

Tussenevaluatie starterslening

Inleiding

Vanaf 1 september 2023 verstrekt de gemeente Coevorden startersleningen aan starters. Dit is bedoeld om starters te ondersteunen op de woningmarkt, zoals ook als ambitie benoemd in de Woonvisie 2021+. Op deze leningen is van toepassing de Verordening Starterslening gemeente Coevorden 2023.

De verordening is vastgesteld door de Raad op 20 juni 2023 en er is destijds een bedrag van € 300.000 beschikbaar gesteld. Op 21 mei 2024 heeft de Raad besloten een extra krediet van € 500.000 beschikbaar te stellen, omdat het beschikbaar gestelde bedrag in zijn totaal was gereserveerd.

Met het vaststellen van de starterslening is toegezegd om deze medio 2024 te evalueren en de raad hierover te informeren. Aan deze toezegging wordt met deze tussenevaluatie voldaan.

Resultaten na een jaar starterslening

Aantal aanvragen en verstrekte leningen

Sinds het inwerking treden van de verordening tot begin september 2024 zijn er 13 besluiten voor het aangaan van een starterslening afgegeven. Van deze besluiten zijn 11 daadwerkelijk verstrekt, 1 aanvraag is ingetrokken door de aanvrager en 1 aanvraag is afgewezen door SVn.

In onderstaande tabel is een overzicht te vinden van de startersleningen en enkele kenmerken hiervan.

Starterslening periode juni 2023-juni 2024	
Totaal aantal afgegeven besluiten	13
Totaal aantal verstrekte leningen	11
Totaal aantal afgewezen aanvragen door SVn	1
Totaal ingetrokken besluiten	1
Gemiddelde woningprijs verstrekte leningen	€240.032,46
Gemiddelde hoogte starterslening	€28.545
Plaats aan te kopen woning:	
Meppen	1x
Coevorden	6x
Oosterhesselen	1x
Aalden	1x
Zweeloo	1x
Woningtypen	5x twee onder een kap, 4x tussen woning, 1x hoekwoning, 1x hoekwoning (stad), 1, twee onder een kap (stad), onbekend 1x.
Leeftijdscategorie	18 t/m 22: 2 23 t/m 27: 8 28 en ouder: 3 Onbekend: 1

Procesverloop

Bij het aanvragen van een starterslening wordt het volgende proces doorlopen.

- **Stap 1: woning zoeken en tekenen koopovereenkomst**
De aanvrager koopt een woning onder voorbehoud van financiering. Dit houdt in dat de aanvrager de koop nog kan ontbinden indien binnen een bepaalde termijn (normaal 6 tot 8 weken) geen toezegging wordt ontvangen van een 1^e hypothecaire lening aangevuld met een 2^e hypotheek in de vorm van een starterslening
- **Stap 2: Aanvragen toewijzingsbrief starterslening bij de gemeente**
Door het invullen van een webformulier via de volgende link: <https://www.coevorden.nl/starterslening> kan een starter een aanvraag indienen. Hierbij geeft de starter de vereiste informatie en levert deze aan samen met de getekende koopovereenkomst en een werkgeversverklaring. Op basis van deze gegevens, onderzoek in het register van het kadaster en navraag bij Burgerzaken stelt de gemeente vast of de aanvrager voldoet aan de voorwaarden in de Verordening Starterslening gemeente Coevorden 2023. Voldoet deze aanvraag? Dan wordt een toewijzingsbrief afgegeven.
- **Stap 3: Aanvragen starterslening bij SVn**
Met de toewijzingsbrief van de gemeente en andere stukken die vereist zijn voor de aanvraag van een hypotheek kan de aanvrager vervolgens via Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (=SVn) een startershypotheek aanvragen in aanvulling op een reguliere hypothecaire lening. SVn biedt de Starterslening namens ons en beheert de leningen.
- **Stap 4: Teken en offerte starterslening**
Indien SVn op basis van de aangeleverde informatie en stukken beoordeeld dat de aanvrager ook financieel voldoet aan de eisen die worden gesteld voor een startersleningen dan brengt de SVn een hypotheekofferte uit die door de aanvrager vervolgens dient te worden geaccepteerd door ondertekening van de offerte.
- **Stap 5: Ondertekening hypotheekakte bij de notaris**
Op basis van de getekende offerte maakt SVn een hypotheekopdracht met instructies voor de notaris. Op basis van deze hypotheekopdracht wordt de startershypotheek getekend bij de notaris na ondertekening van de overdracht van de woning en de reguliere 1^e hypotheek. De startershypotheek is een 2^e hypotheek die in rang na de 1^e hypotheek komt.

