

# Evaluatie Startersregeling Gemeente Bronckhorst

## 1. Inleiding

De VROM Startersregeling overbruggt het verschil tussen de aankoopkosten van een starterswoning en het bedrag dat u maximaal bij de bank kunt lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De regeling van de gemeente Bronckhorst kan worden toegepast op nieuwbouwwoningen en op bestaande koopwoningen in de gemeente Bronckhorst. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (het SVN) voert de regeling voor de gemeente Bronckhorst uit.

De gemeente Bronckhorst is in 2008 gestart met het uitvoeren van de startersregeling ter bevordering van de doorstroming op de woningmarkt. Deze evaluatie geeft een overzicht van de besteding van de middelen die door de gemeente ten behoeve van de startersregeling ter beschikking zijn gesteld, in de periode 2008 tot heden.

### 1.1. Uitgangspunten startersregeling:

#### Doelgroep

De aanvrager mag niet eerder eigenaar van een woning zijn geweest en moet de woning waarvoor een VROM Starterslening wordt verstrekt zelf (gaan) bewonen.

#### Woningcategorie

De VROM Startersregeling kan ingezet worden voor zowel de aankoop van een bestaande woning als een nieuwbouwwoning.

#### De maximale starterslening

Om aan de VROM Startersregeling van de gemeente Bronckhorst deel te nemen zijn maximum prijzen vastgesteld. De maximum koopprijs voor een starterswoning is € 170.000,-.

De maximale lening die met de VROM Startersregeling verkregen kan worden is 20% van de aankoopkostengrens.

De aankoopkostengrens bestaat uit alle kosten die gemaakt moeten worden om de woning in eigendom te verkrijgen: koopprijs + bijkomende kosten (zoals notariskosten, afsluitprovisie e.d.). Conform de normen van het NHG. De aankoopkostengrens is inclusief eventuele meerwerk- / verbeterkosten.

#### Het rentepercentage van de starterslening

De starterslening heeft een rentevast periode van 15 jaar. Bij de eerste inkomenstoets wordt de hoogte van de starterslening bepaald. Dit rentepercentage is gekoppeld aan het 15 jaar rentevast percentage van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (het SVN).

## 1.2. Hoe de regeling werkt

De gemeente Bronckhorst stelt geld beschikbaar voor een beperkt aantal leningen en stort dit in een fonds. Hierbij geldt op is op. Vanuit het fonds verstrekt het SVN vervolgens de starterslening.

### Uitgangspunten van de lening zijn:

- De looptijd is maximaal 30 jaar.
- Het rentepercentage is de eerste 3 jaar 0%. In de eerste 3 jaar is ook geen aflossing verschuldigd.
- Na de eerste 3 jaar wordt het rentepercentage aangepast op het bij de verstrekking van de lening afgesproken rentepercentage, namelijk de SVN-rente van 15 jaar vast. Dit percentage staat vast t/m het 15e jaar, gerekend vanaf de ingangsdatum van de lening.
- Na het 3e, 6e, 10e en 15e jaar kan gevraagd worden om een hertoets van het inkomen. Uit de hertoets blijkt of het inkomen voldoende is om de marktconforme rente en aflossing te kunnen betalen. Als blijkt dat de financiële draagkracht onvoldoende is, dan worden de rente en aflossing aangepast op het inkomen. Zodra de marktconforme maandtermijn eenmaal is bereikt, is hertoetsing van het inkomen niet meer mogelijk.
- Als na 15 jaar blijkt dat het inkomen nog steeds ontoereikend is, dan blijft de op dat moment vastgestelde maandtermijn voor de rest van de looptijd hetzelfde. Aflossing vindt dan uitsluitend plaats bij verkoop van de woning of na 30 jaar.

### Aflossing van de VROM Starterslening

Aflossing van de lening kan op meerdere manieren:

- Het betalen van een maandbedrag bestaande uit rente en aflossing gedurende de looptijd van de lening.
- Bij verkoop van de woning wordt zowel de lening bij de bank als de VROM Starterslening afgelost.
- Na afloop van de eerste 15 jaar (de rentevastperiode van het SVN) is men vrij om een keuze te maken voor een andere hypotheekverstrekker, zodat er één hypotheek bij dezelfde hypotheekverstrekker onder gebracht kan worden. Ook in dit geval lost u de VROM Starterslening af.
- Vervroegde aflossing is altijd boetevrij.

