarden dan de provincie in haar verordening hanteert. Dit gaat bijvoorbeeld over hanteren eisen aan leeftijd of lokale binding.

Op dit moment speelt de vraag of er opnieuw budget beschikbaar moet worden gesteld. Dit is echter sterk afhankelijk van andere keuzes en inzet op andere opgaven op de woningmarkt. Zo overweegt de provincie namelijk ook om extra bijdrage te leveren om bijvoorbeeld betaalbare woningbouw te financieren. Met dergelijke maatregelen kunnen starters ook geholpen worden. Voordeel van betaalbare woningen (en deze betaalbaar houden) is dat deze langer beschikbaar blijven voor de doelgroep, waar een Starterslening maar één startend huishouden helpt. Daarnaast spelen de huidige economische ontwikkelingen mee in de afweging.

"De huidige economische ontwikkelingen kunnen de positie van starters met een Starterslening in gevaar brengen. Zo hebben hogere rentestanden en dalende woningprijzen allemaal een nadelig effect."
~ ambtelijke reactie provincie Gelderland

Daarnaast zet de provincie zich in voor pilots om te komen tot betaalbare koopwoningen op basis van verkoop onder voorwaarden. Eerder heeft de provincie hiervoor een fonds voor betaalbare koopwoningen met erfpacht overwogen. Het liefst trekt de provincie hierin gezamenlijk op met het Rijk en misschien ook met andere provincies.

Overijssel: sinds 2015 geen Starterslening meer, nu inzet op betaalbaar bouwen

De provincie Overijssel heeft in het verleden een Starterslening gehad. Hierbij was sprake van een regeling met cofinanciering met deelnemende gemeenten. In 2015 was het provinciale budget op en de toenmalige gedeputeerde zag er weinig heil in om opnieuw budget beschikbaar te stellen. De investering was te groot en de provincie had weinig middelen beschikbaar. Ook werd het nut van de Starterslening onvoldoende geacht. Hierin speelde de vraag mee in hoeverre je als provincie starters een extra lening aan wilt laten gaan boven hun maximale hypotheek. Vanuit enkele gemeenten was er sprake van weerstand toen de regeling stopte, omdat zij wilden dat de provincie doorging met de cofinanciering. Inmiddels komt de Starterslening nauwelijks meer ter sprake vanuit gemeenten.

Op dit moment zet de provincie Overijssel in op het doorzetten van het Rijksbeleid om minimaal een bepaald percentage betaalbaar te bouwen. Hiervoor worden afspraken gemaakt met het Rijk en de gemeenten. Ook is de provincie voornemens om meer eisen aan betaalbaarheid op te leggen op bestemmingsplanniveau. Dit kan ook starters helpen in het zetten van hun eerste stap.

¹³ <https://www.gelderland.nl/nieuws/voortgang-actieplan-wonen>

"In de afspraken die we met het Rijk en gemeente gaan maken wordt scherp ingezet op de betaalbaarheid van woningen. De provincie stuurt nadrukkelijk op bouwen in het goedkope segment. Dit kan starters ook helpen in het zetten van hun eerste stap."

~ ambtelijke reactie provincie Overijssel

Utrecht: provincie had Starterslening rond 2008-2009, maar zet nu in op betaalbaar bouwen

De provincie Utrecht heeft in het verleden een Starterslening gehad, waarbij zij de bestaande gemeentelijke Startersleningen co-financierden. Er is bewust gekozen voor een niet revolverend karakter. Wanneer de pot leeg was, werd deze niet automatisch aangevuld. De provincie heeft toen besloten om het budget niet opnieuw aan te vullen. Het budget was snel leeg, omdat de vraag vanuit starters groot was.

Op dit moment steekt de provincie Utrecht veel tijd en aandacht in het versnellen van woningbouw. Starters hebben hier uiteindelijk ook profijt van, dit komt namelijk de beschikbaarheid van woningen ten goede. Ook heeft de provincie de afgelopen jaren veel aandacht besteed aan de (lage) middenhuur om deze meer en beter van de grond te krijgen. Dit mede als alternatief voor starters naast koopwoningen. Daarnaast zet de provincie zich ervoor in om te onderzoeken of het mogelijk is een fonds op te richten voor betaalbare koop. Dit betreft een financieringsconstructie die in zekere mate lijkt op de Starterslening. Het liefst trekt de provincie hierin gezamenlijk op met het Rijk en misschien ook andere provincies.

"Misschien moet er simpelweg geaccepteerd worden dat op dit moment gezien de huidige woningprijzen en bouwkosten nieuwbouw in het betaalbare koopsegment moeilijk te realiseren is. Het stilvallen van de woningbouwproductie moet echter te allen tijde voorkomen worden. Om dit te voorkomen kan ingezet worden op ontwikkeling van sociale huur en lage middenhuur door woningbouwcorporaties."

~ ambtelijke reactie provincie Utrecht

6 Alternatieven in beeld

In dit hoofdstuk geven we antwoord op de volgende deelvraag van de evaluatie:
26. Zijn er effectievere (vergelijkbare) instrumenten voor het stimuleren van toetreding van starters op de koopwoningmarkt?

6.1 Verschillende koop- en financieringsconstructies beschikbaar

Er zijn verschillende instrumenten die bij kunnen dragen aan een betaalbare woningvoorraad. Het gaat dan enerzijds om betaalbaarheid (maken en houden) en anderzijds om beschikbaarheid (maken en houden). De mate waarin instrumenten bijdragen aan deze doelen verschilt. Ook het type instrument verschilt. Zo zijn er planologische instrumenten, contractuele overeenkomsten en koop- en financieringsconstructies. De provinciale Startersregeling valt onder deze laatste categorie.

Onderstaande tabel toont een overzicht van verschillende instrumenten en hun werking. Hieruit blijkt dat een Starterslening enkel bijdraagt aan het betaalbaar maken van de woningvoorraad. Andere koop- en financieringsconstructies die bijdragen aan dit doel zijn de KoopGarant, KoopSmarter en KoopStart.

Tabel 6: Globale beoordeling mogelijkheden ter bevordering van betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor lage en middeninkomens


| Instrument | Betaalbaar maken | Betaalbaar houden | Beschikbaar maken | Beschikbaar houden |
|---|------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Restricties uit- en opbouw mogelijkheden in BP | | | | |
| Percentages woningbouw categorieën in BP | | | | |
| Vereveningsfonds | | | | |
| Toewijzen eigen inwoners | | | | |
| Opkoopbescherming | | | | |
| Woningsplitsen reguleren | | | | |
| Zelfbewoningsplicht | | | | |
| Anti-speculatiebeding | | | | |
| Anterieure overeenkomst | | | | |
| KoopGarant | | | | |
| KoopSmarter (wordt ultimo 2022 tijdelijk niet aangeboden) | | | | |
| KoopStart | | | | |
| Starterslening | | | | |

Bron: Stec Groep, 2022.

Er zijn vele koop- en financieringsconstructies denkbaar en gangbaar om koopwoningen voor lage- en middeninkomens toegankelijker te maken. We bespreken in dit hoofdstuk de vier meest kansrijke instrumenten.¹⁴ Een beknopte samenvatting van deze instrumenten leest u in de tabel hieronder.

¹⁴ Andere denkbare constructies zijn BKZ (Betaalbare Koop Zaanstad), Duokoop en KoLat (KoopLater).

Tabel 7: Overzicht koop- en financieringsconstructies

| Financierings-arrangement | Betaalbaarheid | Betaalbaar houden | Financieel risico gemeente | Investeringslast gemeente | Hoe revolverend | Ambtelijke inzet |
|---|----------------|-------------------|---|---|------------------------------------|-------------------------------------|
|  Starterslening | + | - | Gebaseerd op inkomstenontwikkeling | Fonds voor lening opstellen | Ja, kasstroom (rente) | Beperkt, enkel in aanzet daarna SVn |
|  KoopGarant | + | ++ | Gebaseerd op waardeontwikkeling | Eigen investering en garantstelling | Ja, zowel object als kasstroom | Redelijk fors |
|  KoopSmarter <i>Wordt ultimo 2022 tijdelijk niet aangeboden.</i> | + | + | Gebaseerd op waardeontwikkeling, afhankelijk van rentestanden ¹⁵ | Garantstelling (achtergestelde lening?) | Ja, kasstroom en optioneel object. | Beperkt |
|  KoopStart | + | -/+ ¹⁶ | Zeer beperkt | Alleen vordering op balans | Enkel via kasstroom, object niet | Zeer beperkt |

Bron: Stec Groep, 2022.

