

Evaluatie Starterslening

Starterslening en koopstarters op
de woningmarkt

2024



Zaaknummer : 1234

Onderwerp : Evaluatie Starterslening, Starterslening en koopstarters op de woningmarkt

Datum : 12 september 2024

Steller : Team Wonen / RBR

Inhoudsopgave

Samenvatting	4
1 Inleiding	5
1.1 De starterslening	5
Starter	5
Eisen aan de starterslening	5
1.2 Eerdere besluiten	5
1.3 Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting	5
Rol gemeente en SVn	6
2 Kengetallen	7
2.1 Bovengrens NHG	7
2.2 Startersleningen	7
2.3 Huizenprijzen	8
3 Effecten	9
3.1 Koopstarter met vs. zonder starterslening	9
3.2 Prijseffecten	9
Direct prijseffect	9
Indirect prijseffect	9
3.3 Betaalbaar maken en betaalbaar houden	10
4 Alternatieven	11
4.1 KoopGarant	11
Gemeente Ede	11
4.2 KoopSmarter	12
Impact gemeente	12
On hold	12
4.3 KoopStart	12
Impact gemeente	12
4.4 Hamsterhuren	12
5 Conclusie en aanbevelingen	14
5.1 Conclusies	14
5.2 Aanbevelingen	15

Samenvatting

De starterslening is een instrument dat koopstarters helpt om het verschil te overbruggen tussen de aankoop prijs van een woning en de maximale hypotheek die zij kunnen krijgen. Deze lening wordt door de gemeente verstrekt via een revolverend fonds, beheerd door de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). De lening is renteloos en aflossingsvrij gedurende de eerste drie jaar. De gemeente Noordwijk heeft specifieke voorwaarden opgesteld waaraan aanvragers moeten voldoen, zoals leeftijdscriteria, woonplaatsvereisten en de voorwaarde dat de aan te kopen woning binnen de NHG-grens valt. Sinds 2020 is de maximale starterslening verhoogd van €25.000 naar €50.000, en in 2023 werd het verstrekken van nieuwe leningen tijdelijk stopgezet toen het budgetplafond werd bereikt.

Uit de evaluatie blijkt dat de starterslening een effectief middel is om koopstarters te ondersteunen. Het aantal verstrekte leningen is de afgelopen jaren flink gestegen, evenals de gemiddelde hoogte van de lening. Terwijl de gemiddelde koopsom van alle woningen in Noordwijk op een plateau zit, blijft de aankoop prijs van woningen gekocht met een starterslening stijgen, wat wijst op een stijgende vraag naar betaalbare woningen.

Onderzoeken van het Kadaster en Stec laten zien dat de starterslening helpt om woningen betaalbaar te maken, maar dat het geen invloed heeft op het betaalbaar houden van woningen op de lange termijn. Starters met een lening zijn gemiddeld jonger en kopen vaak goedkopere, kleinere woningen dan starters zonder lening. Daarnaast worden er geen directe prijseffecten geconstateerd, omdat de lening pas wordt aangevraagd nadat een woning is gekocht. Indirecte prijseffecten zijn te verwaarlozen vanwege de beperkte omvang van de regeling.

Er zijn alternatieven voor de starterslening onderzocht, zoals KoopGarant, KoopSmarter, KoopStart en huur/koopconstructies zoals hamsterhuren. KoopGarant en KoopStart zijn interessante opties, maar vooral KoopGarant biedt voordelen, aangezien het zowel de beschikbaarheid als de betaalbaarheid van woningen kan bevorderen. Huur/koopconstructies zijn in Nederland nog in ontwikkeling en bieden op dit moment weinig concrete voordelen.

De starterslening blijft een belangrijk instrument voor het ondersteunen van koopstarters in Noordwijk. Het revolverende karakter zorgt ervoor dat op de lange termijn de kosten voor de gemeente beheersbaar blijven, ondanks de hoge initiële investeringen. De aanbeveling is dan ook om door te gaan met het verstrekken van startersleningen, omdat deze op korte termijn woningen betaalbaar maken zonder veel ambtelijke capaciteit te vereisen.

Daarnaast wordt aanbevolen om de mogelijkheden van KoopGarant te onderzoeken, aangezien dit instrument niet alleen woningen beschikbaar maakt, maar ook op de lange termijn betaalbaar houdt. Dit vereist wel samenwerking met ontwikkelaars en woningcorporaties. KoopStart wordt gezien als minder geschikt, omdat het alleen toepasbaar is op nieuwbouwwoningen, terwijl de starterslening breder inzetbaar is.