### Zekerheden

De starterslening wordt als tweede hypotheek verstrekt. Voor zowel de eerste hypotheek bij de bank, als voor deze tweede hypothecaire starterslening, gelden de eisen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) staat dan garant voor de betaling van rente en aflossing op zowel de VROM Starterslening als de eerste hypotheek. Om de VROM Starterslening onder NHG te kunnen afsluiten, stelt het WEW een aantal voorwaarden aan de eerste hypotheek:

- Deze moet een rentevast periode van minimaal 10 jaar hebben.
- Zolang de VROM Starterslening loopt mag de bank geen extra geld op basis van de eerste hypotheek lenen.
- Ook de eerste hypotheek valt onder de NHG.
- De eerste hypotheek en de VROM Starterslening mogen samen niet hoger zijn dan de door NHG vastgestelde aankoopkostengrens.

### Aanvraag starterslening

Belangstellenden melden zich bij de gemeente Bronckhorst. Aan de hand van de 'Verordening VROM Starterslening Gemeente Bronckhorst' kijkt de gemeente of men tot de doelgroep behoort. Zo ja, dan sturen wij het aanvraagformulier voor een VROM Starterslening toe.

De verdere procedure verloopt als volgt:

1. Als wordt besloten dat de woning wordt gekocht, kan met het aanvraagformulier bij SVN een VROM Starterslening aangevraagd worden.
2. Het SVN neemt de aanvraag in behandeling en doet de inkomenstoets, waarbij de hoofdsom van de VROM Starterslening wordt vastgesteld. Het in behandeling nemen van de aanvraag duurt bij het SVN ongeveer 8 weken. Op basis hiervan adviseert SVN de gemeente over de hoogte van de VROM Starterslening.
3. Vervolgens wijst de gemeente de VROM Starterslening toe met de 'toewijzingsbrief'. Met deze toewijzingsbrief gaat men naar de bank voor de rest van de benodigde financiering. De bank brengt een offerte uit voor de eerste hypotheek en stuurt een kopie van de ondertekende offerte naar SVN.
4. Na ontvangst hiervan beoordeelt SVN of alle voorwaarden in de offerte zijn opgenomen en of het offertebedrag en de VROM Starterslening samen voldoen aan de NHG-normen.
5. Hierna brengt SVN een offerte voor de VROM Starterslening uit.
6. De hypotheekakte(n) kunnen passeren bij de notaris.

De rol van de gemeente is beperkt tot de eerste toets, het verzenden van het aanvraagformulier en het verzenden van de toewijzingsbrief. Alle andere werkzaamheden verricht het SVN.

De Starterslening is vastgelegd in de 'Verordening VROM Starterslening gemeente Bronckhorst'. Vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 27 maart 2013.

## 2. Budget

Op 25 september 2008 is de eerste 'Verordening VROM Starterslening gemeente Bronckhorst' vastgesteld. In totaal hebben er sindsdien 4 stortingen in het fonds bij SVn plaatsgevonden:

1 <sup>e</sup> storting 2008:	€ 246.000,-
2 <sup>e</sup> storting 2011:	€ 250.000,-
3 <sup>e</sup> storting 2012:	€ 250.000,-
4 <sup>e</sup> storting 2013:	€ 194.687,-
<b>Totaal</b>	<b>€ 940.687,-</b>

Het rijk heeft tweemaal besloten een bijdrage te doen in het startersfonds van SVn. Omdat het rijk hiermee de helft van elke Starterslening betaalt kunnen deelnemende gemeenten met hetzelfde budget twee keer zoveel starters op de woningmarkt helpen. De eerste rijksbijdrage van € 40 miljoen euro werd gestort in 2006. In 2010 is deze rijksbijdrage vanwege uitputting van het budget, beëindigd. Per 1 januari 2013 stelde het rijk opnieuw een bijdrage beschikbaar voor de starterslening. Een aanvankelijke storting van 20 miljoen euro werd al snel verhoogd naar 50 miljoen euro.

### 2.1. Verloop aanvragen en budget

Samengevat kan worden opgemerkt dat het SVn nooit negatief geadviseerd heeft over aanvragen voor startersleningen in de gemeente Bronckhorst. In alle gevallen is het advies geweest de starterslening toe te wijzen. Dit advies is ook steeds door ons opgevolgd.