6.2 Starterslening: hogere lasten, maar ook alle waardestijging voor starter

Lening om maximale leencapaciteit en koop(-aanneem)som van woning te overbruggen

De Starterslening biedt starters op de koopwoningmarkt de mogelijkheid om het gat tussen hun maximale leencapaciteit (voor een hypotheek) en de prijs van de beoogde woning te overbruggen. Een aanvullende lening die via SVn wordt aangeboden maakt dit mogelijk. De gemeente is financier. De gemeente kan zelf (via een verordening) voorwaarden verbinden aan de maximale leen- en/of aankoopbedragen, maar ook aan woningtypes, doelgroepen, wijken et cetera. Binnen de bestaande landelijke regelingen is een Starterslening in te zetten tot een maximale koopsom op de NHG-grens (€ 355.000 in 2022 of € 376.300 voor een woning waarbij energiebesparende voorzieningen getroffen worden).

¹⁵ Omdat de koopsmarter gekoppeld is aan canon (die gebaseerd is op de rentestand met een opslag) stijgen de bedragen die met de Koopsmarter zijn gemoeid fors. Dit betekent dat betrokken stichting besloten heeft het arrangement op dit moment niet aan te bieden.

¹⁶ Regeling is recent op dit punt aangepast: en kan gekoppeld worden aan de looptijd van de doelgroepenverordening, waarin de koopstart woningen ook gedurende 10 beschikbaar kan houden in het betreffende segment.

Tabel 8: Samenvatting Starterslening

| Wanneer wel/niet inzetten? | Voordelen | Nadelen |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> De Starterslening verbetert de positie van starters op de koopmarkt zonder significante opwaartse prijsdruk. De effectiviteit van de Starterslening is mede afhankelijk van de voorwaarden die de gemeente stelt. In de praktijk is het aantal starters dat gebruik maakt van de Starterslening relatief laag. Om het gat tussen de maximale leencapaciteit en de woningprijs maken starters vaker gebruik van een familiebank-constructie. | <ul style="list-style-type: none"> De Starterslening versterkt de positie van starters op de koopwoningmarkt ten opzichte van andere kopers en beleggers. De Starterslening bevordert de doorstroming van starters die al zelfstandig wonen (bijvoorbeeld in een sociale huurwoning). Het doorstroomeffect is relatief beperkt omdat een deel van de starters vanuit het ouderlijk huis verhuist. Voor de Starterslening is de koper in de eerste drie jaar geen rente of aflossing verschuldigd. De Nationale Hypotheekgarantie is van toepassing op de Starterslening en geldt als achtervang bij betalingsproblemen door waardedaling. Het prijsopdrijvend effect is beperkt omdat het een relatief klein deel van de markt omvat. De koper van de woning bouwt vermogen op door aflossing en (potentiële) waardeontwikkeling. De Starterslening is een door de NHG goedgekeurde koopconstructie. | <ul style="list-style-type: none"> De Starterslening vraagt om een investering van u door middel van een fonds. Het betaalarisico voor starters stijgt. De woonlasten van starters worden relatief hoog. Dit verhoogt het terugbetaalarisico (ten laste van de starters en van de gemeente als financier). Het default-percentages bij Startersleningen ligt hoger dan bij reguliere hypotheekleningen. De financieringslasten van de Starterslening zijn relatief hoog omdat een hoger rentetarief van toepassing is. De Starterslening gaat uit van inkomensstijging. In perioden van economische neergang is inkomensgroei niet vanzelfsprekend, wat zorgt voor een hoger terugbetaalarisico. Zonder leeftijdsrestrictie is de Starterslening ook beschikbaar voor doelgroepen waarvoor inkomensgroei minder waarschijnlijk is. Zonder restricties op het type woning dat men koopt, bestaat het risico dat starters met een Starterslening een incurante woning kopen. In combinatie met hun relatief hoge financieringslasten geeft dit een extra betaalarisico. |

6.3 KoopGarant: koper en verkoper delen – positieve of negatieve – waardeontwikkeling

Aankoop woning met korting en terugkoopgarantie, in ruil voor aandeel waardestijging bij verkoop

Bij KoopGarant verkoopt de verkopende partij (de erfpacht van) een woning met korting op de marktwaarde. In ruil voor de korting en de terugkoopgarantie vraagt de verkoper een deel van de toegenomen waarde van het huis. De omvang van de korting is door de verstrekker zelf vast te stellen. Het recht van erfpacht wordt eeuwigdurend afgekocht. De erfpachtconstructie kan worden opgetuigd als overeenkomst tussen een corporatie/ontwikkelaar en een koper of tussen de gemeente en de koper. Van oorsprong is het arrangement ontwikkeld voor corporaties, maar ook gemeenten of provincies kunnen in beginsel gebruik maken van de KoopGarant. In het laatste geval zorgt de erfpachtconstructie ervoor dat de gemeente of provincie betrokken blijft als eigenaar en de woning (grond + opstal) dus niet zomaar verkocht kan worden.

De verkoper van de woning geeft de koper bij verkoop de garantie dat deze de woningen terugkoopt (terugkoopverplichting). Zowel de koper als de verkoper van de woning delen in de (positieve of negatieve) waardeontwikkeling bij toekomstige verkoop. Dit proces vindt herhaaldelijk plaats, zodat de woning steeds weer als betaalbare of middeldure koopwoning wordt aangeboden. Een zelfbewoningsplicht zorgt ervoor dat de woning niet wordt (onder)verhuurd. Op die manier blijft behoudt in het betaalbare of middeldure koopsegment geborgd, mits korting toereikend is om in dit segment te blijven.

Met Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) op basis van erfpacht via een gemeentelijk fonds blijft de maandelijkse financieringslast voor kopers laag. Over de genoten korting hoeft geen rente te worden betaald. In plaats daarvan wordt gecompenseerd met een deel van de toekomstige waardeontwikkeling van de woning. Het volledige kortingsbedrag wordt ook pas terugbetaald bij terugkoop van de woning. Het risico op een (grote) restschuld is dan ook laag, in vergelijking met de risico's bij een Starterslening. Daar

komt bij dat het fonds deels de verantwoordelijkheid draagt bij eventueel waardeverlies.

Binnen de landelijk gehanteerde vorm van KoopGarant is de hoogte van de korting die gegeven kan worden maximaal 33,3% van de getaxeerde waarde. Voor nieuwbouw geldt daarbij een maximale waarde van € 240.000 inclusief korting (zo'n € 360.000 exclusief korting). Voor bestaande bouw wordt vaak de NHG-grens (€ 355.000 in 2022) als grenswaarde gehanteerd.

KoopGarant vraagt om een actieve rol van gemeenten: KoopGarant fonds

In het verleden pasten woningcorporaties koopgarant vaak toe bij het uitpanden van sociale huurwoningen. Hiermee stimuleerden zij onder andere de doorstroming van scheefhuurders. Sinds de invoering van de Woningwet (2015) behoort Koopgarant niet meer tot de kerntaak van corporaties. Daar staat tegenover dat de markttoets voor corporaties voor drie jaar is versoepeld. De versoepeling geldt zowel voor middeldure huurwoningen als voor koopwoningen. Het wordt daarmee voor corporaties makkelijker om te investeren in nieuw te bouwen vrijesectorhuurwoningen én ook nieuwbouwwoningen met KoopGarant en KoopStart te ontwikkelen. Het gaat bij nieuw te bouwen KoopGarant- en KoopStart woningen om een niet-DAEB-investering. Sinds de invoering van de Woningwet in 2015 was het vanwege de eisen aan de markttoets in de praktijk voor corporaties nagenoeg 'verboden' om koopwoningen te ontwikkelen. Met de verlichte markttoets is dit 'verbod' van de baan en wordt de bouw van nieuwe KoopGarant- en KoopStart-woningen weer mogelijk.

