

Raadsmemo

Datum	:	05 maart 2025
Onderwerp	:	SVn Starterslening
Behandeld door	:	Gerlof Born
Telefoon en e-mail	:	
Portefeuillehouder	:	de heer C. van Hes
Zaaknummer	:	Z.788381
Doel memo	:	ter kennisneming

Toelichting

Op 12 juli 2023 is er een motie ingediend waarbij de raad het college verzocht om de mogelijkheid te onderzoeken van het invoeren van een starterslening, conform de regeling die nu voor Accolade van toepassing is. Het college heeft de motie 'Onderzoek oprichten Stimuleringsfonds Wonen' overgenomen als toezegging.

Deze toezegging is verwerkt op de lijst met toezeggingen, nummer 47. In juli 2024 hebben wij de toezegging van het college 12 juli 2023 beantwoord in die zin óf de huidige SVn starterslening die bij verkoop van huurwoningen door Accolade gehanteerd wordt, ook breder ingezet kon worden. Dit bleek niet haalbaar. Wij hebben uw raad met een raadsmemo in juli 2024 daarover geïnformeerd. In die memo hebben we ook toegezegd nader onderzoek te doen of het instrument van de starterslening ook onder andere voorwaarden zou kunnen worden ingevoerd.

Omdat de woningmarkt sterk in beweging is, hebben we eind 2024 een vervolgonderzoek gedaan op basis van de actuele marktomstandigheden. Dit onderzoek heeft geleid tot de conclusie dat de SVn-starterslening op dit moment niet effectief toepasbaar is in De Fryske Marren. Uit het vervolgonderzoek blijkt dat:

- De starterslening sluit niet aan bij de woningmarkt in De Fryske Marren. De gemeente De Fryske Marren heeft na de Waddeneilanden, de hoogste woningprijzen in Friesland. De gemiddelde woningprijzen in de gemeente De Fryske Marren zijn hoog en zeker voor starters, zelfs met een starterslening.
- De transactiepreizen van het goedkoopste segment woningen (tussen- en hoekwoningen) in 2024-Q2 en Q3 bedroegen respectievelijk €298.000 en €350.000 in de gemeente De Fryske Marren.
- Het aanbod van woningen onder de NHG-grens van €450.000 (2024) is bovendien zeer beperkt. Onze marktsituatie wijkt hiermee wezenlijk af van andere gemeenten in Fryslân, zoals Leeuwarden, de Waadhoeke en Noardeast-Fryslân, waar vraag- en transactiepreizen veel meer in evenwicht zijn.
- De woningmarkt biedt alleenstaanden vrijwel geen toegang tot betaalbare koopwoningen, en de starterslening verandert daar weinig aan. Voor alleenstaanden met een modaal inkomen (circa €44.000 bruto per jaar in 2024) biedt de starterslening onvoldoende financiële ruimte om alsnog een woning te kunnen kopen. De financiële kloof blijft ook met een starterslening bestaan. Ook voor starters met twee inkomens van tezamen €66.750 bruto per jaar, is de kloof tussen de vraagprijs vrijwel niet te overbruggen.
- We lichten dit toe met een theoretisch rekenkundig voorbeeld. Daarbij zijn wij uitgegaan van de cijfer van het Centraal Planbureau voor inkomens, een maximale hypotheek, op basis van een annuïteitenhypotheek, 15 jaar rentevast, er vanuit gaande dat we te maken hebben met een koopstarters zonder schulden. Hierbij zijn de voorwaarden van de Svn van toepassing.

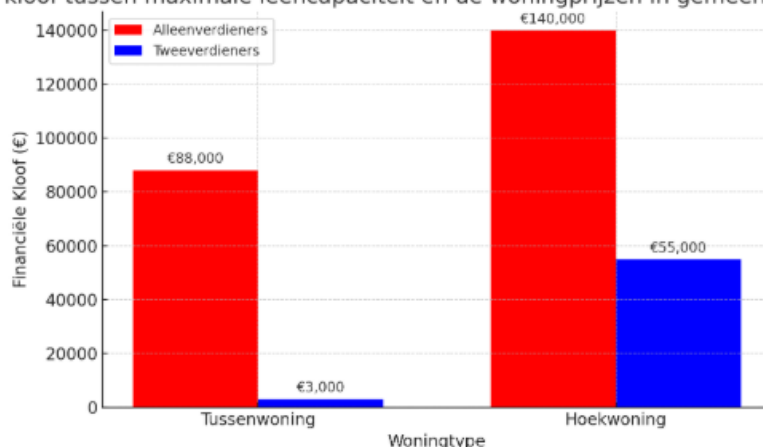
In onderstaand rekenvoorbeeld hebben wij de problematiek voor koopstarters (zowel voor alleenverdieners / als tweeverdieners globaal uitgewerkt.