Tot slot wordt geadviseerd om huur/koopconstructies zoals hamsterhuren voorlopig niet in te voeren, gezien het gebrek aan duidelijke voordelen en de vroege ontwikkelingsfase waarin deze constructies zich bevinden. Het is echter raadzaam om de ontwikkelingen op dit gebied te blijven volgen voor eventuele toekomstige implementatie.

1 Inleiding

1.1 De starterslening

De starterslening is een instrument dat speciaal voor koopstarters is ontwikkeld. De starterslening is een aanvullende lening op de reguliere hypotheek voor de aankoop van een eerste woonhuis. De lening kan het verschil overbruggen tussen de prijs van de woning en de maximale hypotheek. De gemeente bepaalt onder welke voorwaarden een starterslening wordt verstrekt. Dit is vastgelegd in een verordening. De eerste drie jaar van de lening is renteloos en aflossingsvrij.

Starter

Een starter op de woningmarkt is iemand die voor het eerst een woning koopt. Dit kan een jongvolwassene zijn die net begint met werken en zelfstandig wil gaan wonen, een recent afgestudeerde, of iemand die na een bepaalde tijd huren nu de stap wil maken naar het kopen van een huis.

Eisen aan de starterslening

De gemeente heeft in een verordening vastgelegd wat de voorwaarden zijn om in aanmerking te komen voor een starterslening:

- Wonend in de gemeente Noordwijk.
- De aanvrager is tussen de 18 en 40 jaar.
- Nog niet eerder in het bezit geweest van een koopwoning.
- De aan te kopen woning is een bestaande- of nieuwbouwwoning in de gemeente Noordwijk en de aanvrager dient zelf in de woning te gaan wonen.
- De koopwoning mag geen MGE-woning (Maatschappelijk Gebonden Eigendom) zijn en er mogen geen andere regelingen zoals bijvoorbeeld KoopGarant op van toepassing zijn.
- De maximale prijs van de woning is de op het moment van de aanvraag geldende maximale NHG-grens.
- De aanvrager staat tenminste 3 jaar achtereen met een woonadres in de BRP van de gemeente Noordwijk. Hierbij worden ook koopstarters gerekend die eerder tenminste 3 jaar achter elkaar in Noordwijk hebben gewoond. En binnen 2 jaar na beëindiging van hun studie ergens anders, weer in Noordwijk willen wonen.

1.2 Eerdere besluiten

In 2020 heeft de raad ertoe besloten de starterslening te verhogen van maximaal €25.000 naar maximaal €50.000. Deze absolute grens is tot op heden geldend.

In 2023 is het uitgeven van startersleningen tijdelijk stopgezet. In de geldende verordening is gesteld dat er geen startersleningen meer mochten worden uitgegeven als het budgetplafond bereikt is. Eind 2023 is dit plafond bereikt en is er daarom een stop ingesteld. In februari 2024 heeft de gemeenteraad ingestemd met een aanvulling van €2.000.000,-. Hierdoor is de stop op startersleningen opgeheven en zijn er sinds februari 2024 weer startersleningen uitgegeven.

1.3 Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting

Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) is een financiële partner van gemeenten, andere overheden en marktpartijen op het gebied van volkshuisvesting. SVn verstrekt en beheert onder andere de startersleningen. Gemeenten die de starterslening invoeren, openen

hiervoor een fonds bij SVn. Dit fonds is revolverend waardoor gelden (uit rente en aflossing) uiteindelijk weer terugvloeien in het fonds.

Gedurende de looptijd van de regeling heeft het Rijk meerdere malen ook budget voor de regeling beschikbaar gesteld en droeg het Rijk voor de helft bij aan de lening. De andere helft van de lening werd dan door de gemeente verstrekt. Op dit moment levert het Rijk geen bijdrage meer aan de regeling.

Rol gemeente en SVn

Bij de starterslening werkt de gemeente samen met de SVn. De gemeente stelt budget beschikbaar in het fonds van de SVn. Inwoners die gebruik willen maken van de starterslening dienen een aanvraag in bij de gemeente. Aan de hand van de aanvraag beoordeelt en beslist de gemeente of de aanvrager voldoet aan de voorwaarden van de verordening. In het geval van een toewijzing kan de aanvrager de Starterslening Noordwijk aanvragen bij de SVn. De SVn doet een autonome financiële toetsing en stelt de definitieve hoogte van de lening vast. Het verstrekken en beheren van de starterslening is de verantwoordelijkheid van de SVn.