Ook kunnen gemeenten er voor kiezen om een gemeentelijk fonds op te richten om de regeling in te voeren. De gemeente moet daarbij afspraken maken over het delen in de winst of verlies na verkoop van een woning zodat winst kan terugvloeien naar het fonds. In geval de gemeente weinig tot geen eigen grond bezit biedt het maken van afspraken met de corporatie over het overnemen van het eigendom van uit te penden woningen een mogelijkheid.

Tabel 9: Samenvatting KoopGarant

| Wanneer wel/niet inzetten? | Voordelen | Nadelen |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Gemeente kan woningen voor beneden marktconforme prijzen aanbieden in het betaalbare en middeldure segment en daarmee bereikbaar maken voor de doelgroep. Door herhaaldelijke terugkoop blijven woningen behouden voor het betaalbare en middeldure segment. | <ul style="list-style-type: none"> Vanwege de terugkoopgarantie is het mogelijk om de woningen ook in de toekomst voor het betaalbare of middeldure koopsegment beschikbaar te houden. Na de terugkoop kunnen de woningen opnieuw worden verkocht met KoopGarant of op de vrije markt. Met een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding worden particuliere beleggers uitgesloten van aankoop. Dit draagt bij aan woningbezit voor de doelgroep. De oprichting van een gemeentelijk KoopGarant fonds geeft gemeenten de mogelijkheid om voorwaarden te stellen aan toewijzing van woningen aan specifieke doelgroepen, zoals scheef-huurders. Zo wordt doorstroming bewerkstelligd. Als een andere partij dan de gemeente de woning verkoopt, dan is dit niet mogelijk. Als (bloot) eigenaar van de grond behoudt een gemeente zeggenschap. De koper van de woning bouwt vermogen op door aflossing en (potentiële) waardeontwikkeling. Remmende werking bij potentiële negatieve waardeontwikkeling voor de koper. Koopgarant is een door de NHG goedgekeurde koopconstructie. | <ul style="list-style-type: none"> Gemeente moet zelf een fonds oprichten voor de koopgarantwoningen. Dat drukt op de financiële capaciteit. De koopgarantconstructie is een maatregel van lange adem. Gemeente moet de woningen langjarig kunnen terugkopen. Anders ontstijgt de woning naar verwachting het betaalbare of middeldure segment. De transactiewaarde (bij aankoop en verkoop) zijn gebaseerd op taxatierapporten en niet op basis van vrije markt. Dit kan onenigheid geven bij de bepaling van de waardeontwikkeling. |

De afgelopen tientallen jaren dat er maatschappelijk gebonden koopvormen zijn ontstaan is de Koopgarant ook de standaard geworden en wordt deze door woningcorporaties, gemeenten en banken als de meest robuuste maatschappelijk gebonden eigendomsvorm gezien. Dit blijkt ook uit eerdere verkenningen van verschillende koopvormen¹⁷.

UW ROL ALS PROVINCIE

Uw rol als provincie kan zowel direct als indirect zijn.

- U kunt gemeenten ondersteunen wanneer zij een Koopgarant-constructie willen aanbieden binnen de eigen gemeente door hiervoor een structuur aan te bieden waarin gemeenten hun koopgarantwoningen kunnen onderbrengen. Bijvoorbeeld door dit bij een stichting onder te brengen (bijvoorbeeld de licentiehouder Stichting Op Maat of een ander vehikel). Dit geeft schaalvoordelen aan de gemeenten, waardoor de transactiekosten voor een dergelijke constructie per woning lager zullen zijn.
- Het is aanvullend mogelijk deels financieel te participeren zodat de voorinvesteringen die gemeenten moeten doen lager worden. Door massa te maken zijn ook eventuele project specifieke risico's minder.
- U kunt als provincie een pilot organiseren met enkele grote projecten waarin een aandeel KoopGarant woningen naar voren komt.
- U kunt als provincie een provinciaal fonds opstarten waarin koopgarantwoningen binnen uw provincie worden ondergebracht en waarin u het risico en het rendement uit het fonds haalt. Dit vraagt een forse investering van u als provincie met een relatief laag risicoprofiel. Op het moment dat de woningen uit het fonds weer op de reguliere woningmarkt worden gezet, zal het arrangement binnen de huidige markt een positief rendement laten zien.

6.4 KoopSmarter: waardestijging grond voor stichting, waardestijging huis voor koper

KOOPSMARTER STAAT MOMENTEEL ON HOLD

OpMaat en Brink zijn teruggegaan naar de tekentafel met de KoopSmarter. Momenteel stijgt de rente namelijk fors en dit heeft – in tegenstelling tot bij de KoopGarant – impact op de betaalbaarheid. Omdat de rente van de canon overeenkomt met de hypotheekrente en niet voor langere tijd vaststaat, kan het maandelijkse bedrag voor bewoners fors omhoog schieten. Er wordt daarom naar oplossingen of varianten voor de constructie gezocht. Onzeker is dus of de KoopSmarter (in huidige vorm) blijft bestaan.

Stichting koopt grond en verpacht dit tegen sociale canon aan bewoner, zonder terugkoopgarantie

Stichting OpMaat heeft in samenwerking met Brink een alternatief voor KoopGarant ontwikkeld: KoopSmarter (dit is in januari 2022 informeel gelanceerd)¹⁸. De werking van beide instrumenten is enigszins vergelijkbaar. Dit instrument is specifiek bedoeld voor overheden die koopstarters de mogelijkheid willen geven een (eerste) woning aan te kopen en daarnaast willen komen tot een arrangement waarin deze inkomsten revolverend kunnen worden ingezet voor volgende starters. Het instrument kent in beginsel geen terugkoopverplichting. Kern van het arrangement gaat zijn dat er een entiteit (stichting) is die 30% van de woning koopt (grond) en dit tegen een sociale canon verpacht.

KoopSmarter vraagt om een minder actieve rol van gemeenten: garantstelling

De stichting kan de grond aankopen en tegen sociale canon verpachten omdat gemeenten daar financiële steun voor geven in de vorm van een garantstelling (mogelijk deels met een rentedragende lening). Dit is

¹⁷ Zie De Regt, Geuting, De Kam (2005) voor een overzicht

¹⁸ Het arrangement is op dit moment in ontwikkeling en is besproken met: BZK, Rabobank, BNG, WoningbouwersNL, NEPROM, Vereniging Eigen Huis en vijf gemeenten in de klankbordgroep. Inmiddels zijn de eerste woningen met KoopSmarter in verkoop.

lichter dan de Koopgarant waarin liquide middelen een vereiste zijn. Een renteloze lening drukt namelijk op het budget en de bestedingsruimte van de gemeente (of woningcorporatie). Bij de KoopSmarter geeft de overheid een garantstelling af. Deze drukt niet op de balans van de gemeente, maar dient in de jaarrekening vermeld te worden onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Bij de KoopSmarter is de grond (en waardestijging op de grond) van de stichting, de waardestijging van de 70% – huis en alle aanbouwen en woningverbeteringen – zijn voor de bewoner. Daarmee kan een bewoner 25% meer hypotheek verkrijgen en daardoor makkelijker een eerste huis kopen. Verkend wordt door Brink en Stichting Opmaat of er bijdragen mogelijk zijn in het arrangement door ontwikkelaars en/of het Rijk. Wanneer andere partijen bijdragen betekent dit dat de garantstelling van de gemeente minder snel aangesproken zal worden.

Een ander belangrijk verschil is dat in de KoopSmarter geen sprake zal zijn van fair value-waardedeling, zoals bij de Koopgarant, maar een naar rato waardedeling. Dit betekent dat de koper meer vermogen opbouwt dan in de koopgarant en de stichting minder vermogen opbouwt. Het effect is met andere woorden meer gericht op eerste kopers en de huidige markt dan de KoopGarant. De uitvoering is echter eenvoudiger omdat de stichting de transacties uit handen gaat nemen. De gemeente staat daardoor iets meer op afstand wat bestuurlijk een voordeel kan zijn.

