

# Evaluatie Starterslening



Januari 2015

# 1 INHOUDSOPGAVE

---

|     |                                                                           |                                            |
|-----|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 2   | Inleiding.....                                                            | 2                                          |
| 3   | De Starterslening.....                                                    | 3                                          |
| 3.1 | Achtergrond .....                                                         | 3                                          |
| 3.2 | Doel .....                                                                | 3                                          |
| 3.3 | SVn .....                                                                 | 3                                          |
| 4   | Kengetallen en resultaten .....                                           | 4                                          |
| 4.1 | Aantal verstrekte Startersleningen .....                                  | 4                                          |
| 4.2 | Leeftijd .....                                                            | 4                                          |
| 4.3 | Vorige woonsituatie van starters.....                                     | 4                                          |
| 4.4 | Plaats van herkomst en plaats van aankoop.....                            | 5                                          |
| 4.5 | Verhuisbewegingen voormalige eigenaren .....                              | 6                                          |
| 4.6 | Verwervingskosten.....                                                    | 6                                          |
| 4.7 | Geleende bedrag.....                                                      | 6                                          |
| 4.8 | Bijdrage van de gemeente Steenwijkerland .....                            | <b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b> |
| 5   | Effectiviteit van de regeling Startersleningen.....                       | 7                                          |
| 5.1 | samenvatting kengetallen.....                                             | 7                                          |
| 5.2 | Effecten op de woningmarkt en doorstroming in de koop- en huursector..... | 7                                          |

## 2 INLEIDING

---

In mei 2005 is de regeling Starterslening ingevoerd in de gemeente Steenwijkerland. De provincie draagt sinds 2008 bij en het Rijk sinds 2013. In totaal zijn er, in de periode mei 2005 t/m december 2014, 132 leningen toegekend.

Dit rapport heeft als doel de Starterslening beleidsmatig te evalueren. In de evaluatie komen de volgende kengetallen van de Starterslening in de gemeente Steenwijkerland aan de orde:

- het aantal startersleningen dat is verstrekt in de periode mei 2005 t/m december 2014;
- de leeftijd van de starters op het moment van de aanvraag;
- de woonsituatie van de starters voorafgaand aan de koop van de woning;
- plaats van herkomst en plaats van aankoop van de woning;
- verhuisbeweging van de vorige eigenaar van de koopwoning;
- verwervingskosten van de koopwoning en geleende bedragen;
- bijdrage van de gemeente Steenwijkerland aan de Starterslening.

Daarnaast is er met deze gegevens een analyse gemaakt van de effecten op de woningmarkt en de doorstroming in de koop- en huursector.

## 3 DE STARTERSLENING

---

### 3.1 ACHTERGROND

Voor starters op de woningmarkt is het vaak lastig om een huis te komen. Om dit maatschappelijke probleem op te heffen is, in samenwerking met het Rijk, provincie, gemeentes en SVn (Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) de Starterslening ontwikkeld. Deze Starterslening is bedoeld als een duwtje in de rug voor starters die een eerste koopwoning willen kopen, maar niet voldoende kunnen lenen bij een bank. De Starterslening overbruggt het verschil tussen de prijs van het huis (inclusief bijkomende kosten) en het bedrag dat maximaal geleend kan worden bij een bank, met een maximum van 40.000 euro. De normen van de Nationale Hypotheek Garantie zijn hierbij het uitgangspunt. De starterslening is altijd een aanvulling op een normale hypotheek. De starter moet een natuurlijk persoon zijn en mag niet eerder eigenaar van een woning zijn geweest.

De eerste drie jaren wordt er geen rente en aflossing betaald over de Starterslening. Na deze drie jaar vindt er door SVn een toetsingsmoment plaats, om te kijken hoe de financiële situatie van de starter op dat moment is. Mocht het zo zijn dat er ook dan onvoldoende financiële middelen zijn om de rente en aflossing te kunnen bekostigen, dan wordt de betaling hiervan met een jaar uitgesteld. De financiële situatie van de starters valt buiten de scope van deze evaluatie.

### 3.2 DOEL

De gemeentelijke regeling Startersleningen is in 2005 ingevoerd om een financiële impuls te geven aan de lokale (koop)woningmarkt en de doorstroming in de koop- en huursector te bevorderen. Startende kopers kunnen met de regeling sneller een eerste stap zetten op de koopwoningmarkt. De starterslening bedraagt per woning maximaal € 40.000,- en kan sinds 2013 in Steenwijkerland niet meer ingezet worden voor een nieuwbouwwoning, maar alleen voor een bestaande woning met een aankoopbedrag tot maximaal € 185.000,-.

### 3.3 SVN

Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVN) beheert revolverende investeringsfondsen van (vooral) gemeenten. Uit deze fondsen verstrekt SVN op aanwijzing van de gemeenten laagrentende leningen aan particulieren en andere initiatiefnemers van projecten op het brede terrein van wonen en stedelijke vernieuwing. Rente en aflossing op deze leningen vloeien terug in het gemeentelijke investeringsfonds, zodat deze middelen onafgebroken vrij komen voor nieuwe 'zachte' leningen. Hiermee ontstaat een duurzaam investeringsfonds.