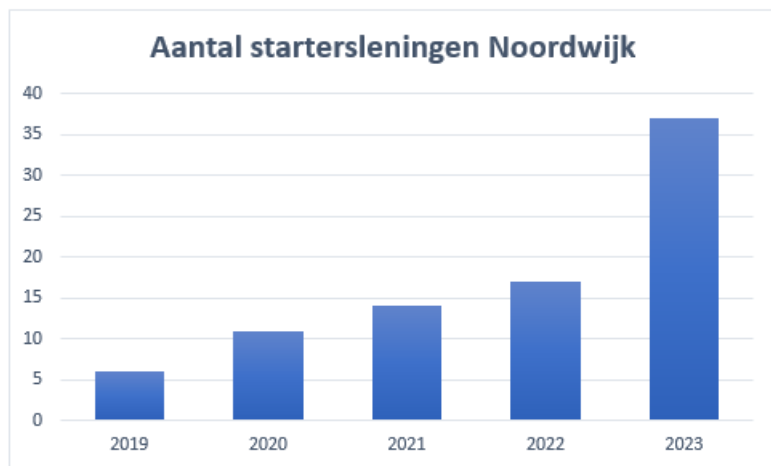
2 Kengetallen

2.1 Bovengrens NHG

De maximale aankoop prijs van de aan te kopen woning is gelijkgesteld aan de kostengrens van de NHG. Deze grens is door de jaren heen veranderd. In 2020 was de kostengrens €310.000,-. In de jaren daarna is de grens ieder jaar verhoogd. Zo was de grens in 2021 €325.000,-, in 2022 €355.000,-, in 2023 was het €405.000 en voor 2024 is de NHG-grens vastgesteld op €435.000,-. De maximale aankoop prijs van een woning om in aanmerking te komen voor de starterslening is daarmee ieder jaar gestegen.

2.2 Startersleningen

In figuur 1 is het aantal verstrekte leningen over de jaren 2019-2023 weergegeven voor de gemeente Noordwijk. Hier is een stijgende lijn te zien waarbij vooral in 2023 een grote stijging te zien is. Daarbij is in figuur 2 te zien dat de gemiddelde hoogte van het bedrag van de aangevraagde startersleningen is toegenomen. In 2019 was het maximale bedrag voor een lening nog vastgesteld op €25.000. Gedurende 2020 is dit bedrag verhoogd naar €50.000. En over de jaren 2021-2023 zien we dat het gemiddelde leenbedrag structureel hoog is.



Figuur 1 Het aantal starterslening in de gemeente Noordwijk

Jaar	Starterslening
2019	€ 25.000
2020	€ 38.318
2021	€ 44.829
2022	€ 48.935
2023	€ 46.031

Figuur 2 De gemiddelde hoogte van het bedrag van de aangevraagde startersleningen

In figuur 3 wordt het aantal woningtransacties in Noordwijk erbij gehaald. Dit is het aantal verkochte woningen in de gemeente Noordwijk per jaar. Het aantal startersleningen is hiertegen afgezet. Zo kunnen we zien hoeveel van de gekochte woningen met een starterslening zijn aangekocht. Hierin zien we dat het percentage huizen aangekocht met startersleningen ten opzichte van het totaal

procentueel gezien stijgt. Vooral in 2023 is een grote uitschieter naar boven te zien. In 2023 zijn maar liefst 7,51% van de totaal gekochte woningen met een starterslening gefinancierd.

Jaar	Starterslening	Woningtransacties	Procentueel
2019	6	610	0,98%
2020	11	738	1,49%
2021	14	602	2,33%
2022	17	507	3,35%
2023	37	493	7,51%

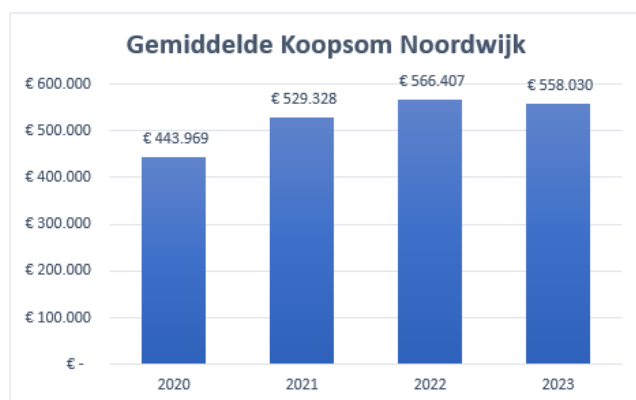
Figuur 3 Het aantal gekochte woningen met starterslening afgezet tegen het totaal aantal verkochte woningen in Noordwijk