Rente en aflossing

Aan de starterslening is de Combinatielening onlosmakelijk verbonden.

Hoe werkt het?

De Combinatielening is een soort leenfaciliteit binnen de starterslening. Tijdens de eerste drie jaar wordt de aflossing van de starterslening met de combinatielening betaald. Op deze manier is de rente aftrekbaar zolang men de maandlasten van de Starterslening nog niet betaalt.

Begin situatie:

Persoon A heeft een Starterslening van €25.000. Het bijbehorende rentepercentage is 3%. Volgens de wet moet persoon A maandelijks aflossen op de Starterslening. Daar gebruikt persoon A de combinatielening voor.

Vervolg:

Na 1 maand neemt de Starterslening af met €62,50 naar €24.938.50*. Met de combinatielening is er namelijk €62,50 afgelost. Tegelijkertijd neemt de schuld in de combinatielening daardoor met €62,50 toe. De Starterslening en combinatielening tellen samen op tot de oorspronkelijke schuld van 25.000,-.

Iedere maand verplaatst er dus een gedeelte van de Starterslening naar de combinatielening. Als persoon A na 3 jaar voldoende inkomen heeft gaat persoon A 3% rente betalen voor beide leningen en het aflossen.

* *Bedragen zijn indicatief*

- Als je een SVn Starterslening aanvraagt, wordt de rente op dat moment bepaald en blijft die 15 jaar hetzelfde. SVn bepaalt de rente.
- De rente voor zowel de SVn Starterslening als de Combinatielening* blijft 15 jaar hetzelfde. Na die 15 jaar wordt de rente opnieuw bepaald voor weer 15 jaar. De rente van de Combinatielening is altijd hetzelfde als die van de SVn Starterslening.

- De eerste 3 jaar hoeft je geen rente en geen aflossing te betalen voor de SVn Starterslening en de Combinatielening. De gemeente, provincie of woningcorporatie betaalt de rente. De aflossing van de SVn Starterslening wordt bij de Combinatielening opgeteld. Als je na 3 jaar niet genoeg verdient om de maandlasten van de SVn Starterslening te betalen, wordt het bedrag dat je moet terugbetalen aan de Combinatielening hoger. De Starterslening en combinatielening tellen samen op tot de oorspronkelijke schuld en zijn dus onlosmakelijk aan elkaar verbonden als communicerende vaten.
- Je mag de SVn Starterslening en de Combinatielening altijd zonder extra kosten (gedeeltelijk of helemaal) aflossen.
- De SVn Starterslening is een hypotheek die je elke maand een beetje terugbetaalt. De rente die je hierover betaalt, mag je van de belasting aftrekken.
- Als je je huis verkoopt, moet je de lening helemaal terugbetalen. Je kunt de lening niet meenemen naar een ander huis.

De SVn Starterslening houdt rekening met de financiële draagkracht van de lener en kent hertoetsmomenten. Na het 3e, 6e, 10e en 15e jaar van de looptijd gaat de leningnemer betalen, tenzij uit een hertoets blijkt dat er onvoldoende draagkracht is. Zodra er voldoende draagkracht is, start de annuïtaire aflossing van de SVn Starterslening met de Combinatielening. Als de lener onvoldoende financiële draagkracht heeft, wordt slechts een deel afgelost en loopt de hoofdsom van de Combinatielening verder op.

Reacties van ontvangers

De medewerker Vastgoed en Grondzaken heeft persoonlijk contact gehad met de aanvragers. Hieronder een korte omschrijving van een genoemde onderbouwingen voor een aanvraag:

- "Zonder starterslening had ik de woning niet kunnen kopen"
- "Dankzij de starterslening hoeft ik mijn eigen middelen of het geld van mijn ouders niet aan te wenden"
- "Waarom alleen een starterslening voor woningen tot € 300.000? Sommige mensen (denk aan grote gezinnen) hebben een groter huis nodig en die zijn duurder dan € 300.000. Er moet rekening gehouden worden met persoonlijke omstandigheden."

Onderwerpen ter overweging

Starterslening en woonwagens

In de ALV van de VNG in juni 2023 is een motie aangenomen om met SVn in overleg te gaan om de starterslening ook toegankelijk te maken voor woonwagenbewoners. Als gemeente Coevorden onderschrijven we deze motie. Wij onderschrijven de woonbehoefte van woonwagenbewoners en willen wij starters faciliteren. Voor de verstrekking van de starterslening geldt wel dat het hierbij moet gaan om een woonwagen op eigen grond, geen huurstandplaats. Dit is een voorwaarde voor hypotheekverstrekkers. In de gemeente Coevorden zijn er locaties waar er sprake is van koopwagens op koopstandplaatsen, ook worden er op dit moment standplaatsen verkocht aan bewoners.

