

## Evaluatie Starterslening Zeewolde

### 1. Inleiding

In de huidige marktomstandigheden is het voor veel starters lastig om een eerste huis te kopen. Om dit maatschappelijke probleem te helpen oplossen heeft de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) in 2002 de starterslening ontwikkeld. De starterslening is bedoeld als duwtje in de rug voor starters die een eerste koopwoning willen kopen, maar nét niet voldoende kunnen lenen bij een hypotheekverstrekker. De starterslening overbrugt het verschil tussen de prijs van het huis<sup>1</sup> en het bedrag dat maximaal geleend kan worden bij een bank. Inmiddels bieden 278 Nederlandse gemeenten de SVn-starterslening aan.

De gemeente Zeewolde biedt starters sinds 2009 de mogelijkheid om van de SVn-startersregeling gebruik te maken. In totaal werden er in de periode van 1 januari 2009 tot 31 december 2023 243 startersleningen aangevraagd. 45 aanvragen werden afgewezen of geannuleerd. Soms omdat de aanvraag niet aan gestelde voorwaarden voldeed, soms omdat de koop van de woning uiteindelijk toch niet doorging en de aanvraag werd ingetrokken. In genoemde periode zijn 198 startersleningen verstrekt<sup>2</sup>.

### 2. Wat is de SVn-starterslening?

De starterslening is een tweede hypotheek die altijd naast een normale woninghypotheek wordt afgesloten. De starterslening mag maximaal 20% van de kostengrens (koop prijs + eventuele verbeterkosten/meerwerk) van de woning bedragen. De starter mag niet eerder eigenaar van een woning zijn geweest en de aan te kopen woning moet worden gebruikt voor eigen bewoning. De eerste drie jaren hoeft de starter geen rente en aflossing voor de starterslening te betalen, die financiert de gemeente tijdelijk voor. Hierdoor heeft de starter de eerste drie jaar na de koop van de woning lagere maandlasten. Na deze drie jaar toetst de SVn de financiële situatie van de starter. Meestal begint de starter dan met het terugbetalen van rente en aflossing van de starterslening (inclusief de rente die de gemeente de eerste drie jaar heeft voorgesloten). Als blijkt dat de starter na de eerste drie jaar onverhoopt onvoldoende inkomen heeft (dit toetst de SVn), wordt de periode van het niet betalen van rente en aflossing drie jaar opgeschoven. De looptijd van de starters-lening is altijd 30 jaar. Zowel de 'normale' hypotheek als de hypotheek voor de starterslening moet worden verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie. De aflossingen en renten die de starters aan de SVn terugbetalen worden teruggestort in het startersfonds dat de gemeente bij de SVn heeft lopen. Hierdoor kunnen steeds nieuwe starters met behulp van een starterslening aan een woning worden geholpen (de starterslening is een zogenaamd 'revolverend fonds')<sup>3</sup>.

Bovenstaande voorwaarden voor een starterslening zijn in alle Nederlandse gemeenten identiek. Voor een aantal andere voorwaarden biedt de SVn gemeenten de mogelijkheid om de lening toe te snijden op de positie van de starters en de woningmarkt in de eigen gemeente. Op deze punten heeft de gemeente dus enige vrijheid in het stellen van voorwaarden. Zo eist de SVn bijvoorbeeld dat de hoogte van de starterslening nooit meer mag zijn dan de grens van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG, in 2024 € 435.000,-). Gemeenten mogen zelf bepalen of zij in hun gemeente een lagere maximale koopsom willen gebruiken.

<sup>1</sup> Met de SVn-lening kan de koop prijs + eventuele verbeterkosten/meerwerk worden gefinancierd (de 'kostengrens van de starterslening'). De starter moet – net als alle andere kopers – bijkomende kosten zoals notaris, makelaarskosten en overdrachtsbelasting uit eigen middelen financieren.

<sup>2</sup> Van de 198 starters aan wie leningen zijn verstrekt waren er 58 jonger dan 24 jaar, 117 tussen de 24 - 31 jaar; en 23 ouder dan 30 jaar (20 onder de 40 jaar, één starter van 43 jaar).

<sup>3</sup> Zie voor meer informatie over de SVn-starterslening de productinformatie op de site van de SVn: <https://www.svn.nl/starterslening/productinformatie/>

In 2013 heeft de gemeente Zeewolde een aantal aanvullende voorwaarden in de Verordening Starterslening Zeewolde opgenomen:

1. De aanvrager van de starterslening moet in Zeewolde wonen;
2. De regeling richt zich specifiek op starters op de koopwoningmarkt<sup>4</sup>. De starters kunnen huurders zijn, en mensen die nog niet eerder zelfstandig hebben gewoond:
  - Huurders moeten tenminste twee jaar lang in Zeewolde een huurwoning bewonen;
  - Inwonenden (niet eerder zelfstandig gewoond) moeten in de afgelopen 14 jaar tenminste 6 jaar in Zeewolde hebben gewoond;
3. De kosten voor het in Zeewolde in eigendom verkrijgen van een bestaande koopwoning mogen niet hoger zijn dan € 435.000,- (grens 2024);
4. De kosten voor het in Zeewolde in eigendom verkrijgen van een nieuwbouw koopwoning mogen niet hoger zijn dan € 280.000,- (was € 210.000,-, door besluit gemeenteraad april 2024 verhoogd);
5. De starterslening bedraagt maximaal 20% van de koopsom tot een maximum van € 35.000,- per lening;
6. De starterslening kan niet worden 'gestapeld' met andere koopsubsidies en instrumenten;
7. Startersleningen worden enkel toegekend voor zover het door de gemeenteraad van Zeewolde vast te stellen budget hiervoor toereikend is (het op=op principe).

Deze aanvullende voorwaarden hebben er toe geleid dat afgelopen jaren niet iedereen die met behulp van een starterslening een koopwoning in Zeewolde wilde kopen daar - op basis van de door de gemeente Zeewolde opgestelde criteria - voor in aanmerking kwam en dus daadwerkelijk een starterslening kon afsluiten. Nu de raad de starterslening evalueert en een nieuwe verordening gaat vaststellen, is het een goed moment om deze voorwaarden 'tegen het licht te houden'. Zijn de geformuleerde voorwaarden nog steeds passend en gewenst? Moeten er voorwaarden aan worden toegevoegd, of moeten voorwaarden worden gewijzigd of vervallen? Waarbij ook steeds in aanmerking moet worden genomen dat méér aanvullende voorwaarden kunnen leiden tot meer discussies en over de interpretaties van de voorwaarden.

---

<sup>4</sup> Tekst verordening Starterslening Zeewolde: "Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen:

- a. van in de gemeente Zeewolde woonachtige verblijfsgerechtigde personen die op het moment van de aanvraag minimaal twee jaar zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen. In geval er sprake is van twee aanvragers geldt hiervoor genoemde bindingseis voor één van beide aanvragers, dan wel;
- b. van de in gemeente Zeewolde woonachtige meerderjarige verblijfsgerechtigde personen die op het moment van aanvraag niet eerder zelfstandig hebben gewoond en gedurende de voorafgaande veertien jaar ten minste zes jaar ingezetene van Zeewolde zijn geweest, en;
- c. voor het verwerven van bestaande een koopwoning in de gemeente Zeewolde waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom (koopsom) van de woning niet hoger zijn dan de meest actuele NHG-norm of voor het verwerven van een nieuwbouw koopwoning in de gemeente Zeewolde waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom (koopsom) van de woning niet hoger zijn dan € 280.000,-. Meerwerk en verbeterkosten zijn toegestaan voor de berekening van de hoogte van de starterslening."

### 3. Belangrijkste conclusies evaluatie Starterslening 2009 – 2022

De Starterslening Zeewolde is in 2023 geëvalueerd. De belangrijkste conclusies uit de evaluatie zijn:

- In de periode 1 januari 2009 t/m 31 december 2023 zijn er door de gemeente Zeewolde 198 startersleningen verstrekt;
- De gemiddelde leeftijd van starters die van de starterslening gebruik maakten was 26 jaar. 87% van degenen die de lening kregen was jonger dan 31 jaar;
- De Starterslening Zeewolde is gebruikt om woningen met een gemiddelde prijs van € 195.977,- aan te kopen, de gemiddelde prijs in 2023 was € 249.731;
- De goedkoopste woning die afgelopen jaren met hulp van een starterslening werd gekocht kostte € 125.000,-, de duurste woning had een aankoopbedrag van € 335.000,-;
- De hoogte van de gemiddelde verstrekte starterslening in Zeewolde was afgelopen jaren € 31.175,-;
- Sinds 2009 heeft de gemeente Zeewolde € 3.173.000,- in het startersfonds bij de SVn gestort. De laatste storting door de gemeente vond in 2018 plaats. Op het moment dat het Startersfonds Zeewolde bij de SVn leeg is, stopt de regeling 'automatisch'. Mocht deze situatie zich dreigen te gaan voordoen, dan informeert het college de gemeenteraad hier tijdig over. Het is dan aan de gemeenteraad om te besluiten al dan niet extra middelen voor het startersfonds vrij te maken. Momenteel is er nog voldoende financiële ruimte voor nieuwe startersleningen in het Startersfonds Zeewolde: per 31 december 2023 was er € 786.185,- beschikbaar.

### 4. Voorstel voor het aanpassen van de starterslening Zeewolde

De evaluatie 2009 – 2023 wijst uit dat de Starterslening Zeewolde een nuttig instrument is. Met de hulp van deze regeling hebben in de periode 2009 – 2023 bijna 200 Zeewoldenaren hun eerste eigen woning kunnen kopen. Het college vindt het daarom wenselijk de Startersregeling Zeewolde te continueren. Gelijktijdig wil het college – op basis van de evaluatie – een aantal aanpassingen in de startersregeling voorstellen, mede met de doelstelling de regeling te versimpelen. Afgelopen jaren is het een aantal keer voorgekomen dat er discussie kwam over de interpretatie van gestelde regels.