2.3 Huizenprijzen

In figuur 3 is te zien wat de gemiddelde aankoop prijs is van de huizen die gekocht zijn met een starterslening¹. De ontwikkeling ligt in lijn met de stijging van het aantal verstrekte leningen. Waarbij vooral in 2023 een grote stijging te zien is t.o.v. van voorgaande jaren. Om dit te vergelijken met hoe de woningmarkt zich in brede zin ontwikkelt in Noordwijk, is in figuur 4 in kaart gebracht wat de gemiddelde koopsom is van alle huizen die zijn aangekocht in een bepaald jaar in Noordwijk. Opvallend is dat de gemiddelde koopsom over deze jaren niet dezelfde trend laat zien als bij de gemiddelde aankoop prijs van huizen met een starterslening. We zien dat de gemiddelde aankoop prijs van een woning met starterslening flink is toegenomen. De gemiddelde koopsom daarentegen heeft een plateau bereikt. Dit is indicatief voor de relatieve prijsstijging van schaarse (betaalbare) woningen ten opzichte van de totale woningmarkt.

Jaar	Aankoop prijs
2020	€ 253.682
2021	€ 277.739
2022	€ 284.768
2023	€ 326.220

Figuur 4 Gemiddelde aankoop prijs van huizen die gekocht zijn met een starterslening



Figuur 5 Gemiddelde koopsom van alle huizen die zijn aangekocht in een bepaald jaar in de gemeente Noordwijk

¹ Er wordt hier gekeken vanaf het jaar 2020. De data in 2019 is niet compleet en daarom uit het overzicht gelaten.

3 Effecten

Er zijn verschillende onderzoeken gedaan naar de effecten van de starterslening. Zo heeft in 2023 het kadaster² een onderzoek naar buiten gebracht over de prijseffecten van de starterslening. Daarnaast houdt Stec zich bezig met de gevolgen van allerlei verschillende instrumenten die ingezet kunnen worden om de woningmarkt te reguleren. Eén van deze instrumenten is de starterslening. Enkele belangrijke punten zullen hier naar voren worden gebracht. Dit gaat echter wel om de situatie over heel Nederland en kan per gemeente erg verschillen.

3.1 Koopstarter met vs. zonder starterslening

Het kadaster heeft op verschillende punten onderzoek gedaan naar de verschillen van koopstarters met en zonder starterslening. Als we kijken naar de gemiddelde leeftijd zien we dat koopstarters zonder starterslening enkele jaren hoger ligt dan dat voor starters met starterslening. We kunnen zien dat hier 2 à 3 jaar verschil tussen zit. Een mogelijke verklaring hiervoor kan zijn dat gemeenten een maximale leeftijd aan de starterslening kunnen verbinden.

Wat opvalt is dat de gemiddelde koopsom onder koopstarters zonder starterslening hoger ligt dan voor koopstarters met starterslening. Voor de periode van 2019 tot 2021 lag de koopsom voor kopers met starterslening gemiddeld €18.000,- lager. Ook hier is een kanttekening bij te plaatsen dat een starterslening alleen gegeven mag worden voor huizen met een koopsom lager dan de NHG-grens.

Het type woning dat mensen met en zonder starterslening kopen zijn vrijwel geen aanzienlijke verschillen in te zien. In de grootte van de woningen zien we daar dan wel weer verschillen. Hieruit blijkt dat mensen met starterslening relatief kleinere woningen kopen dan kopers zonder starterslening. Hierbij is rekening gehouden met prijsklassen om een goede vergelijking te kunnen maken.

3.2 Prijseffecten

Als we kijken naar de prijseffecten maakt het kadaster een onderscheid tussen directe en indirecte prijseffecten. Het kadaster heeft hiervoor twee vragen opgesteld waar zij antwoord op wilden geven:

In hoeverre betalen koopstarters met een Starterslening meer of minder voor eenzelfde type woning dan koopstarters zonder Starterslening, doorstromers en investeerders? (Direct prijseffect)

Betalen kopers meer voor een woning wanneer in de buurt in de twaalf maanden voorafgaand aan de transactie, veel woningen zijn gekocht door koopstarters met een Starterslening? (Indirect prijseffect)

Direct prijseffect

Uit de uitkomsten blijkt dat er geen direct prijseffect is te zien voor het verstekken van startersleningen. Startersleningen worden pas goedgekeurd nadat er een bod uitgebracht en geaccepteerd is. Koopstarters met een starterslening moeten daarom bieden met voorbehoud van financiering. Ze weten vooraf nog niet of de starterslening goedgekeurd gaat worden.

