

**Contactpersoon**

R. Langerak

T 078 – 770 2819

E r.langerak@dordrecht.nl

**Aan** Commissie Fysieke Leefomgeving  
**Datum** 20 mei 2020  
**Betreft** Onderzoek revolverend fonds startersleningen

## Onderzoek Revolverend Fonds Startersleningen

### Aanleiding

De gemeenteraad heeft middels een motie (Revolverend fonds met Startersleningen) het college opgedragen onderzoek te doen naar de invoering van revolverend fonds van waaruit startersleningen worden verstrekt. Specifiek wordt verzocht te onderzoeken hoe groot de behoefte aan startersleningen in Dordrecht is, welke omvang het fonds moet krijgen en waar het beheer het best kan worden geborgd. De aanleiding hiervoor is de observatie dat jongeren/alleenverdieners moeilijk een hypotheek verstrekt krijgen en dat door stijgende woningprijzen deze groep minder snel in aanmerking komt voor een koophuis.

In dit rapport worden de volgende punten behandeld:

- 1) Startersleningen
- 2) Profiel van de starter
- 3) Dordrecht en startersleningen: toen en nu
- 4) Behoeftte aan startersleningen
- 5) Fonds en beheer
- 6) Concluderend advies

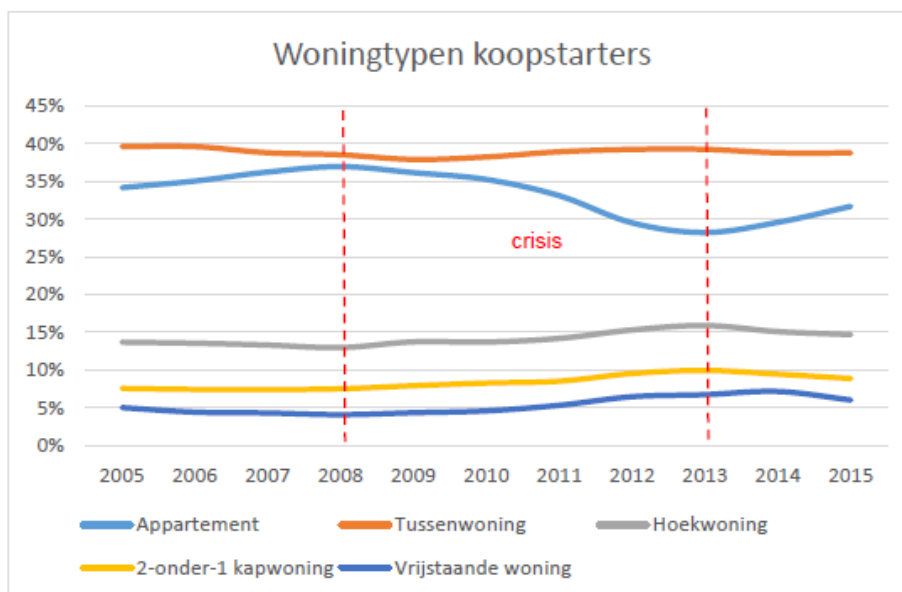
### 1) Startersleningen

Startersleningen zijn hypothecaire leningen bovenop de eigen hypotheek van de starter om zo het gat tussen koopsom en het maximale leenbedrag te dichten. Bij een starterslening hoeft de starter de eerste drie jaar geen rente en aflossing te betalen.

### 2) Profiel van de starter

De starter is een relatief abstract begrip. Hierom volgt in deze paragraaf een profiel van de starter. Een starter koopt zijn of haar eerste woning. De meeste starters zijn 26 jaar, maar de gemiddelde leeftijd schommelt al jaren rond 30 jaar (Kadaster, 2018). In 2018 was de gemiddelde koopprijs voor starters tussen de 18 en 30 jaar ongeveer €240.000. In de periode 2005-2015 kocht grofweg 40% een tussenwoning, 15% een hoekwoning, 7,5% een 2-onder-1 kapwoning, en 5% een vrijstaande woning. Het percentage gekochte appartementen daalde tijdens de economische crisisjaren en loopt nu weer licht op naar grofweg 32,5%.

Hieronder afbeelding 1 met de verdeling van woningtypen onder koopstarters. Momenteel wordt (oplopend) 60% van de woningen gekocht door een duo of door meerdere kopers – deze trend is ook terug te zien bij koopstarters (Kadaster, 2018). In de 25 topsteden (waaronder Dordrecht) zijn gemiddeld ongeveer 30,5 starter per duizend inwoners (Kadaster, 2017).