Advies: Maak de starterslening zodra dit landelijk mogelijk is in de gemeente Coevorden ook toegankelijk voor woonwagenbewoners.

Startersleningen en woonboten

In analogie met het onderwerp woonwagens kan dezelfde vraag gesteld worden rondom woonboten. Ook hiervoor geldt dat de we het wonen in een woonboot wil faciliteren. Maar net als voor woonwagens biedt de SVN op dit moment niet de mogelijkheid van een starterslening voor teboekgestelde woonboten.

In Coevorden is het momenteel de situatie dat het altijd gaat over koopboten op huurligplaatsen. Hier is een starterslening op de huidige locatie niet bij mogelijk. De situatie in Coevorden rondom woonboten kan in de toekomst veranderen, dan kan er een situatie ontstaan van teboekgestelde koopboten op koopligplaatsen.

Advies: Maak de starterslening, zodra dit landelijk kan, in de gemeente Coevorden ook toegankelijk voor woonbootbewoners voor koopboten op koopligplaatsen.

Kanttekening:

- Op deze manier is de verordening toekomst bestendig voor het geval de gemeente in de toekomst kiest om ligplaatsen te verkopen;
- Een starterslening is alleen mogelijk indien de woonboot eigendom is van de aanvrager en de woonboot is teboekgesteld bij het kadaster wat in deze regio niet gebruikelijk is; Er moet altijd een eerste geldverstrekker zijn die de eerste hypotheek wil vestigen.
- Hierdoor wordt er geen onderscheid gemaakt tussen eigenaren van woonhuizen, woonwagens of woonboten.

Startersleningen en tijdelijke woonvormen

Naast woonboten en woonwagens zijn er andere alternatieve woonvormen zoals flexwoningen en mantelzorgwoningen. Doordat een vergunning voor een bepaalde tijd wordt verleend en de flex-/mantelzorgwoning na die tijd dient te worden verwijderd, zullen financiële instellingen geen hypothecaire leningen verstrekken. Vanwege de tijdelijke aard van deze genoemde woonvormen stellen we de starterslening hier niet voor beschikbaar.

Advies: Maak de starterslening in de gemeente Coevorden niet toegankelijk voor tijdelijke woonvormen.

Startersleningen en recreatiewoningen

In de gemeente Coevorden wordt soms permanent gewoond in recreatiewoningen. We zetten de starterslening in voor daadwerkelijk wonen. Hier vallen recreatie- of bedrijfswoning niet onder.

Advies: Neem in de verordening een definitie van 'woning' op:

Woning: Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een of meerdere personen. Woning moet hoofdbestemming wonen hebben volgens omgevingsplan. Woning moet bestemd en geschikt zijn om permanent ter plaatse te blijven en mag geen onderdeel zijn van een groter geheel maar een zelfstandig object met eigen kadasternummer (geen mantelzorgwoning of ander bijgebouw).

Meerwerk en verbouw

In de verordening is opgenomen dat de starterslening niet ingezet kan worden voor meerwerk of verbouwing. Bij nieuwbouw-woningen kan het meerwerk echter substantieel zijn. Ook bestaande bebouwing heeft vaak een investering in bijvoorbeeld verduurzaming nodig. De starterslening is niet bedoeld voor luxueuze aanpassingen, maar we zijn van mening dat deze wel ingezet zou moeten kunnen worden voor een basis niveau van wonen, dus inclusief een reguliere keuken, badkamer en verduurzamingsmaatregelen.

Nog een toevoeging in de verordening is het beschikbaar stellen van het energiebespaarbudget. Dit is een bouwdepot tot maximaal 106% van de woningwaarde voor de financiering van erkende energiebesparende maatregelen van de woning waarbij het niet nodig is om vooraf een specificatie van kosten of maatregelen op te geven. We willen graag duurzaamheidsmaatregelen financieren en daarom nemen we in de verordening op dat de aanvrager gebruik mag maken van het energiebespaarbudget.

Advies: Biedt binnen de starterslening de mogelijkheid om te reserveren voor meerwerk of verbouwkosten tot een max van de totale starterslening. Aanvragers mogen ook gebruik maken van het energiebespaarbudget om energie besparende voorzieningen te treffen conform de meeste actuele voorwaarden en normen van NHG en mogen hiervoor meer dan 100% van de woningwaarde lenen.

