Rapportage starterslening Dordrecht

Inleiding

Sinds 2021 bestaat in de gemeente Dordrecht de mogelijkheid om een starterslening aan te vragen. Met deze aanvullende lening op de hypotheek kunnen starters een huis kopen waarvoor zij niet het volledige bedrag bij een geldverstrekker kunnen lenen. De voorwaarden hiervoor staan in de Verordening Starterslening gemeente Dordrecht[1]. Voor 2021 heeft de raad 1 miljoen euro ter beschikking gesteld voor deze starterslening. Eind 2021 heeft de raad nog eens €500.000,- ter beschikking gesteld. Vanaf eind maart 2022 is het aantal aanvragen snel gestegen. Dit heeft ertoe geleid dat er sinds begin mei 2022 geen budget meer beschikbaar is om startersleningen te verstrekken. Vanuit de regeling kunnen pas weer aanvragen worden gehonoreerd wanneer de raad hiervoor nieuw budget ter beschikking stelt.

Bij de ophoging van het budget eind 2021 is toegezegd aan de raad dat er een evaluatie plaats zal vinden wanneer er een nieuw voorstel tot ophoging van het budget wordt gedaan. Deze kwalitatieve rapportage voorziet in deze behoefte van de raad.

Regeling starterslening Dordrecht

De regeling voor de starterslening in Dordrecht is vastgelegd in de 'Verordening starterslening gemeente Dordrecht'.[1] Deze verordening is eerst vastgesteld op 15 december 2020 en daarna gewijzigd per 29 december 2021. Het beoordelen van aanvragen van startersleningen gebeurt door een beleidsadviseur wonen van de gemeente Dordrecht. De beleidsadviseur toetst aanvragen op de voorwaarden die in de verordening zijn vastgelegd (zie hieronder). Bij een positief advies van de gemeente doet de aanvrager een aanvraag bij de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). SVn doet een financiële toets en verstrekt de lening namens de gemeente Dordrecht.

De verordening

De verordening geeft de spelregels van de starterslening weer. De belangrijkste artikelen gaan in op de voorwaarden waar aanvragers aan moeten voldoen, aanvragen die uitgesloten worden, het budget en de procedure die gevolgd wordt na een aanvraag. Een korte samenvatting van de belangrijkste punten uit de verordening volgt hieronder.

- Voor de aanvrager gelden onder andere de volgende voorwaarden: hij/zij koopt een woning in Dordrecht, heeft binding met de gemeente, is tussen de 17 en 35 jaar en koopt voor het eerst een woning.
- Voor de aan te kopen woning gelden onder andere de volgende voorwaarden: de aankoopsom is maximaal €250.000,-, valt onder de Nationale Hypotheek Garantie, is geen eigendom van een woningcorporatie die de woning met korting aan de zittende huurder verkoopt.

[1] De verordening is te lezen op: https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR649571.

- Maximaal 20% van het aankoopbedrag kan gefinancierd worden met de starterslening. Dit betekent dat het maximum leenbedrag €50.000,- is.
- Het maximaal beschikbare budget is €1.500.000,-. Startersleningen kunnen niet meer worden toegewezen wanneer het vastgestelde budget niet langer toereikend is.

Resultaten tot september 2022

Hieronder staat een overzicht van de gedane aanvragen en verleende startersleningen in de gemeente Dordrecht tussen januari 2021 en september 2022. Sinds mei 2022 is het volledige budget gereserveerd en neemt de gemeente geen nieuwe aanvragen meer in behandeling.

Aantal aanvragen (totaal)	52
Aantal positieve adviezen	38
Aantal uitgegeven leningen (tot september 2022)	36
Gemiddeld uitgeleend bedrag (tot september 2022)	€36.166,00

Onderzoeken naar de starterslening

Het Kadaster heeft zeer recent onderzoek gedaan naar de effecten van het beschikbaar stellen van de starterslening op de woningmarkt. Dit onderzoek is 9 februari 2023 gepubliceerd. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van prijseffecten[2].

In de eerste plaats is er geen sprake van een direct prijseffect. Koopstarters met een Starterslening zijn vanwege het financieringsvoorbehoud en de voorwaarden van de Starterslening beperkt in het biedingsproces, waardoor een direct prijseffect uitblijft.

Er is ook geen indirect prijseffect: een hoger aandeel aankopen met Startersleningen in dezelfde buurt in het jaar voorafgaand aan een aankoop, heeft geen significant effect op de koopsom. Dit komt doordat de groep koopstarters met een starterslening een zeer beperkte omvang heeft. Bovendien is er vooral sprake van het naar voren halen van de vraag in de tijd. Immers, koopstarters met een starterslening zijn gemiddeld jonger dan koopstarters zonder Starterslening. Het is aannemelijk dat zij met een starterslening eerder starten dan ze zonder die lening zouden doen. Er is niet structureel meer vraag op de markt door het verstrekken van Startersleningen, de vraag is alleen naar voren gehaald.

Ook in 2019 heeft het Kadaster onderzoek gedaan naar de effecten van de starterslening[3]. Ook toen werd geconcludeerd dat de starterslening geen opdrijvend prijseffect heeft: "Koopstarters met of zonder starterslening betalen dezelfde prijs voor een, in de basis, zelfde woning."