Tabel 10: Samenvatting KoopSmarter

| Wanneer wel/niet inzetten? | Voordelen | Nadelen |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Specifiek voor overheden op basis van garantstelling. • Ook inzetbaar door woningcorporaties en ontwikkelaars. | <ul style="list-style-type: none"> • Inkomsten worden revolverend ingezet voor volgende starters. • In beginsel geen terugkoopverplichting, al wordt deze optie op termijn mogelijk wel aangeboden. • De grond (en waardestijging op de grond) van de stichting. Geen eigendom van gemeente of andere overheid. • Garantstelling drukt niet op balans van de gemeente. • Beperkte ambtelijke capaciteit nodig: gemeente wordt volledig ontzorgd. | <ul style="list-style-type: none"> • Een gemeente geeft een garantstelling af over de volledige lening voor de investering van de stichting in een nieuwbouwproject. • De kans dat de garantstelling moet worden aangesproken is in de huidige markt niet groot. Momenteel zijn de eerste tekenen van verkoeling (en mogelijk waardedaling) zichtbaar. De betrokken stichting bouwt wel buffervermogen op om eventuele waardedalingen van gronden te kunnen opvangen. Daarmee is de kans dat de garantstelling wordt aangesproken lager. |

UW ROL ALS PROVINCIE

Uw rol als provincie kan zowel direct als indirect zijn.

- U kunt gemeenten ondersteunen wanneer zij een koopsmart-constructie willen aanbieden binnen de eigen gemeente door hiervoor een structuur te bieden (financier) waarin gemeenten deze woningen kunnen onderbrengen (bijvoorbeeld via Stichting KoopSmarter, of een ander vehikel). Dit geeft schaalvoordelen aan gemeenten waardoor de transactiekosten voor een dergelijke constructie per woning lager zullen zijn. Het is aanvullend mogelijk (deels) bij te dragen aan de garantstelling. Door massa te maken zijn ook eventuele projectspecifieke risico's minder.
- U kunt als provincie een pilot organiseren met enkele grote projecten waarin een aandeel KoopSmarter woningen naar voren komt.
- U kunt als provincie een provinciaal KoopSmarter-arrangement aanbieden waarin u de garantstelling op zich neemt. Deze constructie legt in vergelijking tot de Koopgarant minder beslag op middelen omdat een garantstelling niet drukt op de balans, maar slechts een niet uit de balans blijvende verplichting vormt.

6.5 KoopStart: koperskorting en deel waardeontwikkeling bij verkoop naar verkoper

Stichting koopt grond en verpacht dit tegen sociale canon aan bewoner, zonder terugkoopgarantie

De KoopStartregeling heeft een vergelijkbare opzet als de hiervoor besproken KoopGarant en KoopSmarter. Ook met KoopStart kan een woning voor een lagere prijs dan de marktwaarde worden aangekocht. Het verschil met KoopGarant is dat de terugkoopgarantie in beginsel niet van toepassing is. Terugkoopplicht is mogelijk, mits de koper dit met de verkopende partij is overeengekomen.

KoopStart werkt als volgt: de verkopende partij (bijvoorbeeld een gemeente, maar in de praktijk veelal een corporatie of ontwikkelaar) geeft bij verkoop van de woning een koperskorting. Bij doorverkoop tegen marktwaarde vindt afrekening plaats. De koperskorting plus een vooraf te bepalen aandeel in de waardeontwikkeling wordt terugbetaald aan de vorige eigenaar. Het is daarmee een eenmalige ondersteuning van de eerste koper. Wanneer de eerste koper in de woning wil blijven wonen en volledig eigenaar wil zijn, dan kan er ook tussentijds afgerekend worden (alleen na drie jaar mogelijk).

KoopStart vraagt om een minder actieve rol van gemeenten

Net als bij KoopGarant is ook bij KoopStart sprake van een erfpachtconstructie waarbij het recht van erfpacht eeuwigdurend is afgekocht. De erfpachtconstructie is normaal gesproken een afspraak tussen de ontwikkelaar/corporatie en de koper. Gemeenten hoeven niet betrokken te zijn. In het eerdere stadium van grondverkoop, vergunning afgifte of bestemmingswijziging moeten uiteraard wel afspraken worden gemaakt tussen gemeente en ontwikkelaar of corporatie (of in prestatieafspraken in het geval van bestaande bouw). Het doel van de erfpachtconstructie is om te voorkomen dat de afrekening teniet kan worden gedaan bij executieverkoop. Bij doorverkoop levert de ontwikkelaar/corporatie het bloot eigendom en verkrijgt de koper het volle grondeigendom. Een zelfbewoningsplicht is een wezenlijk onderdeel van de afspraken. Om fiscale redenen is KoopStart niet te combineren met een antispeculatiebeding (de koper zou bij een dergelijke combinatie geen recht hebben op hypotheekrenteaftrek).

De rol als gemeente is in het arrangement van de KoopStart in beginsel beperkt omdat in de meeste gevallen sprake is van een afspraak tussen ontwikkelaar en/of corporatie en de koper. Tot nu toe kiezen gemeenten wanneer zij zelf willen insteken op versterking van de betaalbare koop zelden voor de KoopStart. Met name het aspect dat woningen in het betaalbare segment niet blijvend behouden worden voor mensen met een middeninkomen speelt hierin een rol. Tegelijkertijd kan de KoopStart ook een voor de korte en middellange termijn een relatief efficiënt arrangement zijn vanuit provinciaal perspectief, nu koopstart sinds medio 2022 gekoppeld kan worden aan de doelgroepenverordening. Hierdoor kan gedurende 10 jaar ervoor gezorgd worden dat de woningen in het betaalbare koopsegment blijven zitten.

KOOPSTART AFREKENEN

Wanneer de koper de woning verkoopt, moet de 'koperskorting' én een van tevoren afgesproken percentage van de waardeontwikkeling afgerekend worden met de ontwikkelaar of woningcorporatie. Die waardeontwikkeling kan zowel een stijging als een daling van de marktwaarde van de woning betekenen. De ontwikkelaar of corporatie deelt dus mee in de waardeontwikkeling, maar ook in een eventuele waardedaling. De getaxeerde waardeontwikkeling als gevolg van door de bewoner aangebrachte verbeteringen aan de woning, is volledig voor de bewoner. Er kan ook tussentijds (na 3 jaar) met de ontwikkelaar of corporatie afrekenen.

Tabel 11: Samenvatting KoopStart

| Wanneer wel/niet inzetten? | Voordelen | Nadelen |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • De betaalbaarheid voor een koopstarter wordt positief beïnvloed. De af te sluiten hypotheek is beduidend lager, waardoor de lening toch haalbaar kan worden. Wel profiteert alleen de eerste koper. • Gemeente kan corporaties en ontwikkelaars stimuleren om woningen aan te bieden met KoopStart. Dit kan door middel van prestatieafspraken, afspraken bij gronduitgifte en/of anterieure overeenkomsten. • Monitoring en handhaving kwalitatieve verplichting over zelfbewoningsplicht. | <ul style="list-style-type: none"> • Corporaties/ontwikkelaars hoeven alleen een vordering op te nemen op hun balans en worden zodoende niet beperkt in hun investeringscapaciteit. • De koper van de woning bouwt vermogen op door aflossing en potentiële waardestijging. • Koper heeft mogelijkheid om een relatief dure woning tegen een lage prijs te kopen binnen zijn financiële bereik. • Remmende werking bij potentiële negatieve waardeontwikkeling voor de koper. • Bij toepassing van een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding worden particuliere beleggers uitgesloten en wordt bijgedragen aan woningbezit van de doelgroep. • Woning kan desgewenst op vrije markt verkocht worden, sinds medio 2022 kan echter ook borging aan doelgroepenverordening worden geboden: de woning blijft dan gedurende 10 jaar beschikbaar. • Corporaties en ontwikkelaars kunnen voorrang geven aan specifieke doelgroepen (zoals scheefhuurders). • De koper van de woning bouwt vermogen op door aflossing en (potentiële) waardeontwikkeling. • KoopStart is een door de NHG goedgekeurde koopconstructie. | <ul style="list-style-type: none"> • Corporaties en ontwikkelaars zijn 'in the lead'. Gemeente kunnen dit niet zelf doen. Gemeente kan enkel afspraken maken met de ontwikkelaar of corporatie (afhankelijk van de machtspositie). • Alleen de eerste tien jaar borging voor het betaalbare segment. Na tien jaar vervalt zodoende het effect van de beleidsmaatregel. • Gemeenten hebben beperkt invloed op toewijzing van de woningen aan specifieke doelgroepen. De gemeente is immers niet degene die het (privaatrechtelijke) contract sluit met de koper. |