	1e storting 2008	2e storting 2011	3e storting 2012	4e storting 2013	Totaal
storting	€ 246.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 194.687	€ 940.687
Plus: restant vorige storting		€ 14.471	€ 49.901	€ 175.104	
<b>Totaal budget</b>		<b>€ 264.471</b>	<b>€ 299.901</b>	<b>€ 369.791</b>	
Aantal verstuurde aanvraagformulieren	21	8	6	30	65
Aantal van SVn ontvangen toewijzings-adviezen	15	6	4	21	46
Aantal van SVn ontvangen afwijzings-adviezen	0	0	0	0	0
Aantal verzonden toewijzingsbrieven	15	6	4	21	46
Aantal startersleningen gepasseerd bij notaris	13	6	4	21	44
Besteding gemeentelijk budget	€ 231.529	€ 214.570	€ 124.797	€ 285.050	€ 855.946
Resteert	€ 14.471	€ 49.901	€ 175.104	€ 84.741	
Hoogte gemiddelde starterslening	€ 35.620	€ 35.762	€ 31.199	€ 28.488	€ 32.767

Sinds de start van de starterslening in 2008 zijn er 44 startersleningen door de gemeente Bronckhorst verstrekt.

De gemiddelde hoogte van de verstrekte startersleningen bedraagt: € 32.767,-.

Vanwege de op korte termijn verwachte uitputting van de rijksbijdrage en meerdere aanvragen om startersleningen die elkaar snel opvolgden is in februari 2015 besloten geen nieuwe aanvragen voor startersleningen meer in behandeling te nemen, terwijl er nog wel een bedrag van ca. € 84.000,- beschikbaar is. Voor deze veilige marge is gekozen om te voorkomen dat een starter daadwerkelijk een woning aankoopt in de verwachting dat hij/zij hiervoor een starterslening zal krijgen. Het niet meer kunnen toewijzen van een starterslening vanwege uitputting van ons budget zou voor deze starter grote financiële consequenties kunnen hebben.

## 2.2. Gebruik Hertoets

De starterslening is in de gemeente Bronckhorst eind 2008 van kracht geworden. De eerste leningen zijn in 2009 gepasseerd bij de notaris.

Na het 3e, 6e, 10e en 15e jaar na het passeren van de starterslening bij de notaris, kan de starter een hertoets van zijn inkomen aanvragen. Uit deze hertoets blijkt of het inkomen voldoende is om de marktconforme rente en aflossing te kunnen betalen. Als blijkt dat de financiële draagkracht onvoldoende is, dan worden de rente en aflossing aangepast op het inkomen. Zodra de marktconforme maandtermijn eenmaal is bereikt, is hertoetsing van het inkomen niet meer mogelijk.

Voor leningen verstrekt in de periode 2009-2012 is er een eerste en/of tweede hertoetsmogelijkheid geweest of binnenkort beschikbaar. Voor leningen verstrekt vanaf 2013 zal de eerste hertoetsmogelijkheid zich voordoen vanaf 2016.

Onderstaande tabel geeft de stand van zaken met betrekking tot de hertoetsingen voor de leningen die gepasseerd zijn in de periode 2009-2012 weer:

	Aantal	Resultaat 1e hertoets		Resultaat 2e hertoets		Nog 3e hertoets mogelijkheid beschikbaar?
		Volledige maand termijn	Gedeelte maand termijn	Volledige maand termijn	Gedeelte maand termijn	
<b>Gepasseerd in 2009</b>						
januari	5	3	2	0	2	2
februari	2	0	2	1	1	1
maart	1	0	1	Niet aangevraagd		
april	1	1	0			
juni	1	1	0			
september	2	2	0			
december	1	1	0			
<b>Gepasseerd in 2011</b>						
december	1	0	1			
<b>Gepasseerd in 2012</b>						
januari	1	0	1			
maart	2	Niet aangevraagd				
april	1	Niet aangevraagd				
juli	1	Nog geen mogelijkheid voor hertoets				
oktober	1	Nog geen mogelijkheid voor hertoets				
december	2	Nog geen mogelijkheid voor hertoets				
<b>Gepasseerd 2013 en later</b>						
	22	Nog geen mogelijkheid voor hertoets				

Van de 15 leningen die in aanmerking zijn gekomen voor de 1<sup>e</sup> hertoets blijkt dat men in 8 gevallen direct de volledig van tevoren afgesproken maandtermijn na 3 jaar kan gaan betalen. Overigens heeft niet iedereen per se van deze eerste hertoets gebruik gemaakt. Wanneer men zelf ervan overtuigd is dat de afgesproken maandtermijn gedragen kan worden hoeft er geen hertoets aangevraagd te worden en gaat men automatisch het volledige bedrag per maand betalen.