Figuur 1. Woningtypen koopstarters (Kadaster, 2018)

### 3) Dordrecht en startersleningen

#### Startersleningen toen

Dordrecht heeft in het verleden al startersleningen aangeboden. In 2014 heeft de gemeenteraad van Dordrecht ingestemd met de 'Verordening Starterslening Dordrecht' (SO/1216137). Dit onder voorwaarde dat wanneer de Rijksbijdrage van 50% (1 miljoen euro) stopt, het verlenen van startersleningen ook stopt. Redenen hiervoor waren het financiële risico dat de Gemeente Dordrecht zou dragen als leningen niet terug zouden worden betaald, startersleningen daarbij een prijsopdrijvende werking zouden hebben en dat startersleningen de mogelijkheid tot meer schulden zouden geven (door het eenvoudiger aanvragen van een hypotheek).

Inclusief Rijksbijdrage was het budget 2 miljoen euro. Dit zou voldoende moeten zijn voor ongeveer 70 startersleningen – 20% van de verwervingskosten met een maximum van 30.000 euro per lening. Deze lening was de eerste drie jaar rentevrij, waarna markttrente werd gerekend. Het beheer van het fonds werd gedaan door de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn).

Op 1 mei 2015 is gemeente Dordrecht gestopt met het verlenen van startersleningen. Rond april 2015 waren 15 startersleningen verleend. Het relatief lage animo voor startersleningen werd binnen Gemeente Dordrecht verklaard door het hoge aantal goedkope koopwoningen – waardoor een aanvullende lening niet nodig bleek. De restmiddelen van het fonds startersleningen werd overgeheveld naar de Algemene Middelen.

### **Startersleningen nu**

Na 2015 zijn de mogelijkheden voor een vernieuwd revolverend fonds Startersleningen niet onderzocht in Dordrecht.

Op het moment bieden 245 gemeenten startersleningen aan via het SVn (SVn, 2019). In Zuid-Holland zijn dit er 34, binnen de Drechtsteden twee: Zwijndrecht en Sliedrecht. Zwijndrecht verleent startersleningen sinds 2005 en noemt startersleningen een succes. Bij aanvang is €2.700.000 beschikbaar gesteld in een revolverend fonds. In totaal zijn er grofweg 90 startersleningen verleend en nieuwe aanvragen komen nog steeds binnen. Sliedrecht verleent sinds 2007 startersleningen. Het fonds van Sliedrecht bedraagt in totaliteit €1.346.476 waarvan op het moment nog circa €300.000 van beschikbaar is. In totaal zijn er 120 startersleningen verstrekt – ongeveer 10 per jaar. Gemeente Sliedrecht stelt dat de leningen een succes zijn omdat het jongeren – voornamelijk alleenstaanden - de kans geeft in het dorp te blijven wonen. Daarnaast geeft de mogelijkheid tot startersleningen ontwikkelaars een reden om voor starters te willen bouwen. Startersleningen worden tot op heden vlot terugbetaald in Sliedrecht.

### **4) Behoefte aan startersleningen**

We hebben bij en via makelaars de behoefte naar startersleningen geïnventariseerd. Makelaars zijn enthousiast over het mogelijk herinvoeren van de starterslening. Vooral de alleenstaande starter heeft het moeilijk volgens de makelaars. Deze doen veelal aanspraak op het koopsegment tussen de 130 en 200 duizend euro. Dit segment is op het moment weinig in aanbod – en wordt veelal opgekocht door investeerders. Daarnaast wordt veelal rond de 10% van de vraagprijs overboden. Een makelaar merkt op dat door het ontbreken van het gewenste segment, starters zich lang niet altijd melden bij de makelaar. Starters zouden een bezoek aan de makelaar bij voorbaat somber inzien. Hierdoor is er weinig zicht op starters geïnteresseerd in het kopen van een woning. Om inzicht te krijgen in hoeveel starters er geïnteresseerd zouden zijn in een starterslening ter aanvulling op een hypotheek, hebben we makelaardijen gevraagd een poll uit te zetten. Uiteindelijk heeft één van de bekende Dordtse makelaardijen dit gedaan. Deze poll heeft een looptijd gehad van 1 maand en 1 week, helaas met tegenvallende response. Uiteindelijk hebben 20 van de 25 stemmers aangegeven geïnteresseerd te zijn in een starterslening: 80%.

Dat de overgrote meerderheid geïnteresseerd is in een starterslening lijkt te herleiden uit verschillende trends. Jongeren en starters komen steeds lastiger aan een koopwoning. Landelijk gezien zijn huizenprijzen gemiddeld 39,4% gestegen tussen 2014 en 2019. Dit stelt dat de gemiddelde verkoopprijs in 2014 €222.218 was en gestegen is naar €307.978 in 2019 (CBS, 2019). In Dordrecht was in december 2014 de gemiddelde verkoopprijs voor een woning €178 188. In december 2019 was dit €237.100 (CBS, 2019).