Indirect prijseffect

Uit de uitkomsten blijkt dat er ook geen indirecte prijseffecten te zien zijn. De groep koopstarters zou te klein zijn om een indirect prijseffect te genereren. Daarbij is er sprake dat de vraag vooral naar voren gehaald wordt in de tijd. Koopstarters met een starterslening starten hoogstwaarschijnlijk eerder dan zonder de starterslening. Dit blijkt ook uit de lagere gemiddelde leeftijd. Dit zou mogelijk

² [Onderzoek-kadaster-prijseffecten-startersleningen.pdf \(svn.nl\)](#)

tot een prijseffect kunnen leiden maar door de beperkte omvang zou dit te verwaarlozen zijn. Ook groeit de vraag op de markt niet structureel, maar de vraag is alleen naar voren gehaald.

3.3 Betaalbaar maken en betaalbaar houden

Ook Stec³ heeft onderzoek gedaan naar de effecten van verschillende instrumenten. Stec kijkt hierin naar de effecten op het betaalbaar maken en het betaalbaar houden van woningen.

Stec is hierin duidelijk. Het effect van de starterslening op het betaalbaar maken van woningen is positief. Voor de lange termijn echter blijkt het betaalbaar houden van woningen met de starterslening niet effectief te zijn.

De uitkomst over het betaalbaar houden van woningen komt overeen met de uitkomsten van het onderzoek van het kadaster. Hierin bleek al dat er geen prijseffecten te vinden zijn. En zodra dit wel te vinden zou zijn dan zal dit in ieder geval geen prijs verlagend effect hebben, eerder andersom.

³ Instrumenten voor betaalbare woningen (Stec groep)

4 Alternatieven

Om een goede afweging te maken is het belangrijk om ook te kijken naar andere instrumenten dan de starterslening die kunnen bijdragen aan het betaalbaar maken en betaalbaar houden van woningen. In de zoektocht naar alternatieven speelt Stec een grote rol. Zij hebben door de jaren heen onderzoek gedaan naar de verschillende instrumenten die er zijn. Daarnaast hebben zij in opdracht van verschillende gemeenten verder onderzoek gedaan naar deze instrumenten, waaronder voor de gemeente Woerden.⁴ Ook de provincie Gelderland heeft een groot rapport over mogelijke instrumenten.⁵ Een greep van de instrumenten zal in dit hoofdstuk besproken worden. Hierin wordt gekeken of een instrument effectief is in het betaalbaar maken en betaalbaar houden van woningen.

4.1 KoopGarant

Bij KoopGarant wordt een woning met korting op de marktwaarde aangeboden door de verkopende partij. In ruil hiervoor krijgt de verkoper een deel van de toegenomen waarde van het huis. Dit instrument is ontwikkeld door Stichting OpMaat⁶ voor corporaties, maar ook gemeenten en provincies kunnen hiervan gebruik maken. De koper en verkoper delen samen in de waardeontwikkeling. Een zelfbewoningsplicht zorgt ervoor dat de woning niet verhuurd wordt. Dit instrument is van toepassing op nieuwbouw.

De getaxeerde marktwaarde bij aankoop én terugkoop zijn bepalend voor de vaststelling van de terugkoopprijs. Dit moet onafhankelijk en correct gevalideerde taxaties zijn. KoopGarant is gebaseerd op een recht van erfpacht. De koper krijgt een koperskorting op de getaxeerde marktwaarde van minimaal 10%. Zodra de eigenaar van een KoopGarant-woning besluit te verhuizen dan biedt hij de woning terug aan bij de verkoper. Hierbij krijgt de koper de garantie dat de woning binnen 3 maanden wordt teruggekocht. De terugkoopprijs is opgebouwd uit de oorspronkelijke prijs plus een deel van de waardeontwikkeling. De vrijgekomen woning kan hierna weer volgens de KoopGarant regeling ingezet worden.

KoopGarant is gebaseerd op een recht van erfpacht. Het erfpachtrecht wordt eeuwigdurend gevestigd en de canon is voor eeuwig afgekocht.