In 7 gevallen is er sprake geweest van een 1<sup>e</sup> hertoets waarbij door SVn is vastgesteld dat het inkomen nog onvoldoende is om de volledige maandtermijn te kunnen dragen. Voor deze 7 gevallen is een lager bedrag afgesproken.

Inmiddels hebben 4 starters ook gebruikt gemaakt van de 2<sup>e</sup> hertoets. Hieruit blijkt dat in 3 gevallen nogmaals een lagere termijn afgesproken. Deze 3 zullen naar alle waarschijnlijkheid ook een 3<sup>e</sup> hertoets aanvragen.

### 3. Kenmerken verstrekte startersleningen

De starterslening is voornamelijk terechtgekomen bij alleenstaande starters in de leeftijdscategorie 25 tot 30 jaar.

Opvallend is verder dat van de 13 leningen die verstrekt zijn vanuit de eerste storting in 2008, er 10 benut zijn voor de aankoop van een nieuwbouwwoning in Zelhem. Hiervan zijn er weer 9 ingezet voor een starterswoning in 't Soerlant.

In het plan De Kwekerij in Hengelo zijn 3 woningen met een starterslening gekocht.

Het overgrote deel van de gekochte starterswoningen zijn rijwoningen. Alle nieuwbouwwoningen betreffen in ieder geval rijwoningen.

Onderstaande tabellen geven een overzicht:

Leeftijd op moment van aanvraag		Huishoudenssamenstelling	
20-25 jaar	12	Alleenstaand	33
25-30 jaar	30	Samenwonend/Echtpaar zonder kinderen	11
30-40 jaar	1	Samenwonend/Echtpaar met kinderen	0
40-50 jaar	0		<b>44</b>
50 jaar en ouder	1		
	<b>44</b>		
Type woning		Locatie Starterswoning	
Nieuwbouw	16	Zelhem	23
Bestaande bouw	28	Hengelo	10
	<b>44</b>	Vorden	4
		Steenderen	2
Rijwoning	28	Halle	2
2 onder 1 kap	9	Velswijk	1
Vrijstaande woning	2	Keijenborg	1
Appartement	5	Drempt	1
	<b>44</b>		<b>44</b>

## **4. Conclusies en vervolgtraject**

### **4.1. Behaalde resultaten per doel**

De invoering van de startersregeling in de gemeente Bronckhorst in 2008 had een aantal doelen:

- Jongeren behouden in de gemeente Bronckhorst
- Jongeren aantrekken van buiten de gemeente Bronckhorst
- De doorstroming op de woningmarkt verbeteren

Hieronder volgt een korte toelichting van de resultaten per doel:

#### - Jongeren behouden in Bronckhorst.

Een van de doelen bij de invoering van de startersregeling in de gemeente Bronckhorst was om te proberen jongeren in Bronckhorst de woningmarkt op te helpen en ze hiermee in de gemeente Bronckhorst te behouden.

In de tabel hiervoor is te zien dat nagenoeg alle startersleningen terecht zijn gekomen bij mensen in de leeftijd van 20 tot 30 jaar.  $\frac{3}{4}$  deel hiervan is alleenstaand,  $\frac{1}{4}$  bestaat uit starters die gaan samenwonen. Hieruit kunnen we concluderen dat de verstrekte startersleningen ook daadwerkelijk bij de jongere doelgroep die aan het begin van hun zelfstandige wooncarrière staan, terecht is gekomen.

44 woningen zijn aangekocht met behulp van de starterslening. Hieruit zou geconcludeerd kunnen worden dat we 44 starters de woningmarkt op geholpen hebben. Onbekend is echter of de starter zonder de hulp van de starterslening misschien naar andere oplossingen gezocht zou hebben zoals (financiële) hulp van familie of kiezen voor een andere goedkopere woning. Misschien was de starter naar een andere gemeente uitgeweken om zijn woonwens te vervullen. Het is daarom niet met zekerheid te zeggen of de starterslening sec ervoor gezorgd heeft dat deze 44 starters de stap naar de woningmarkt hebben kunnen zetten.