UW ROL ALS PROVINCIE

Uw rol als provincie is in het arrangement van de KoopStart in beginsel beperkt omdat in de meeste gevallen sprake is van een afspraak tussen ontwikkelaar en/of corporatie en de koper. Tot nu toe kiezen gemeenten wanneer zij zelf willen insteken op versterking van de betaalbare koop zelden voor KoopStart. Met name het aspect dat woningen in het betaalbare segment niet blijvend behouden worden voor mensen met een middeninkomen speelt hierin een rol. Tegelijkertijd kan KoopStart ook een voor de korte en middellange termijn een relatief efficiënt arrangement zijn vanuit provinciaal perspectief. Zo heeft provincie Gelderland zich medio 2021¹⁹ op een provinciaal fonds van koopstartwoningen georiënteerd omdat de provinciale middelen dan minder lang vast liggen dan bij bijvoorbeeld een koopgarantarrangement. Op korte en middellange termijn komen er dan meer betaalbare koopwoningen op de markt en de inkomsten uit verkopen van koopstartwoningen kunnen in een provinciaal fonds worden ingebracht. Zo worden revolverend weer nieuwe koopstartwoningen op de markt gebracht. Ook de aanpassing van het KoopStartarrangement die medio 2022 is doorgevoerd draagt fors bij aan de aantrekkelijkheid, omdat behoud van de woning voor het betaalbare segment langer (10 jaar) kan worden geborgd.

¹⁹ Op dit moment worden ook andere mogelijkheden uitgewerkt waar de provincie zich op oriënteert, zoals enkele pilots met de KoopSmarter.

Bijlage A: Hoofdpijnen interviews

Tabel A1: quotes uit interviews met gemeenten

| Gemeente | Belangrijkste inzichten |
|----------------------------|--|
| Gemeente Echt-Susteren | <ul style="list-style-type: none"> Er wordt op dit moment weinig gemerkt van negatieve effecten van de Starterslening. Er zijn eigenlijk enkel positieve verhalen. De Raad staat ook positief ten opzichte van de Starterslening. Op dit moment is het beleid rond de Starterslening nog niet gekoppeld aan ander woonbeleid. Wel onderzoekt de gemeente nog mogelijkheden om woningen beschikbaar te houden voor starters. Mogelijk kan dan een koppeling met de Starterslening gemaakt worden. De maximale koopsom waarvoor een Starterslening wordt aangevraagd kan volgens de gemeente Echt-Susteren wel wat omhoog. In vergelijking met huurbedragen is de huidige maximale hypotheeklast nog niet eens heel hoog namelijk. De gemeente Echt-Susteren zit in een luxepositie als gemeente met een goed sluitende begroting. Hierdoor zal de gemeente er waarschijnlijk voor kiezen om meer budget vrij te maken, wanneer de provincie ervoor kiest een 50-50 verdeling in te voeren voor de Starterslening (let op: dit is een eerste ambtelijke reactie, er heeft geen verdere bestuurlijke afstemming plaatsgevonden). |
| Gemeente Eijsden-Margraten | <ul style="list-style-type: none"> De gemeente Eijsden-Margraten hanteert een verordening die de mogelijkheid biedt met en zonder provinciale co-financiering een Starterslening af te sluiten. Dit was in het verleden ingevoerd omdat voor de destijds geldende maximale provinciale koopsom (€ 245.000) nauwelijks koopwoningen beschikbaar waren. Deze verordening is inmiddels achterhaald. De maximale provinciale koopsom is verhoogd en de woningmarkt in Eijsden-Margraten is nog fors duurder geworden. Om die reden is sinds oktober een nieuwe verordening Starterslening van kracht. Hierin is de maximale koopsom verhoogd tot 85% van de NHG-grens. In Tot € 280.000 zal dan co-financiering vanuit de provincie blijven gelden. Met name in de kleine kernen kan de Starterslening de leefbaarheid verbeteren. De lening kan er immers voor zorgen dat jongeren in hun eigen dorp een woning kunnen kopen en zo voor de gemeente behouden blijven. De gemeente Eijsden-Margraten geeft aan dat op de woningmarkt duidelijke lokale verschillen bestaan. Hij geeft aan dat hier in de provinciale verordening beter op geanticipeerd zou moeten worden. Daarnaast zal een 50-50 verdeling geen problemen vormen voor Eijsden-Margraten. Boven de € 280.000 kiest de gemeente er immers ook voor om 100% in te leggen (let op: dit is een eerste ambtelijke reactie, er heeft geen verdere bestuurlijke afstemming plaatsgevonden). |
| Gemeente Gennepe | <ul style="list-style-type: none"> De gemeente Gennepe stuurt in haar nieuwbouwprogrammering op starterswoningen, waarvoor de Starterslening kan worden ingezet. Hiervoor wordt wel een lagere maximale koopsom gehanteerd (€ 250.000). Deze sluit beter aan op de betaalbaarheidsnormen van lage- en middeninkomens (NIBUD). College en Raad staan positief tegenover de Starterslening. Tot op heden spelen hier weinig discussies over. De gemeente Heerlen vraagt zich wel af wat de meerwaarde ervan is om leningen nog via de gemeente te laten lopen. Op dit moment levert het de gemeente enkel extra administratief werk op, terwijl de toetsing door de SVn wordt uitgevoerd. Andere leningen lopen rechtstreeks via de provincie. Lotte vraagt zich af of dat ook met deze lening zou kunnen. De gemeente Gennepe kiest er bij een 50-50 verdeling waarschijnlijk voor om het budget te verhogen. De gemeente staat er goed voor en er is geneigd te besteden (let op: dit is een eerste ambtelijke reactie, er heeft geen verdere bestuurlijke afstemming plaatsgevonden). |
| Gemeente Heerlen | <ul style="list-style-type: none"> De gemeente Heerlen heeft er vragen bij of een extra lening voor jonge kopers een duurzame keuze is. De vraag is of een sociale koopwoning dan niet beter is en dus de marktwerking voor deze doelgroep loslaat. Vanuit College en Raad is het draagvlak voor deze lening echter groot. De vraagtekens zijn ambtelijk. De gemeente Heerlen heeft ervoor gekozen de stap naar een maximale koopsom van € 280.000 niet te zetten. Op basis van het aanbod zal uiteindelijk bepaald worden of deze stap in de toekomst wel gemaakt wordt. De gemeente Heerlen vraagt zich af of een mogelijke verplichte verduurzaming niet kan worden opgenomen bij het verstrekken van de Starterslening. Dan kunnen de hoge woonlasten aan de voorkant worden aangepakt en worden tegelijkertijd maatregelen genomen voor het klimaat. |
| Gemeente Horst aan de Maas | <ul style="list-style-type: none"> De Starterslening is relatief vaak aangevraagd en toegekend in Horst aan de Maas. Er spelen op dit moment ook geen discussies over de lening. De gemeente ziet de Starterslening dan ook niet graag afgeschaft worden. De gemeente ziet wel kansen om de lening beter te koppelen aan andere maatregelen, zoals verduurzaming |