Gemeente Ede

KoopGarant is een instrument dat van oudsher door woningcorporaties en projectontwikkelaars wordt ingezet. De gemeente Ede is zelf actief aan de slag met KoopGarant nadat de lokale corporaties dit niet meer deden. Zij hebben hierover zelf op de website staan: *'De gemeente Ede heeft afspraken met diverse ontwikkelaars op diverse bouwlocaties in de gemeente Ede om sociale koopwoningen te bouwen. Deze woningen wil de gemeente nu om gaan zetten naar Koopgarantwoningen. Het is dus niet een afzonderlijk project, maar het gaat om een omzetting van de bestaande afspraken over sociale koopwoningen.'*⁷ Om dit te kunnen doen hebben zij een fonds gestart van €1 miljoen euro en hebben zij KoopGarantlicentie bij Stichting OpMaat afgesloten. Met dit fonds geeft de gemeente een korting op een koophuis. Zodra de koper het huis verkoopt dan deelt de gemeente mee in de waardeontwikkeling. Eind december 2020 is door de gemeente besloten tot

⁴ [Betaalbaarheidsinstrumenten gemeente Woerden \(Stec groep\)](#)

⁵ [Betaalbare woningen \(Provincie Gelderland\)](#)

⁶ [KoopGarant | Opmaat](#)

⁷ [Koopwoningen met Koopgarant | Gemeente Ede](#)

het in gebruik nemen van KoopGarant. Tot op heden lijkt het er echter op dat er nog geen verkochte woningen onder deze regeling zijn geweest.

4.2 KoopSmarter

Een mogelijk toekomstig alternatief voor KoopGarant is KoopSmarter. Dit instrument werkt vergelijkbaar als KoopGarant, maar is specifiek bedoeld om koopstarters de kans te geven een woning te kopen. KoopSmarter maakt net als de starterslening gebruik van een revolverend fonds. De inkomsten worden daarmee weer ingezet voor nieuwe starters. Net als bij KoopGarant is dit instrument van toepassing op nieuwbouw.

Impact gemeente

Een gemeente dient een garantstelling af te geven over de volledige lening voor de investering. De kans dat de garantstelling moet worden gebruikt is op de huidige markt echter klein.

KoopSmarter heeft alleen een positief effect op het betaalbaar maken van woningen. Voor het betaalbaar houden van woningen is dit niet effectief.

On hold

Het gebruik van KoopSmarter staat op dit momenteel on hold. De rente stijgt fors en dit heeft een effect op de betaalbaarheid. Het maandelijkse bedrag kan voor bewoners fors omhoogschieten als de canon (jaarlijks op te brengen bedrag, m.n. bij erfpacht) niet voor langere periode vaststaat. Om deze reden is het arrangement voorlopig on hold gezet. Het is nog onzeker op KoopSmarter in de huidige vorm blijft bestaan. Er wordt wel gezocht naar oplossingen voor deze constructie.

4.3 KoopStart

Ook de KoopStart regeling heeft een vergelijkbare opzet als de KoopGarant en de KoopSmarter regeling. De woning kan worden aangekocht tegen een lagere prijs dan de marktwaarde. In tegenstelling tot bij KoopGarant is dat de terugkoopgarantie in beginsel niet van toepassing is. Bij KoopStart wordt er door de verkopende partij een korting van 50% gegeven voor de koper op de getaxeerde marktwaarde. Voor corporaties is dit vastgesteld op 33,3%. Bij doorverkoop tegen marktwaarde vindt afrekening plaats.

Ook dit instrument is van toepassing op nieuwbouw.

Impact gemeente

Deze regeling heeft weinig impact op zowel de financiën als de ambtelijke capaciteit. In het geval van een fonds met KoopStart kunnen middelen worden ingezet. Deze middelen zijn gekoppeld aan de kasstroom en niet aan het object.

De corporaties en ontwikkelaars hebben de leiding. De gemeente kan enkel met hen afspraken maken. Vanuit de gemeente is hier daarom vrij weinig invloed op. Hierdoor is de ambtelijke capaciteit laag. Zodra de gemeente besluit om KoopStart te stimuleren via prestatieafspraken en/of anterieure overeenkomsten dan zal de capaciteit omhooggaan.

KoopStart heeft alleen een positief effect op het betaalbaar maken van woningen. Op het betaalbaar houden van woningen is dit instrument niet effectief.

4.4 Hamsterhuren

De voorgaande drie instrumenten konden allemaal dienen als rechtstreeks alternatief van de starterslening. Hamsterhuren is een huur/koopconstructie en daarmee een ander soort instrument.

Dit instrument moet daarmee vooral gezien worden als eventuele aanvulling op de starterslening en niet ter vervanging.

Hamsterhuren is een constructie die vooral in België toegepast wordt. In Nederland is dit nog minder bekend. Eind 2023 heeft Tweede Kamerlid Boulakjar aandacht gevraagd voor hamsterhuren. Hieruit is een onderzoek voortgekomen naar huur/koopconstructies. De constructies hebben de volgende kenmerken:

- De bewoner start een huurovereenkomst,
- Tijdens de huurperiode bouwt de bewoner financiële 'rechten' op,
- De financiële 'rechten' bieden de bewoner vervolgens de mogelijkheid om de betreffende woning of een andere woning te kopen.