Financiële toekomstverwachting starterslening

De starterslening is een lening. Dat betekent dat de gemeente dit geld terugkrijgt, inclusief rente. Aflossing wordt gedurende de eerste 3 jaar bijgeschreven van de combinatielening die wordt gekoppeld aan de starterslening. Dit betekent dat er in de eerste jaren van de gemeentelijke starterslening alleen geld uitgeleend wordt en er geen geld retour komt (met uitzondering van in de tussentijd verkochte woningen). Na drie jaar kan er van de eerste aanvragers aflossing binnen komen. Dit geld kan wederom verleend worden. Na een aantal jaren is de verwachting dat het systeem 'sluitend' kan worden. Er komt genoeg aan

aflossing binnen om nieuwe leningen uit te geven. Op dit moment is, ook in afstemming met SVn nog niet aan te geven wanneer dit moment komt. Tot het 'kantelpunt' is het nodig om als overbrugging extra geld beschikbaar te stellen. Een optie hiervoor ligt in een nog bestaande rekening van de gemeente Coevorden. Deze rekening was voorzien voor de Verordening Subsidiering Rieten Daken. Deze verordening is in 2016 ingetrokken.

Advies: Stel het budget beschikbaar voor de ingetrokken Verordening Subsidiering Rieten Daken ter beschikking voor de startersleningen.

Roerende zaken en de starterslening

Mogen de kosten van de roerende zaken van de koopsom afgetrokken worden om te voldoen aan het maximumbedrag van de starterslening?

Voorbeeld:

Het maximum van de starterslening is €300.000. De koopsom van de woning is €307.000 incl. roerende zaken van €7.000. Volgens de voorwaarden van de starterslening zou dit geval precies in aanmerking komen voor een starterslening.

Advies: Sta toe dat de kosten van de roerende zaken afgetrokken mogen worden van de totale koopsom om te voldoen aan het maximum bedrag van de starterslening.

Stijgende woningprijzen

De maximum-koop prijs voor de starterslening in de gemeente Coevorden is vastgesteld op €300.000. Op dit moment is het maximaal aan te vragen lening 20% van de koopsom met een maximum van €30.000.

De afgelopen jaren zijn de woningprijzen echter flink gestegen. Blijven we de starterslening op een vast bedrag houden? In enkele gemeenten in de regio wordt gewerkt met een percentage van de landelijke NHG-grens. Dit lijkt een goede methode. Binnen de gemeente Coevorden werken we binnen het woonbeleid met een grens voor betaalbaarheid van betaalbaar voor anderhalf modaal inkomen. In 2024 is een modaal inkomen €44.000 bruto per jaar, anderhalf modaal is dan €66.000. Hiervoor is een hypotheek te verkrijgen van een kleine €300.000, overeenkomend met de huidige maximale koopsom van een woning voor het aanvragen van een starterslening. De NHG grens is voor 2025 vastgesteld op €450.000. De maximale koopsom van een woning voor de aanvraag van een starterslening (€ 300.000) bedraagt ongeveer 70% van de NHG-grens (€ 450.000 in 2025).

Doordat de woningprijzen blijven stijgen, wordt het maximaal te lenen bedrag relatief gezien minder. Daarom wordt het maximaal te lenen bedrag ook gekoppeld aan de NHG-grens. Op deze manier beweegt het maximaal te lenen bedrag ook mee met de woningprijzen.

Voorbeeld:

Voorbeeld: 20% van de woningprijs tot een maximum van 10% van 70% NHG-Grens	
Gegevens:	
Koopsom van de woning	€ 290.000,00
20% van de woningprijs	€ 58.000,00
10% van de 70% NHG-grens	
70% van de NHG-grens	€ 315.000,00
10% van de 70% NHG-grens	€ 31.500,00
De theoretische maximaal te verstrekken starterslening	€ 31.500,00

Advies:

- Laat de maximale woningprijs voor een starterslening meebewegen met de NHG en stel deze vast op 70% van NHG.
- Het maximale te lenen bedrag ook dynamisch te maken en vast te stellen op 20% van de koopprijs, tot een maximum van 10% van de 70% NHG.

Kanttekening:

- Door de verwachting dat de woningprijzen en daarmee ook de NHG-grens in de komende jaren waarschijnlijk verder zal toenemen, zal het beschikbare budget waarschijnlijk eerder besteed zijn.
- Er krijgen minder mensen een hoger bedrag in plaats van meer mensen een lager bedrag.