Daarnaast zijn de hypotheekeisen verscherpt, voornamelijk ten nadele van diegene met een studieschuld. De maandelijkse lasten van de studieschuld worden doorberekend op de maximale hypotheek – wat tienduizenden euro's verschil kan maken. Hierin wordt enkel gekeken naar de startschuld waarin aflossingen niet zijn doorberekend. Hieronder een rekenvoorbeeld. Ik ben 27 en wil bij de Rabobank een hypotheek aanvragen. Ik heb een bruto-inkomen van €30.300 euro per jaar (gemiddeld inkomen een 27-jarige op 1 januari 2015, CBS). Zonder studieschuld kan ik grofweg €139.000 lenen. Met een gemiddelde studieschuld van €13.700 euro (CBS, 2019) kan ik grofweg €108.000 lenen. Dit is een verschil van grofweg €31.000 euro.

Ook is de *Loan-to-Value*, de maximale hypotheek ten opzichte van de marktwaarde van de woning, met 4% verlaagd in 2020 t.o.v. 2014 (Independer, z.d.). Dit stelt dat de starters van nu 4% minder kunnen lenen dan toen. Hieronder de ontwikkeling van de *Loan-to-Value* weergegeven.

- 2014: 104% marktwaarde
- 2015: 103% marktwaarde
- 2016: 102% marktwaarde
- 2017: 101% marktwaarde
- 2018-2020: 100% marktwaarde

Het feit dat huizenprijzen enorm zijn gestegen, de hypotheekeisen zijn aangescherpt en de mogelijkheid om boven de marktwaarde te lenen is weggenomen, zorgt ervoor dat starters op de woningmarkt beperkte mogelijkheden hebben tot het kopen van een woning. Daarnaast wonen jongeren veelal in een particuliere huurwoning waarin zij het veelvoud van een vergelijkbare hypotheeklast aan huur betalen. Dit beperkt hen in het opbouwen van kapitaal – wat de mogelijkheden voor het aflossen van een studieschuld en het aangaan van een hypotheek verder beperkt.

## 5) Startersleningen straks: fonds en beheer

Als stad willen we jongeren en starters aan ons binden. Dit betekent dat we deze groep moeten huisvesten. In de Dordtse paragraaf van de woonvisie is vastgelegd dat we het aanbod voor (koop)starters in Dordrecht willen vergroten. Dit kan middels nieuwbouw, maar ook door de financiële bandbreedte van de groep starters te vergroten middels

een lening. De starterslening kan net dat beetje extra zijn om een koopwoning te bemachtigen. Het geeft hen hiermee ook een betere concurrentiepositie t.o.v. particuliere investeerders. Deze kopen woningen in het segment waar jongeren aanspraak op doen om vervolgens te verhuren. Daarnaast geeft een starterslening ook een betere concurrentiepositie tegenover starters die zich in Dordrecht willen vestigen, maar geen binding hebben met Dordrecht.

De argumenten om het fonds voor startersleningen stop te zetten in 2014 zijn tegen het licht gehouden. Zoals hierboven aangegeven is het aantal 'goedkope' koopwoningen in Dordrecht vanwege de prijsstijging lang niet zo 'goedkoop' als in 2014. Daarnaast wordt als kanttekening bij startersleningen veelal het argument gegeven dat een dergelijke lening een prijsopdrijvend effect heeft. Hier is door het Kadaster onderzoek naar gedaan en zij hebben dit effect niet aan kunnen tonen (Kadaster, 2019). Daarbij kunnen de financiële risico's voor de gemeente goed beheerst worden. De overwaarde op woningen werkt risico-dekkend en daarbij zit er hypothecaire zekerheid op de startersleningen. Ook kan gewerkt worden met een plafond door een maximum te stellen aan het jaarlijks aantal af te geven lening.

Vooralsnog wordt eraan gedacht om voor maximaal €1.000.000 aan nieuwe startersleningen te verstrekken. Het betreft een revolverend fonds, waarbij de middelen via aflossing op termijn weer bij de gemeente terugkomen. Beheerskosten komen voor rekening van de lening ontvanger.

Het beheer zou opnieuw worden geborgd onder het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten: SVn. Het SVn is een onafhankelijke stichting zonder winstoogmerk en is opgericht in 1996. Het SVn biedt financieringsoplossingen die maatschappelijke waarde creëren. Dit doen zij samen met gemeenten en andere overheden waarvoor zij fondsen beheren. Hun doel is het verbeteren van de kwaliteit van wonen en leven in Nederland. De keus voor het SVn is gebaseerd op hun expertise m.b.t. startersleningen en de goede ervaringen met deze partij.

## **6) Concluderend advies**

In 2014 waren de omstandigheden voor de koopstarter anders dan van de koopstarter van nu. We verwachten daarom dat de starterslening voor een deel van de Dordtse koopstarters een interessant product is. Het beoogde fonds heeft een omvang van 1 miljoen euro en zou worden beheerd door het SVn.