| | |
|----------------------------|--|
| | <p>van de woning. Zelf is de gemeente een doelgroepenverordening aan het opstellen waarin de prijsgrens voor het betaalbare koopsegment gelijk wordt gesteld aan de maximale koopsom van de Starterslening.</p> <ul style="list-style-type: none"> De gevolgen van een 50-50 verdeling vindt de gemeente Horst aan de Maas lastig in te schatten. Op alle fronten staan namelijk al financiële reserves onder druk. Het is daarom de vraag of de gemeente bij een andere verdeling wil doorgaan met de Starterslening (let op: dit is een eerste ambtelijke reactie, er heeft geen verdere bestuurlijke afstemming plaatsgevonden). |
| Gemeente Maastricht | <ul style="list-style-type: none"> De Starterslening is pas sinds kort actief in Maastricht. Dit met als doel starters een steuntje in de rug te geven en te behouden voor Maastricht. De risico's voor starters lijken klein doordat een goede toets wordt uitgevoerd door zowel de hypotheekverstrekker als de SVn. Op dit moment heeft de gemeente Maastricht ervoor gekozen vast te houden aan € 245.000 als maximumbedrag. De vraag die speelt is of je nog de starters helpt die het echt nodig hebben als je het maximale aankoopbedrag verhoogd. Het zou fijn zijn als het toetsingskader voor de lening voor de gehele provincie gelijk is, dan kan de toewijzing immers ook direct via de SVn lopen. De gemeente als tussenpersoon is dan niet meer nodig. Wel wijst Maastricht op de duidelijke verschillen tussen de drie COROP-regio's. Dit pleit juist weer voor differentiatie. Een 50-50 verdeling kan problemen opleveren voor de gemeente Maastricht. Het budget van de gemeente is niet oneindig en dit besluit zal dan goed afgewogen worden. De gemeente vraagt zich af waar deze besparing van de provincie vervolgens voor wordt ingezet (let op: dit is een eerste ambtelijke reactie, er heeft geen verdere bestuurlijke afstemming plaatsgevonden). |
| Gemeente Mook en Middelaar | <ul style="list-style-type: none"> De Starterslening in Mook en Middelaar is met name gericht op de middeninkomens die teveel verdienen voor een sociale huurwoning, maar te weinig om met een standaard hypothecaire lening een woning te kopen. Starters worden wellicht met meer lasten opgezadeld dan volgens hun maximale hypotheek passend zou zijn. Echter zijn de huurprijzen in de vrijesectorhuur vaak nog hoger. Mogelijk gaat de gemeente Mook en Middelaar opnieuw een eigen gemeentelijke verordening instellen bovenop de maximale provinciale koopprijs. De gemeente ligt immers in de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen. Hier zijn de woningprijzen relatief hoog in verhouding tot de rest van Limburg. De gemeente Mook en Middelaar stelt voor om na te denken over een differentiatie in de maximale koopsom tussen gemeenten. In Mook en Middelaar liggen de verkoopprijzen immers hoger dan in veel andere gemeenten. Op dit moment is weinig zicht op eventuele achterstanden. De gemeente zou hierover graag meer informatie ontvangen van de SVn. |
| Gemeente Roermond | <ul style="list-style-type: none"> De verordening van de gemeente Roermond is rechtstreeks gekoppeld aan die van de provincie Limburg. Het draagvlak is dan ook zeer groot. Hierdoor zijn besluiten over de Starterslening bijna altijd unaniem. Enkel is er soms discussie over of er meer budget beschikbaar gesteld moet worden. De gemeente vraagt zich verder af waarom gebruikers van de Starterslening inwonend in Nederland moeten zijn. Veel gemeenten in Limburg bevinden zich aan grenzen. Ook vanuit het buitenland kunnen jonge huishoudens op deze manier naar Limburg trekken. Dit is namelijk ook geen verplichting vanuit de SVn. Een 50-50 verdeling heeft een forse impact voor Roermond. De gemeentelijke last wordt dan immers verdubbeld. Verder zal de gemeente haar mening nog moeten vormen (let op: dit is een eerste ambtelijke reactie, er heeft geen verdere bestuurlijke afstemming plaatsgevonden). |
| Gemeente Simpelveld | <ul style="list-style-type: none"> De lening wordt maar weinig aangevraagd en verstrekt in Simpelveld. Er is daardoor weinig zicht op positieve en negatieve effecten. Mogelijk kan promotie en het verder verhogen van de maximale koopsom hier bij helpen. Deze staat nu nog niet op de maximale provinciale koopsom. Wel acht de gemeente Simpelveld het verstandig om goed in de gaten te houden hoe de woningmarkt zich verder ontwikkelt. Er zijn gevaren dat woningen onder water komen te staan en dat starters vervolgens met extra hoge lasten zitten. Een goede start op de woningmarkt voor de starters moet prioriteit hebben. De gemeente Simpelveld vraagt zich daarnaast af of duurzaamheidsmaatregelen niet genomen zouden kunnen worden bovenop de maximale koopsom. Net als nu al geldt voor de NHG-grens, deze ligt ook hoger bij verduurzaming. Een 50-50 verdeling zal zeker discussie oproepen binnen de gemeente. Dit gaat een bestuurlijke afweging worden tussen budget verhogen of minder starters helpen. Op dit moment lijkt meer budget een logischere optie (let op: dit is een eerste ambtelijke reactie, er heeft geen verdere bestuurlijke afstemming plaatsgevonden). |
| Gemeente | <ul style="list-style-type: none"> De Raad is zeer positief over de Starterslening. Ze willen het liefst dat de gemeente zo snel mogelijk de |

| | |
|---------------------|--|
| Stein | <p>maximale provinciale koopsom volgt en ook het aanvragen van nieuw budget is eenvoudig.</p> <ul style="list-style-type: none"> • In slechtere economische tijden ligt de Starterslening wel lastig. De schuld kan dan hoger zijn dan de waarde van het huis. Inkomensontwikkeling is daarom een belangrijke vereiste. Om deze reden heeft de gemeente een maximumleeftijd gehanteert. Boven een bepaalde leeftijd maken huishoudens immers minder makkelijk nog een (grote) inkomensontwikkeling door. • Persoonlijk vindt de gemeente Stein de maximale koopsom aan de hoge kant. Het is de vraag of de juiste doelgroep hiermee bereikt wordt. Daarnaast zorgt het ervoor dat huishoudens vaker overbieden tot deze maximale koopsom. Mogelijk is er dus een prijsopdrijvend effect. • De gemeente Stein zou het fijn vinden als gemeenten eerder op de hoogte zijn van eventuele prijswijzigingen van de Starterslening. Oftewel al bericht in de beleidsvorming in plaats van besluitvorming. • Een 50-50 verdeling zal er waarschijnlijk voor zorgen dat het budget in de gemeente Stein verruimd wordt. Wel is de vraag of dit dan ook twee keer zo ruim wordt. Op dit moment staan er ook al veel duurzaamheidsleningen uit. De vraag hoeveel leningen je uit wil hebben staan als gemeente (let op: dit is een eerste ambtelijke reactie, er heeft geen verdere bestuurlijke afstemming plaatsgevonden). |
| Gemeente Valkenburg | <ul style="list-style-type: none"> • De Starterslening is sinds kort weer van kracht in de gemeente Valkenburg. Daarbij is er toendertijd voor gekozen om het bedrag tussen € 245.000 en € 280.000 zelf te financieren. Inmiddels is de maximale provinciale koopsom verhoogd en is de 100% eigen financiering overbodig geworden. • De Raad was eerst zeer positief over de Starterslening. Inmiddels vinden ze het aantal verstrekte leningen (3) wel erg tegenvallen. Hier komen dan ook regelmatig vragen over. • De gemeente zou het fijn vinden om actiever door de SVn geïnformeerd te worden over de gang van zaken van lopende leningen. • Een 50-50 verdeling zal waarschijnlijk voor de gemeente Valkenburg geen probleem vormen. Er worden maar weinig leningen verstrekt en daarnaast gold voor de eigen verordening zelfs al dat de gemeente 100% zou vergoeden (let op: dit is een eerste ambtelijke reactie, er heeft geen verdere bestuurlijke afstemming plaatsgevonden). • Het is eerder de vraag of de gemeente niet stopt met de Starterslening vanwege te weinig animo dan vanwege een andere verdeling qua bijdrage. |
| Gemeente Venlo | <ul style="list-style-type: none"> • Wat opvalt binnen de gemeente Venlo is dat ook veel mensen met een Oost-Europese nationaliteit de lening aanvragen. Waarschijnlijk betreft dit grotendeels internationale werknemers. De Starterslening vormt daarmee ook een middel om deze doelgroep voor langere tijd aan de gemeente Venlo te binden. • Sinds de maximale koopsom is verhoogd, zijn in de gemeente Venlo al zeer veel startesleningen verstrekt. Aanvragen worden ook ingediend door starters die nog niet woonachtig zijn in de gemeente Venlo. • Op dit moment worden met name leningen aangevraagd voor oudere woningen. Deze woningen dienen vaak nog verbouwd en/of verduurzaamd te worden. Het is de vraag of starters de middelen hiervoor hebben. De kans bestaat dat starters op deze wijze geconfronteerd worden met hoge energielasten. Dit kan deels verklaard worden uit het feit dat er als zo goed als geen betaalbare nieuwbouw gerealiseerd wordt. Daarmee worden starters misschien ook richting hogere (energie)lasten gedreven. • Op dit moment bestaan er mede hierdoor wel zorgen over de maximale koopsom. Als de huizenprijzen dalen, zou de provincie zich af moeten vragen of de maximale koopsom naar beneden bijgesteld dient te worden. • De gemeente zou graag meer geïnformeerd willen worden over de stand van zaken ten aanzien van lopende leningen, komende betalingen en eventuele achterstanden vanuit de SVn. • Ook wenst de gemeente geïnformeerd te worden over beleidskeuzen vanuit de provincie ten aanzien van de Starterslening en hoe deze zich verhouden ten aanzien van Rijksregelingen die hetzelfde doel nastreven. • Een 50-50 verdeling kan voor financieringsproblemen zorgen voor de gemeente. Op dit moment is het plan om het budget eenmalig aan te vullen. Dit gebeurt niet structureel. Een andere verdeling zou er daarom op neer kunnen komen dat minder starters geholpen worden. Dit kan zelfs een reden zijn om te besluiten dat de Starterslening wordt afgeschaft (let op: dit is een eerste ambtelijke reactie, er heeft geen verdere bestuurlijke afstemming plaatsgevonden). |
| Gemeente Venray | <ul style="list-style-type: none"> • Op dit moment is er door de lange doorlooperperiode van de Starterslening hier (sinds 2007) al enigszins sprake van een revolverend karakter. Geld dat wordt terugbetaald wordt opnieuw ingezet voor nieuwe leningen. Hierdoor is er sinds 2015 geen geld meer bijgestort. • Het draagvlak onder college en raad is groot. In 2021 is er een nieuwe verordening vastgesteld, waardoor de verordening automatisch is gekoppeld aan de provinciale verordening. Hier blijkt het vertrouwen uit. • De gemeente onderzoekt of er verbeterpunten zijn voor het effectiever inzetten van de Startersleningen. Instellen van een maximumleeftijd en bepaalde type woningen zijn hier voorbeelden van. • Ondanks de koppeling van de eigen verordening met de provinciale werd dit niet automatisch doorgevoerd door de SVn. Het zou fijn zijn als dit wel automatisch kan. |