## 4 KENGETALLEN EN RESULTATEN

### 4.1 AANTAL VERSTREKTE STARTERSLENINGEN

In totaal zijn er 132 Startersleningen verstrekt in de periode mei 2005 tot en met september 2014.

| Jaren         | Aantal leningen verstrekt |
|---------------|---------------------------|
| 2005          | 2                         |
| 2006          | 1                         |
| 2007          | 0                         |
| 2008          | 4                         |
| 2009          | 16                        |
| 2010          | 25                        |
| 2011          | 23                        |
| 2012          | 32                        |
| 2013          | 14                        |
| 2014          | 15                        |
| <i>Totaal</i> | <i>132</i>                |

### 4.2 LEEFTIJD

Van de 132 Startersleningen die zijn verstrekt, was > 80% van de starters onder de 30 jaar. De gemiddelde leeftijd van de starters is 27.

| Leeftijd kopers | Percentage  |
|-----------------|-------------|
| <23 jaar        | 20%         |
| 24-29 jaar      | 61%         |
| 30-35 jaar      | 12%         |
| 36-40 jaar      | 3%          |
| 41-45 jaar      | 3%          |
| 46-50 jaar      | 1%          |
| <i>Totaal</i>   | <i>100%</i> |

### 4.3 VORIGE WOONSITUATIE STARTERS

61 Starters kwamen uit een huurwoning binnen de gemeente Steenwijkerland (waarvan er 4 hun eigen huurwoning hebben aangekocht). 71 Starters waren inwonend, waarvan 62 binnen de gemeente en negen starters buiten de gemeente.

| Vorige woonsituatie | Binnen de gemeente | Buiten de gemeente |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| Huurwoning          | 61                 |                    |
| Inwonend            | 62                 | 9                  |
| <i>Totaal 132</i>   | <i>123</i>         | <i>9</i>           |

#### 4.4 PLAATS VAN HERKOMST EN PLAATS VAN AANKOOP

| Plaats van herkomst | Aantal     | Plaats van aankoop | Aantal     |
|---------------------|------------|--------------------|------------|
| Steenwijk           | 68         | Steenwijk          | 74         |
| Oldemarkt           | 4          | Oldemarkt          | 10         |
| Blankenham          | 1          | Blankenham         | 1          |
| Tuk                 | 3          | Tuk                | 13         |
| Eesveen             | 3          |                    |            |
| Zuidveen            | 2          |                    |            |
| Steenwijkerwold     | 5          | Steenwijkerwold    | 5          |
| Vollenhove          | 5          | Vollenhove         | 5          |
| Sint Jansklooster   | 10         | Sint Jansklooster  | 8          |
| Willemsoord         | 3          | Willemsoord        | 4          |
| Paasloo             | 2          |                    |            |
| Giethoorn           | 4          |                    |            |
| Ossenzijl           | 3          | Ossenzijl          | 1          |
| Wanneperveen        | 2          | Wanneperveen       | 1          |
| Blokzijl            | 3          | Blokzijl           | 6          |
| Scheerwolde         | 1          | Scheerwolde        | 3          |
| Basse               | 1          |                    |            |
| Onna                | 1          |                    |            |
| Wetering            | 1          | Wetering           | 1          |
| De Bult             | 1          |                    |            |
| Zwartsluis          | 1          |                    |            |
| Koekange            | 1          |                    |            |
| Groningen           | 1          |                    |            |
| Deventer            | 1          |                    |            |
| Kampen              | 1          |                    |            |
| Blesdijke           | 2          |                    |            |
| Sneek               | 1          |                    |            |
| Genemuiden          | 1          |                    |            |
| <b>Totaal</b>       | <b>132</b> |                    | <b>132</b> |

#### 4.5 VERHUISBEWEGINGEN VOORMALIGE EIGENAREN

| Vorige eigenaar                     | Aantal     |
|-------------------------------------|------------|
| Verhuisd binnen de gemeente         | 56         |
| Verhuisd naar buiten de gemeente    | 23         |
| Vertrokken naar het buitenland      | 3          |
| Geen vorige eigenaar (nieuwbouw)    | 33         |
| Starters huidige huurwoning gekocht | 4          |
| Overleden                           | 11         |
| Onbekend                            | 2          |
| <b>Totaal</b>                       | <b>132</b> |

In het geval van verhuisd naar buiten de gemeente betrof het de volgende gemeenten, in willekeurige volgorde: Assen (1), Zwartewaterland (1), Zaltbommel (1), Groningen (2), Kollumerland en Nieuwkruisland (1), De Wolden (1), Utrecht (1), Noordenveld (1), Nijmegen (2), Zwolle (3), Noordoostpolder (1), Grootegast (1), Kampen (1), Meppel (1), Leeuwarden (1), Harlingen (1), Weststellingwerf (1), Delft (1) en Enschede (1).

In totaal hebben in de periode 2009-2012 33 starters een nieuwbouwwoning gekocht.