Er is geen specifiek onderzoek gedaan naar de effecten van de starterslening in Dordrecht of de Drechtsteden. Het gaat in ongeveer twee jaar tijd om 36 leningen, dit aantal is te klein om statistische conclusies te trekken. In dezelfde periode zijn ongeveer 1300 woningen verkocht, het aantal woningen dat gefinancierd is met een starterslening is dus maar een klein percentage van de totale woningmarkt. Het is daarom wel aannemelijk dat de starterslening ook in Dordrecht geen prijsopdrijvend effect heeft.

---

[2] Onderzoek Kadaster 2023, te vinden op https://svn.nl/media/2545/onderzoek-kadaster-prijseffecten-startersleningen.pdf

[3] Onderzoek Kadaster 2019, te vinden op https://www.svn.nl/media/1687/prijseffecten-startersleningen.pdf

Financieel perspectief op de starterslening

De starterslening is een revolverend fonds, met het geld van aflossingen kunnen dus opnieuw startersleningen worden verstrekt. Eén van de voorwaarden van de starterslening is dat deze lening de eerste drie jaar niet afgelost hoeft te worden. Aangezien vanaf voorjaar 2021 de eerste leningen zijn verstrekt, vinden de eerste verplichte aflossingen dus plaats vanaf voorjaar 2024. Desgewenst is het wel mogelijk eerder te starten met aflossen. Verschillende afnemers van de starterslening kiezen hiervoor. In de tabel hieronder is te zien hoeveel tussen mei 2021 en maart 2023 is afgelost. Hieruit blijkt dat tot en met maart 2023 een totaal bedrag van € 40.947,74 is afgelost. Met dit bedrag kan ongeveer één nieuwe starterslening verstrekt worden.

2021	**Aflossing**
Mei	€ 198,77
Juni	€ 344,45
Juli	€ 452,46
Augustus	€ 521,32
September	€ 881,73
Oktober	€ 1.027,85
November	€ 1.244,07
December	€ 1.423,23
2022	
Januari	€ 1.750,87
Februari	€ 1.754,16
Maart	€ 1.757,49
April	€ 1.863,93
Mei	€ 2.048,98
Juni	€ 2.157,98
Juli	€ 2.257,36
Augustus	€ 2.432,60
September	€ 2.490,34
Oktober	€ 2.656,69
November	€ 2.706,39
December	€ 2.804,11
2023	
Januari	€ 2.809,34
Februari	€ 2.905,35
maart	€ 2.910,73
Totaal afgelost t/m maart 2023	**€ 40.947,74**

Uit alleen aflossingen vloeit dus niet voldoende geld terug om in dezelfde mate startersleningen te blijven verstrekken zoals dat de afgelopen jaren is gedaan. Door €1.500.000,- extra budget ter beschikking te stellen kunnen in 2023 en 2024 ongeveer evenveel startersleningen verstrekt worden als in 2021 en 2022. Het ophogen van het budget zal daarnaast ook leiden tot extra aflossingen vanaf het jaar 2026. Met het geld van deze aflossingen kunnen weer extra startersleningen verstrekt worden.

Met de eerste €1.500.000,- zijn 36 startersleningen uitgegeven. De verwachting is dat met het extra budget van €1.500.000,- nog eens zoveel startersleningen verstrekt kunnen worden. In totaal zullen er dan ongeveer 72 startersleningen verstrekt zijn, deze dienen na 18 jaar afgelost te worden. Dit

betekent dat er vanaf 2026, jaarlijks ongeveer 4 startersleningen verstrekt kunnen worden (72 leningen gedeeld door 18 jaar is 4).

Een kleine kanttekening die geplaatst moet worden bij de starterslening is het feit dat de effectiviteit van de regeling afhankelijk is van de conjunctuur. Het rentepercentage van de starterslening is vastgesteld op 3,6%. Dit percentage is lager dan de gemiddelde rente van een hypotheek op dit moment. Wanneer de gemiddelde hypotheekrente echter daalt tot onder 3,6%, is het dus minder voordelig om gebruik te maken van een starterslening.

Relatie starterslening en Dordts woonbeleid

Voor jongeren en starters is het lastig op de woningmarkt. Het aanbod is beperkt, prijzen zijn hoog en de financieringsvoorwaarden vaak streng. De helft van de thuiswonende starters in Dordrecht wil binnen nu (30%) en twee jaar (20%) verhuizen[4]. Ook zijn er starters die nu huren en op zoek zijn naar hun eerste koopwoning. Het college heeft de ambitie om de positie van starters op de woningmarkt te verbeteren. Eén van de middelen om dit te bereiken is de starterslening.

Conclusie en advies

Landelijk uitgevoerde onderzoeken van het kadaster concluderen zowel in 2019 als in 2023 dat de starterslening geen prijsopdrijvend effect heeft. Er zijn weliswaar geen specifieke onderzoeken uitgevoerd voor de gemeente Dordrecht maar het is aannemelijk dat in Dordrecht een vergelijkbare conclusie getrokken kan worden. Wat wel duidelijk is, is dat er veel vraag is naar startersleningen in Dordrecht. De gemeente ontvangt regelmatig informatieverzoeken over de starterslening, hieruit maken wij op dat het een gewaardeerd instrument is. Op basis hiervan wordt dan ook geadviseerd om het budget voor de starterslening op te hogen zodat starters ook in 2023 en 2024 gebruik kunnen maken van de starterslening.

[4] Woonvisie Dordrecht: https://cms.dordrecht.nl/Inwoners/Overzicht_Inwoners/Wonen/Goed_wonen_in_Dordrecht_2019_2031