De gedachte uit dergelijke constructies is dus dat huurders tijdens het huren al vermogen op kunnen bouwen. In België bestaat hiervoor Hamsterhuren. In het onderzoek zijn vier varianten van huur/koopconstructies nader onderzocht⁸ Dit gaat om Cokopen, KoLat Wonen, TractieWonen en Welvoort. In deze evaluatie zal niet diep in worden gegaan op ieder van de constructies. Wel worden er enkele belangrijke uitkomsten uit het onderzoek aangehaald.

Een beschrijving en beoordeling van de vier eerdergenoemde huur/koopconstructies is moeilijk. KoLat Wonen heeft in het verleden gefunctioneerd, maar is nu niet meer beschikbaar. TractieWonen en Welvoort zijn nog in ontwikkeling en zijn momenteel nog niet beschikbaar op de markt. Cokopen is een eerste project gestart en is daarmee het makkelijkste te beoordelen. Er kan in ieder geval geconstateerd worden dat huur/koopconstructies in Nederland nog in de kinderschoenen staat.

De inschatting of de huur/koopconstructies een succes zullen zijn kent twee belangrijke afhankelijkheden:

- Er zijn voor de financiering impactbeleggers nodig die genoeg nemen met een lager direct rendement. Dit kan gecompenseerd worden door te profiteren van de waarde stijging van de woning
- De beschikbaarheid van projecten is lastig. Het gaat om middeldure of dure huurwoningen die relatief snel omgezet zullen worden in een koopwoning. Hierdoor is er geen langdurige uitbreiding van de voorraad huurwoningen

In de motie van Tweede Kamerlid Boulakjar is een expliciete relatie gelegd met woningcorporaties. Voor de woningcorporaties moet mogelijk gemaakt worden dat zij dergelijke huur/koopconstructies kunnen aanbieden. In de huidige regelgeving is het al mogelijk om aan huurder te verkopen met korting. Uitgangspunt hierbij is dat de korting beperkt blijft tot 10% van de taxatiewaarde. Meer korting is mogelijk, maar dat gebeurt dan vaak via Verkoop onder Voorwaarden. Het is zeer twijfelachtig of corporaties gebruik zullen maken van huur/koopconstructies als deze mogelijkheid er is. Er is sprake van vermogensverlies dat niet meer ingezet kan worden voor de maatschappelijke opgaven. Daarnaast blijkt dat woningcorporaties de laatste jaren juist minder woningen verkopen aan eigenaar-bewoners.

⁸ [Van de vluchtheuvel naar de overkant \(maart 2024\)](#)

5 Conclusie en aanbevelingen

5.1 Conclusies

De starterslening is een instrument ontwikkeld voor koopstarters. Het is een manier om koopstarters te helpen bij het overbruggen van de maximale hypotheek en de prijs van de woning. De gemeente stort hiervoor budget in een revolverend fonds van het SVn. Het instrument vraagt weinig gemeentelijke capaciteit voor de uitvoer.

Het aantal starterslening is door de jaren heen behoorlijk gegroeid. Niet alleen het aantal startersleningen dat verleend wordt is gegroeid, ook de gemiddelde hoogte van de starterslening is gegroeid. Hierbij moet wel vermeld worden dat de maximale hoogte van de starterslening in 2019 nog €25.000 was en is verhoogd naar €50.000.

Ook bij de huizenprijzen zien we een duidelijke ontwikkeling. De aankoopprijs van huizen die zijn aangekocht met een starterslening loopt behoorlijk op door de jaren. We zien juist dat over de gehele markt gezien de gemiddelde koopsom van huizen in Noordwijk momenteel op een plateau lijkt te zitten. Hieruit zien we de relatieve prijsstijging van schaarse (betaalbare) woningen ten opzichte van de totale woningmarkt.

De afgelopen jaren zijn er verschillende onderzoeken gedaan naar het effect van de starterslening. Zowel het Kadaster als Stec zijn hiermee bezig geweest. Wat opvalt uit onderzoek van het kadaster is dat koopstarters zonder starterslening gemiddeld ouder zijn en een hogere koopsom betalen. Dit kan echter wel worden verklaard door eisen aan de starterslening zoals dat gemeenten een maximale leeftijd aan de starterslening kunnen verbinden en dat de aankoopprijs onder de NHG-grens moet liggen.