#### 4.6 VERWERVINGSKOSTEN (INCL. BIJKOMENDE KOSTEN)

De verwervingskosten van de goedkoopste woning bedroegen € 83.160,00. De duurste woning bedroeg €207.200,00. Het grootste aantal (33) woningen werd aangekocht voor een bedrag tussen de €190.000,00 en €200.000,00. Er werden 12 woningen aangekocht in de categorie tot €150.000,00. Het gemiddelde aankoopbedrag bedroeg € 173.633,00.

| Verwervingskost<br>en x 1000 | 81<br>-<br>90 | 91<br>-<br>100 | 101<br>-<br>110 | 111<br>-<br>120 | 121<br>-<br>130 | 131<br>-<br>140 | 141<br>-<br>150 | 151<br>-<br>160 | 161<br>-<br>170 | 171<br>-<br>180 | 181<br>-<br>190 | 191<br>-<br>200 | 201<br>-<br>210 |
|------------------------------|---------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Woningen</b>              | 1             |                | 1               | 4               | 2               | 4               | 11              | 16              | 13              | 21              | 18              | 33              | 8               |

#### 4.7 GELEENDE BEDRAG

Het laagste geleende bedrag bedroeg € 6.000,00. Het hoogste geleende bedrag bedroeg € 40.000,00. Het gemiddelde geleende bedrag bedroeg € 33.685,00. Opvallend is dat met name tot 2013 voor een belangrijk deel het maximale bedrag werd geleend.

| Geleende<br>bedrag x<br>1000 | 10-15 | 16-20 | 21-25 | 26-30 | 31-35 | 36-40 | totaal |
|------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| <b>Aanvragen</b>             | 4     | 3     | 11    | 18    | 35    | 61    | 132    |

## 5 EFFECTIVITEIT VAN DE REGELING STARTERSLENINGEN

---

### 5.1 SAMENVATTING KENGETALLEN

- In de periode mei 2005 t/m december 2014 zijn er in Steenwijkerland 132 startersleningen verstrekt met een totale investering van € 4.816.901,- en een totale gemeentelijke bijdrage van € 2.155.000,-;
- Het laagst geleende bedrag bedroeg € 6.000,- en het hoogst geleende bedrag € 40.000,-. Het gemiddelde geleende bedrag bedroeg € 33.685,00. Opvallend is dat met name tot 2013 voor een belangrijk deel het maximale bedrag (tussen de € 36.000,- en € 40.000,-) werd geleend;
- De verwervingskosten van de goedkoopste woning bedroegen € 83.160,00. De duurste woning bedroeg €207.200,00. Het grootste aantal (33) woningen werd aangekocht voor een bedrag tussen de €190.000,00 en €200.000,00. Er werden 12 woningen aangekocht in de categorie tot €150.000,00. Het gemiddelde aankoopbedrag bedroeg € 173.633,00.
- Meer dan 80% van de starters was jonger dan 30 jaar, met een gemiddelde leeftijd van 27 jaar;
- Van de 132 starters waren er 123 al inwoner van Steenwijkerland en kwamen er 9 van buiten de gemeente;
- Van de 132 starters zijn er 61 doorgestroomd vanuit een huurwoning naar een koopwoning en was er in 71 gevallen sprake van inwoning voordat de woning werd aangekocht, waarvan in 62 gevallen binnen de gemeente en in 9 gevallen buiten de gemeente;
- Van de 132 starterswoningen ging het in 33 gevallen om nieuwbouwwoningen (alleen mogelijk tot 2013) en in 99 gevallen om bestaande woningen;
- Vanuit de 99 bestaande woningen zijn er in totaal 60 voormalige bewoners doorgestroomd binnen de gemeente en zijn er 26 verhuisd naar buiten de gemeente, waarvan drie naar het buitenland. Daarnaast zijn 11 voormalige eigenaren overleden en is van twee voormalige eigenaren het adres onbekend.

### 5.2 EFFECTEN OP DE WONINGMARKT EN DOORSTROMING IN DE KOOP- EN HUURSECTOR

De regeling starterslening Steenwijkerland heeft, met 132 verkooptransacties in de periode 2005-2014, bijgedragen aan het aantal verkopen op de woningmarkt en heeft doorstroming teweeg gebracht in zowel de huur- als de koopsector.

Van de 132 starters aanvragen waren 61 Starters woonachtig in een huurwoning binnen de gemeente Steenwijkerland. Van deze 61 huurwoningen kwamen er 57 huurwoningen vrij voor nieuwe huurders, 4 starters hebben de eigen huurwoning aangekocht. Dit heeft bijgedragen aan de doorstroming in de (huur) woningmarkt.

71 starters waren voordat ze hun woning aankochten inwonend, wat betekent dat er geen (huur)woning vrij is gekomen door de aankoop van een woning. Van deze 71 starters kwamen er 9 vanuit een andere gemeente. Wel heeft de starterslening hier bijgedragen aan het aantal verkopen op de woningmarkt en het bieden van bewegingsruimte aan de voormalige bewoners voor het vinden van een meer passende woning.

De regeling heeft vooral starters uit de eigen gemeente bediend (123) en daarnaast 9 starters van buiten de gemeente aangetrokken.