#### - Jongeren aantrekken van buiten de gemeente Bronckhorst

Door geen eisen te stellen aan de starters zoals binding aan de gemeente werd geprobeerd jongeren van buiten onze gemeente aan te trekken. Dit is deels gelukt. Van de 44 verstrekte startersleningen is er in 10 gevallen sprake van een starter die van buiten Bronckhorst komt. Hiervan komen er 9 uit de directe omgeving van Bronckhorst: 5 uit Doetinchem en verder uit Wehl, Warnsveld, Heelweg, Westendorp. Onbekend is of hier mensen tussen zitten die van oorsprong uit Bronckhorst kwamen en nu weer terug willen komen.

De starters die vanuit Doetinchem zijn gekomen hebben allen een woning gekocht in Zelhem.

Overigens is meer dan de helft van de 44 verstrekte startersleningen gebruikt voor de aankoop van een woning in Zelhem. Dit zegt wel weer iets over de populariteit van Zelhem onder de jonge mensen in en buiten onze gemeente.



- Doorstroming op gang helpen

Tenslotte had de invoering van de starterslening in 2008 tot doel om de doorstroming op de woningmarkt te verbeteren.

Zoals in de tabel hiervoor te zien is, betreft de aangekochte starterswoning in ongeveer 1/3 van de gevallen een nieuwbouw woning. In geval van een nieuwbouw woning kan er geen of nauwelijks sprake zijn van doorstroming op de woningmarkt, omdat er geen huishouden uit de aangekochte starterswoning vertrekt. Wat natuurlijk wel kan is dat de starter een huurwoning achterlaat. Hiervan is echter slechts in een enkel geval sprake.

Onbekend is welke verhuisketens er precies met de aankoop van een bestaande starterswoning op gang zijn gebracht.

#### **4.2. Conclusie**

Als we de resultaten zo op een rij zetten en vergelijken met de vooraf gestelde doelen dan is de conclusie dat de startersregeling in de gemeente Bronckhorst een redelijk succes heeft behaald: 44 woningen zijn met de starterslening gekocht en de juiste doelgroep is bereikt.

Doorstroming op de woningmarkt lijkt deels behaald, echter ruim 1/3 is in de nieuwbouw terecht gekomen waardoor hier geen sprake kan zijn van het bevorderen van doorstroming.

1/4 van de leningen is terecht gekomen bij starters van buiten de gemeente Bronckhorst. Dus ook dit doel is deels behaald. Onbekend is het of het hier gaat om terugkomers.

#### **4.3. Vervolgtraject**

Omdat de rijksbijdrage beëindigd wordt en ons startersfonds snel uitgeput dreigde te worden, verstrekken we op dit moment geen startersleningen meer.

Omdat de situatie op de woningmarkt sinds 2008 drastisch veranderd is en bij veel woningeigenaren sprake is van (dreigende) financiële problemen is in het collegeprogramma afgesproken dat in de eerste helft van 2015 er een evaluatie plaatsvindt van de startersregeling zoals wij die nu kennen in Bronckhorst. Ook is afgesproken dat onderzocht wordt welke mogelijkheden er zijn om de startersregeling uit te breiden naar een doorstroomregeling.

Nu de regeling (tijdelijk) buitenwerking is, is deze evaluatienotitie gemaakt. Ten behoeve van het onderzoek naar de mogelijkheden van uitbreiding van de regeling tot een doorstromersregeling is gesproken met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (het SVN). SVN ontwikkelt op dit moment een product voor mensen die 'vastzitten' in hun woning vanwege restschuldbroblematiek. Dit zorgt voor stagnatie van de doorstroming op de woningmarkt.

Ook in Bronckhorst is bekend dat de restschuldbroblematiek de komende jaren alleen maar toe zal nemen mede op basis van de soms nog steeds dalende huizenprijzen en de aangescherpte financieringsnormen. Deze nieuwe regeling lijkt voor een brede groep mensen toepasbaar en zou ook voor Bronckhorst een goede mogelijkheid zijn om wat meer beweging te krijgen op de woningmarkt. SVN verwacht na de zomer met het product naar buiten te kunnen komen. We stellen voor om deze ontwikkeling nauwlettend te volgen en zodra het product gereed is met een inhoudelijk voorstel richting college en gemeenteraad te gaan over wel of niet opnieuw openen van een regeling en in welke vorm dat zou moeten zijn.