alleenverdieners		Financiële kloof
Modaal inkomen 2024	€44.500*	-
Maximale hypotheek	€210.000**	-
Maximale starterslening	€40.000	
gemiddelde kosten tussenwoning	€298.000	€48.000
Gemiddelde kosten hoekwoning	€350.000	€100.000

tweeverdieners		Financiële kloof
1,5 Modaal inkomen 2024	€66.750*	-
Maximale hypotheek	€295.000**	-
Maximale starterslening	€40.000	
gemiddelde kosten tussenwoning	€298.000	n.v.t.
Gemiddelde kosten hoekwoning	€350.000	€15.000

Modaal inkomen op basis van getallen Centraal Planbureau (CPB. Maximale hypotheek op basis van calculator de hypotheeker: Geen schulden als uitgangspunt genomen, Op basis van annuïteiten hypotheek 15 jaar rentevast, volgens voorwaarden SVn Starterslening**

Financiële kloof tussen maximale leencapaciteit en de woningprijzen in gemeente De Fryske Marren



Op basis van het bovenstaande voorbeeld wordt duidelijk dat – een starterslening ook bij een tweeverdiener niet of heel moeilijk het financiële ‘gat’ kan dichten dat er nodig is voor de aankoop van de woning. Daarbij moet er ook rekening mee gehouden worden, dat bij een starterslening, de eerste drie jaar de koper niet rente en aflossing hoeft te betalen over de starterslening - die betaalt de gemeente – maar dat er daarna wel afgelost moet worden.

De startpositie van starters wordt niet structureel beter en heeft de neiging tot prijsopdrijving Omdat de SVn starterslening verstrekt wordt bovenop de al aanwezige maximale leencapaciteit van 100% van de marktwaarde, leidt dit niet per definitie tot een betere betaalbaarheid. De beoogde individuele ondersteuning, heeft met name in een overspannen woningmarkt, de neiging om prijsopdrijvend te werken. Er zit meer financiering in de markt, die de verkopende partij, als het ware in zijn vraagprijs inrekent. Om die reden adviseerde De Nederlandse Bank in 2023 prijsopdrijvend beleid te vermijden, zoals het verruimen van de leennormen of het subsidiëren van woningaankopen.

Op basis van de onderzoeksresultaten heeft het college vastgesteld dat de invoering van starterslening geen effectief instrument is om de bereikbaarheid van woningen te vergroten.

Hoewel de starterslening op dit moment niet haalbaar is, blijft het vergroten van het aantal “betaalbare” woningen een grote prioriteit binnen het volkshuisvestingsprogramma (vastgesteld raad, oktober 2024). Het college zet in op het realiseren van meer aanbod in het betaalbare segment, onder andere door nieuwbouw van betaalbare koopwoningen. Het vergroten van het aanbod verruimt weliswaar niet de financiële positie, maar verruimt wél de keuzemogelijkheden. Deze kansen voor starters moeten daarom ook gezocht worden in andere woon-oplossingen, zoals het herbestemming van bestaande vastgoed, zoals bijvoorbeeld leegstaande schoolgebouwen tot kleinere woon-studio's. Hiermee beogen wij vooral prijs en product in evenwicht met elkaar te brengen, zonder dat (alleenstaande) koopstarters daar per definitie extra financiële ondersteuning voor nodig hebben.

Mochten zich in de toekomst de marktomstandigheden, of de context wijzingen in de gemeente De Fryske Marren waaronder de starterlening wel effectief kan worden ingezet, dan kan dit instrument alsnog in overweging worden genomen, op basis van de dan geldende omstandigheden en inzichten.

Gezien de uitkomsten van het onderzoek zullen wij geen consulterend petear met uw raad voeren over invoering van een starterslening. Wel blijft ons college vol inzetten om voldoende betaalbaar aanbod in woningbouwprojecten op te nemen. Dit conform het vastgestelde volkshuisvestingsbeleid. Bij ontwikkelaars zullen wij dwingend op de prijs sturen bij projectmatige uitgifte. Met dit onderzoek beschouwt het college de toezegging als voldoende beantwoord.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken:

250305-CA-Svn Starterslening-Z.788381

250305-BIJLAGE-1-Motie 12 juli 2023 Stimuleringsfonds Wonen- Z.788381

250305-BIJLAGE 2-Financiële onderbouwing SVn Starterslening-Z.788381