Met het verstrekken van startersleningen zijn er geen duidelijke prijseffecten te zien. Wel kan het zijn dat de vraag van woningen naar voren gehaald wordt. De gemiddelde leeftijd van koopstarters met starterslening is immers lager. Dit zou mogelijk tot een prijseffect kunnen leiden, maar door de kleine schaal van de starterslening is dit effect te verwaarlozen.

Het onderzoek van Stec is vooral gericht op het betaalbaar maken en betaalbaar houden van woningen. Hierin komt naar voren dat startersleningen een positief effect hebben op het betaalbaar maken van woningen. Als we kijken naar het betaalbaar houden dan is hier geen effect te vinden. Dit komt overeen met het onderzoek van het Kadaster waaruit bleek dat er geen duidelijke prijseffecten uit voortkomen.

Er zijn een aantal alternatieven aan bod gekomen voor de starterslening. KoopGarant, KoopSmarter en KoopStart kunnen gezien worden als directe alternatieven voor de starterslening. Hamsterhuren is een huur/koopconstructie. Huur/koopconstructies zijn geen directe vervanging van startersleningen maar zouden eerder als eventuele extra instrument gezien kunnen worden.

KoopSmarter is momenteel on hold gezet en is daarom geen optie om in te zetten. KoopGarant en KoopStart lijken daarom over als opties ter eventuele vervanging van de starterslening. KoopStart heeft alleen een effect op het beschikbaar maken van woningen. KoopGarant heeft als grote voordeel dat het effectief is in zowel het beschikbaar maken van woningen, maar vooral ook in het beschikbaar houden ervan. KoopGarant wordt van oudsher ingezet door corporaties en ontwikkelaars, maar ook gemeenten kunnen dit inzetten. Zo ook in het voorbeeld van de gemeente Ede. Dit vereist dan een samenwerking van de gemeente met ontwikkelaars en/of organisaties.

Huur/koopconstructies zijn voorlopig nog lastiger te beoordelen. In België is er hamsterhuren. In Nederland zijn een viertal andere constructies. Naar deze constructies is onderzoek gedaan en het succes van deze constructies is nog heel lastig te bepalen. Huur/koopconstructies staan in Nederland echt nog in de kinderschoenen en van de viertal opties die er zijn is er momenteel slechts Cokopen beschikbaar op de markt. Het succes van dergelijke constructies is nog onduidelijk.

5.2 Aanbevelingen

Het gebruik van de starterslening is in eerste instantie een hoge investering. De uitgegeven leningen zullen op de lange termijn wel terugverdiend worden door de aflossingen hierop. Het is dan ook een revolverend fonds. Hoewel het op de lange termijn geen effect heeft op het betaalbaar houden van woningen, draagt het op de korte termijn wel bij aan het betaalbaar maken van woningen voor koopstarters. Daarnaast vraagt het gebruik van de starterslening weinig ambtelijke capaciteit. Het gebruik van de starterslening neemt sterk toe. Kijkende naar de alternatieven die er zijn wordt aanbevolen om door te blijven gaan met de inzet van de starterslening.

KoopGarant is een instrument dat zowel op betaalbaar maken als houden een positief effect heeft. Als de gemeente dit in wil zetten vereist het een samenwerking met ontwikkelaars en/of corporaties. De gemeente gaat met Stichting OpMaat het gesprek aan om te kijken naar de mogelijkheden om dit instrument ook binnen de gemeente Noordwijk toe te passen. In de actualisatie uitvoeringsprogramma Woon-zorgvisie zal dit verder worden uitgewerkt.

KoopStart heeft dezelfde effecten op het betaalbaar houden en maken van woningen als de starterslening. Waar de starterslening zowel gebruikt kan worden bij nieuwbouw en bestaande bouw, kan KoopStart dit alleen met nieuwbouw. Aangezien de starterslening op meer woningen van toepassing is en ook al gebruikt wordt, is de aanbeveling om KoopStart niet in te gaan zetten.

Huur/koopconstructies staan momenteel nog in de kinderschoenen. Momenteel is er ook maar één soort constructie beschikbaar in de markt. De vroege fase waar het in zit in combinatie met de onduidelijkheid hoe succesvol dergelijke constructies in Nederland zullen zijn wordt er afgeraden om hiermee aan de slag te gaan. Wel is het goed om in de gaten te houden hoe huur/koopconstructies zich de komende jaren ontwikkelen en hierna opnieuw een afweging te gaan maken.



Voorstraat 42
2201 HW Noordwijk
☎ +31 (0)71 36 60 600
✉ gemeente@noordwijk.nl
🌐 noordwijk.nl