| | |
|----------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> Een 50-50 verdeling zou voorgelegd moeten worden aan de Raad. Hierbij dient ook de inzet van mogelijke andere instrumenten en acties voor starters meegewogen te worden. De uitkomst hiervan is nu nog onduidelijk (let op: dit is een eerste ambtelijke reactie, er heeft geen verdere bestuurlijke afstemming plaatsgevonden). |
| Gemeente Weert | <ul style="list-style-type: none"> Op dit moment komt naar schatting ongeveer 1/3^e van de aanvragen van personen die nog niet in Weert wonen. Ook zijn er aanvragen van internationale werknemers. Het aantal aanvragen is sinds de verhoging van de maximale koopsom fors gestegen. Wel zijn de leenbedragen lang niet altijd het maximum. Mogelijke risico's liggen bij de aankoop van kwetsbare woningen. Mogelijk veroorzaakt door de kwaliteit van de woning en de wijk. Wanneer de markt ontspant ligt het voor de hand dat waardedaling het eerste optreedt in wijken met een minder courante voorraad. Dit kan grote gevolgen hebben voor starters die hier een dergelijke woning hebben gekocht. De gemeente Weert pleit ervoor om de Starterslening met name in te zetten in de bestaande woningvoorraad. Althans de situatie in Weert, met voldoende starterswoningen in de bestaande woningvoorraad vraagt daar om. De provincie richt zich nog te vaak op het bijbouwen van starterswoningen, terwijl dit vaak niet nodig is. De Starterslening kan een handig instrument zijn in het beschikbaar maken van deze bestaande woningvoorraad. Een 50-50 verdeling zou waarschijnlijk geen problemen vormen voor de gemeente Weert. In het verleden is de verdeling ook al wel eens 50-50 geweest. Daarnaast verdient de gemeente erop termijn gewoon geld mee. Er zal dan wel meer budget aangevraagd moeten worden, maar daar gaan college en raad waarschijnlijk wel mee akkoord (let op: dit is een eerste ambtelijke reactie, er heeft geen verdere bestuurlijke afstemming plaatsgevonden). |

Bron: Interviews met gemeenten (2022).

Tabel A2: Quotes uit interviews met provincies

| | |
|----------------------|--|
| Provincie Gelderland | <ul style="list-style-type: none"> Vanaf 2020 heeft de provincie Gelderland een provinciale regeling voor de Starterslening. De provincie cofinanciert daarmee 50% van de Starterslening. De provincie heeft ervoor gekozen geen leeftijdsgrens te hanteren om een zo groot mogelijke doelgroep te bereiken. Ook hanteert de provincie de NHG-grens als maximum. Zo biedt de provincie gemeenten de vrijheid om zelf een maximale koopsom te kiezen. Dit is voor Gelderland geschikt omdat in veel gemeenten het aanbod tot de NHG-grens al beperkt is. Op dit moment is het budget van de provincie op. Nu is de vraag of opnieuw budget beschikbaar wordt gesteld. Dit is ook afhnakelijk van andere keuzes. De huidige economische ontwikkelingen kunnen de positie van starters met een Starterslening in gevaar brengen. Hogere rentestanden, verlies van banen en dalende woningprijzen hebben immers allemaal een nadelig effect. De provincie Gelderland zal bij voortzetting van de Starterslening kritisch moet kijken naar verduurzaming. Dit betreft dan met name het type woning dat met de Starterslening gekocht kan worden. Probleem is echter dat vaak de wat minder duurzame woningen juist betaalbaar zijn voor starters. Het aanbod van starters wordt dan alleen maar beperkter. |
| Provincie Overijssel | <ul style="list-style-type: none"> De provincie Overijssel heeft in het verleden een Starterslening gehad, maar is hier sinds 2015 mee gestopt. In 2015 bij het aantreden van de nieuwe coalitie was voortzetting van de Starterslening geen prioriteit. Een aantal gemeenten zijn toen wel zelf doorgegaan met de Starterslening en ze vonden het jammer dat de provincie destijds is gestopt met de cofinanciering. De provincie Overijssel zet zich via onder andere de regionale woonagenda's en woondeals in op het bouwen van betaalbare woningen. Ook dit kan starters helpen. |
| Provincie Utrecht | <ul style="list-style-type: none"> De provincie Utrecht heeft in het verleden een Starterslening gehad. De beweegredenen daarvoor waren sterk politiek geënt. Gevolg was dat de provincie Startersleningen ging meefinancieren. De provincie Utrecht koos er bewust voor om de Starterslening niet revolverend te maken. Als de pot leeg was, dan was deze leeg. Deze werd dus niet automatisch aangevuld met binnenkomende betalingen van starters. Er was namelijk ook de wens om op andere manieren financieel bij te springen op de woningmarkt. Het budget van de lening was hierdoor snel op. Op dit moment steekt de provincie met name veel tijd in het vernsnellen van woningbouw. Ook hier hebben starters uiteindelijk profijt van. Daarnaast is er veel aandacht besteedt aan middenhuur als woningtype voor de middeninkomens. Daarnaast zet de provincie zich ervoor in omm te onderzoek of het mogelijk is een fonds op te richten voor |

| | |
|--|---|
| | betaalbare koop. Dit betreft een financieringsconstructie die in zekere mate lijkt op de Starterslening. Het liefst trekt de provincie hierin gezamenlijk op met het Rijk en misschien ook andere provincies. |
|--|---|

Bron: Interviews met provincies (2022).