Termijn maatschappelijke binding

In de huidige regeling is vermeld dat een maatschappelijke binding met de gemeente het volgende is: "voor maatschappelijke binding geldt dat aanvrager in de periode van 12 maanden voorafgaand aan de lening aanvraag minimaal 6 maanden in Coevorden heeft gewoond of in de afgelopen 10 jaar een periode van 4 jaar aaneengesloten in Coevorden heeft gewoond". Advies is om dit aan te passen naar het volgende: "Voor maatschappelijke binding geldt dat aanvrager in de periode van 12 maanden voorafgaand aan de lening aanvraag minimaal 6 maanden in Coevorden heeft gewoond of in de afgelopen 10 jaar een periode van 4 jaar aaneengesloten in Coevorden heeft gewoond of dat de aanvrager minimaal 15 jaar van zijn leven in de gemeente Coevorden heeft gewoond".

De reden voor het aanpassen is omdat mensen die zijn opgegroeid in de gemeente Coevorden maar (tijdelijk) verhuist zijn voor studie/werk, nog steeds een maatschappelijke binding met de gemeente hebben. We willen deze groep nog steeds de hulp bieden om hun eerste woning te kopen binnen de gemeente.

Conclusie en advies voor vervolg

Het blijkt dat de starterslening een succes is. Het budget dat vorig jaar door de Raad is beschikbaar gesteld is sneller gereserveerd voor concrete aanvragen dan verwacht. Verwachting was dat dit budget toereikend was voor 1 jaar maar binnen 7 tot 8 maanden was het bedrag totaal gereserveerd. Tot het moment van schrijven (juli 2024) zijn er 10 starters geholpen bij de aankoop van hun eerste woning.

Het is duidelijk dat dit niet de enige, ultieme manier is om starters in onze gemeente te helpen met hun woon carrière. Hiertoe worden ook andere wegen bewandeld, zoals het vergroten van de woningvoorraad (nieuwbouw en woningsplitsing), het werken in collectieven (CPO's) om de kosten te drukken en de aankomende regeling 'Flex op eigen erf'. Voor de gemeente Coevorden is de starterslening echter een goed, effectief instrumenten om deze doelgroep te faciliteren.

Daarom wordt geadviseerd om de regeling te continueren met het overnemen van de genoemde aanpassingen:

- Woonwagens en woonboten toe te voegen als woningtype waar de starterslening voor aangevraagd kan worden, mits SVn deze optie ook toestaat;
- Een definitie van 'woning' toe te voegen om recreatie- en bedrijfswoningen uit te sluiten; Woning: Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een of meerdere personen. Woning moet bestemming wonen hebben volgens omgevingsplan. Woning moet bestemd en geschikt zijn om duurzaam ter plaatse te blijven en mag geen onderdeel zijn van een groter geheel maar een zelfstandig object met eigen kadasternummer.
- Tijdelijke woonvormen, zoals flex of mantelzorg, uit te sluiten voor de starterslening;
- Binnen de starterslening de mogelijkheid te bieden om de totale lening in te zetten voor meerwerk of verbouwkosten zoals keuken, badkamer en verduurzamingsmaatregelen (zonnepanelen, isolatie en warmtepomp);
- Aanvragers de mogelijkheid bieden om energiebespaarbudget te gebruiken om energie besparende voorzieningen te treffen conform de meest actuele voorwaarden en normen van de NHG.
- Het budget van de gemeente Coevorden bij SVn voor de ingetrokken Verordening Subsidiering Rieten Daken over te hevelen naar de regeling voor de startersleningen;
- Toe te staan dat de kosten van de roerende zaken afgetrokken mogen worden van de totale koopsom om te voldoen aan het maximum bedrag van de starterslening;
- Laat de maximale woningprijs voor een starterslening meebewegen met de NHG en stel deze vast op 70% van NHG.

- Het maximale te lenen bedrag dynamisch te maken en vast te stellen op 20% van de woningprijs, tot een maximum van 10% van de 70% NHG;
- Het aanpassen van de definiëring van maatschappelijke binding naar: "Voor maatschappelijke binding geldt dat aanvrager in de periode van 12 maanden voorafgaand aan de lening aanvraag minimaal 6 maanden in Coevorden heeft gewoond of in de afgelopen 10 jaar een periode van 4 jaar aaneengesloten in Coevorden heeft gewoond of dat de aanvrager minimaal 15 jaar van zijn leven in de gemeente Coevorden heeft gewoond".

Wat vraagt dit van ons?

Eventueel aanpassen verordening

Als de raad besluit de adviezen (gedeeltelijk) over te nemen moet de huidige verordening aangepast worden. De bovengenoemde adviezen verwerken we in een nieuwe versie van de verordening starterslening, zie bijlage.

Voortzetten uitvoering

De uitvoering van de starterslening kan gecontinueerd worden als sinds juni 2023 ingezet: door inzet van de medewerker grondzaken. Dit valt binnen de reguliere werkvoorraad.