De gemeenteraad wordt voorgesteld om de starterslening Zeewolde te continueren, maar gelijk een aantal aanpassingen in de regeling door te voeren:

- A) de maximale koopsom voor het kopen van nieuwbouwwoningen en bestaande woning te koppelen aan de betaalbaarheidsgrens die de rijksoverheid jaarlijks vaststelt.

Toelichting:

Het college stelt voor om voor om de hoogte van de Starterslening Zeewolde de komende jaren te koppelen aan de betaalbaarheidsgrens, een grens voor betaalbare koopwoningen die de rijksoverheid sinds enkele jaren hanteert<sup>5</sup>. De betaalbaarheidsgrens wordt jaarlijks aangepast aan de dalingen en stijgingen van de prijzen op de woningmarkt. In 2023 was de betaalbaarheidsgrens € 355.000,-, in 2024 € 390.000,-. Met deze koppeling van de Startersregeling Zeewolde aan de betaalbaarheidsgrens van het rijk wordt voldaan aan de door de gemeenteraad Zeewolde op 25 april 2024 aangenomen motie om het maximale aankoopbedrag voor een starterswoning in Zeewolde te koppelen aan een marktgebonden grens.

- B) De maximale hoogte van de starterslening (dus het maximale bedrag dat de starter in Zeewolde voor aankoop van zijn/haar eerste woning kan lenen bij de SVn) te handhaven op maximaal € 35.000,- (huidige grens starterslening Zeewolde).

<sup>5</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2023/10/25/bovengrens-nhg-stijgt-naar-435.000-euro-betaalbaarheidsgrens-wordt-390.000-euro>

Toelichting:

Woningzoekenden die gebruik maken van een starterslening gaan gelijktijdig ook een 'normale' hypotheeklening bij een bank of andere hypotheekverstrekker aan. De woonlasten van de 'normale' lening raakt vaak al het maximum wat banken en verzekeraars aan kopers willen lenen. De rente en aflossing die voor de starterslening moeten worden opgebracht komen daar nog een keer 'bovenop'. Een nog hoger terug te betalen bedrag van de starterslening maakt de totale hypotheeklasten voor de starter nog fors.

- C) De starterslening Zeewolde open te stellen voor alle starters, Zeewoldenaren en mensen van buiten Zeewolde die graag in Zeewolde willen komen wonen.

Toelichting:

Veel jongeren zijn op zoek naar een woning, ook jongeren die nu niet in Zeewolde wonen maar die hier wel graag willen wonen. Jongeren de mogelijkheid geven een woning in Zeewolde te kopen is belangrijk, omdat zij hier niet alleen gaan wonen maar omdat zij ook meebouwen aan het dorp als gemeenschap. Ze gaan sporten, worden actief in verenigingen, winkelen bij de lokale middenstand en – als het zo ver is/komt - gaan hun kinderen in Zeewolde naar school. In het overgrote deel van de omliggende gemeenten is de startersregeling open gesteld voor jongeren van binnen en buiten de gemeente.

- D) In de aangepaste starterslening geen andere aanvullende criteria op te nemen (zoals bijvoorbeeld een maximale leeftijd om van de starterslening gebruik te kunnen maken of criteria met betrekking tot het economisch en/of maatschappelijk gebonden zijn aan Zeewolde).

Toelichting:

Uit de evaluatie is gebleken dat kopers die van de starterslening gebruik maken voor het overgrote deel mensen met een leeftijd onder de 30 jaar zijn. Het opnemen van bijvoorbeeld een criterium maximale leeftijd voegt weinig toe. Zoals eerder in deze notitie aangegeven: elke extra voorwaarde kan tot interpretatieverschillen leiden. Criteria als "maatschappelijk of economisch aan Zeewolde gebonden moeten zijn" zullen altijd nader moeten worden gespecificeerd. Elke grens die hiervoor wordt gebruikt, zorgt er voor dat sommige mensen nét niet in aanmerking kunnen komen voor de starterslening.

## 5. Voorgestelde wijzigingen in de Starterslening Zeewolde

In de bijlage van deze notitie wordt een was-wordt-overzicht meegezonden. Op een aantal onderdelen worden kleine aanpassingsvoorstellen in de verordening gedaan, vaak om juridische redenen (de SVn voert landelijke regie over de tekst van de verordening). Op twee punten wordt een wijziging van beleid aan de gemeenteraad voorgesteld:

- Het college stelt voor de hoogte van de Starterslening Zeewolde de komende jaren te koppelen aan de betaalbaarheidsgrens, een grens voor betaalbare koopwoningen die de rijksoverheid sinds enkele jaren hanteert;
- het college stelt voor om het gebruik van de starterslening Zeewolde open te stellen voor alle starters: Zeewoldenaren en mensen van buiten Zeewolde die graag in Zeewolde willen komen wonen.