Bijlage B: Doorrekening revolverende karakter Starterslening

Tabel B1. Doorrekening met provinciale bijdrage van 75%

| Jaar | Restschuld per 01-01 | Extra bijdrage | Aflossing | Rente* | Totale inkomsten | Aandeel afgelost |
|------|----------------------|----------------|--------------|-------------|------------------|------------------|
| 2023 | € 56.466.309 | € 15.500.000 | € 7.196.631 | € 1.830.495 | € 9.027.125 | 10,0% |
| 2024 | € 62.939.183 | € 15.500.000 | € 8.628.310 | € 1.960.980 | € 10.589.290 | 11,0% |
| 2025 | € 67.849.893 | € 15.500.000 | € 10.001.987 | € 2.083.747 | € 12.085.735 | 12,0% |
| 2026 | € 71.264.159 | € 15.500.000 | € 11.279.341 | € 2.169.104 | € 13.448.445 | 13,0% |
| 2027 | € 73.315.714 | € 15.500.000 | € 12.434.200 | € 2.220.393 | € 14.654.593 | 14,0% |
| 2028 | € 74.161.121 | € 15.500.000 | € 13.449.168 | € 2.241.528 | € 15.690.696 | 15,0% |
| 2029 | € 73.970.425 | € 15.500.000 | € 14.315.268 | € 2.236.761 | € 16.552.029 | 16,0% |
| 2030 | € 72.918.397 | € 15.500.000 | € 15.031.127 | € 2.210.460 | € 17.241.587 | 17,0% |
| 2031 | € 71.176.809 | € 15.500.000 | € 15.601.826 | € 2.166.920 | € 17.768.746 | 18,0% |
| 2032 | € 68.908.063 | € 15.500.000 | € 16.037.532 | € 2.110.202 | € 18.147.734 | 19,0% |

Bron: Indicatieve doorrekening Stec Groep (2023). *Vast rentepercentage van 2,5%.

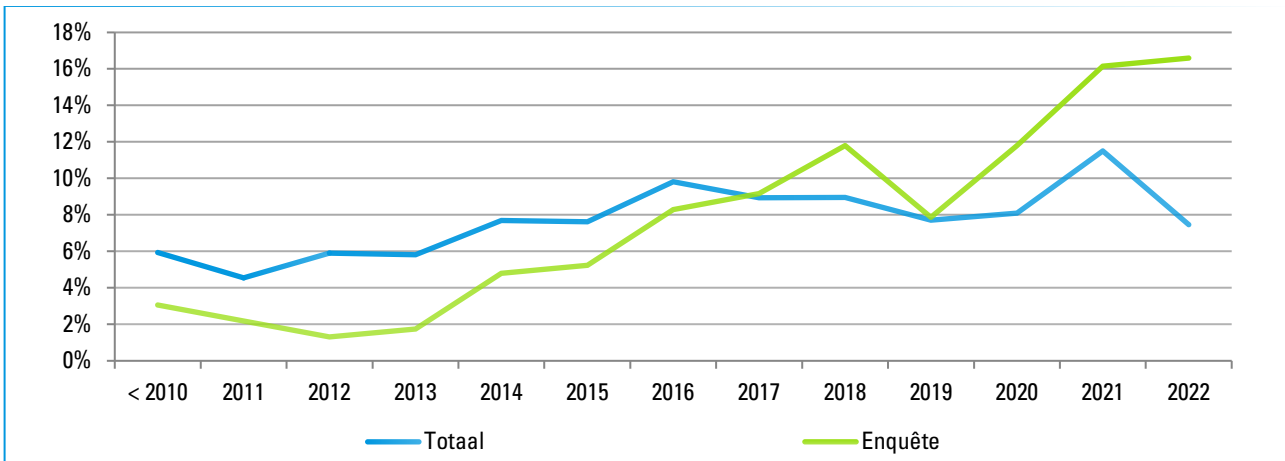
Tabel B2. Doorrekening met provinciale bijdrage van 50%

| Jaar | Restschuld per 01-01 | Extra bijdrage | Aflossing | Rente* | Totale inkomsten | Aandeel afgelost |
|------|----------------------|----------------|--------------|-------------|------------------|------------------|
| 2023 | € 56.466.309 | € 10.400.000 | € 6.686.631 | € 1.700.774 | € 8.387.405 | 10,0% |
| 2024 | € 58.478.904 | € 10.400.000 | € 7.576.679 | € 1.721.973 | € 9.298.652 | 11,0% |
| 2025 | € 59.580.252 | € 10.400.000 | € 8.397.630 | € 1.749.506 | € 10.147.137 | 12,0% |
| 2026 | € 59.833.115 | € 10.400.000 | € 9.130.305 | € 1.755.828 | € 10.886.133 | 13,0% |
| 2027 | € 59.346.982 | € 10.400.000 | € 9.764.578 | € 1.743.675 | € 11.508.252 | 14,0% |
| 2028 | € 58.238.730 | € 10.400.000 | € 10.295.810 | € 1.715.968 | € 12.011.778 | 15,0% |
| 2029 | € 56.626.953 | € 10.400.000 | € 10.724.312 | € 1.675.674 | € 12.399.986 | 16,0% |
| 2030 | € 54.626.966 | € 10.400.000 | € 11.054.584 | € 1.625.674 | € 12.680.258 | 17,0% |
| 2031 | € 52.346.708 | € 10.400.000 | € 11.294.407 | € 1.568.668 | € 12.863.075 | 18,0% |
| 2032 | € 49.883.633 | € 10.400.000 | € 11.453.890 | € 1.507.091 | € 12.960.981 | 19,0% |

Bron: Indicatieve doorrekening Stec Groep (2023). *Vast rentepercentage van 2,5%.

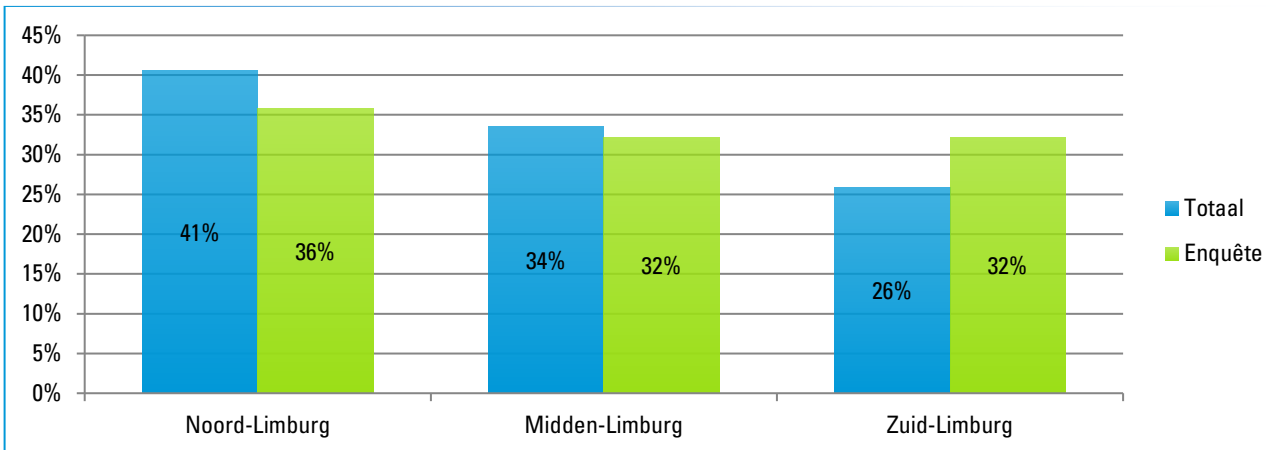
Bijlage C: Onderzoeks- verantwoording enquête

Figuur C1: Verhouding respondenten en totaal aantal gebruikers Starterslening naar ingangsjaar



Bron: SVn (2007-2022). Enquête onder gebruikers Starterslening (2022).

Figuur C2: Verhouding respondenten en totaal aantal gebruikers Starterslening naar COROP-regio



Bron: SVn (2007-2022). Enquête onder gebruikers Starterslening (2022).

Bijlage D: Effectiviteit instrumenten voor betaalbaar maken

Figuur D1: Effectiviteit per instrument voor het betaalbaar maken van woningen

