



## Evaluatie 2018 Verordening Starterslening Ridderkerk 2017

d.d. 08-01-2019

Op 24 november 2016 heeft de raad de Verordening Starterslening Ridderkerk 2017 vastgesteld. De starterslening is één van de drie stimuleringsregelingen waarvoor in de begroting van 2017 één gezamenlijk budget is toegekend. De andere twee stimuleringsregelingen zijn de Stimuleringslening Duurzaamheid en de Blijverslening. Elke stimuleringsregeling heeft een eigen verordening en kent zijn eigen doelen en uitvoeringspraktijk. Dit resulteert in een andere invulling van evalueren. De stimuleringsregelingen worden ieder geëvalueerd op een voor deze regeling passende wijze.

Deze evaluatie is uitgevoerd om inzicht te krijgen in de behoefte vanuit de doelgroep, de werking van de verordening en het resultaat ten opzichte van het gestelde doel. De opdracht was te evalueren op basis van alle aanvragen in 2017.

Doordat er in 2017 één starterslening is verstrekt en er regelmatig naar geïnformeerd werd, ontstond de verwachting dat in 2018 meer startersleningen zouden worden verstrekt. Dit kon invloed hebben op de uitkomst van de evaluatie. Op dit moment vertonen de aanvragen een consistent beeld. Er is voldoende informatie beschikbaar om te evalueren en concluderen.

Hieronder leest u de uitkomst van de evaluatie Verordening Starterslening Ridderkerk 2017.

### **1. Doel: Het vrij krijgen van sociale huurwoningen**

Het beoogde doel van de Verordening Startersleningen is bij te dragen aan het vrij krijgen van sociale huurwoningen voor de lage inkomensgroep, waaronder de primaire doelgroep<sup>1</sup>.

Niet alleen in de huurwoningen sector maar ook in de koopwoningen sector is op dit moment sprake van schaarste. Er is meer vraag dan aanbod, wat de prijzen doet stijgen. De starterslening kan hierop geen invloed uitoefenen. Wel kan de starterslening de kansen van de starters in de huidige markt vergroten. Dit is niet het hoofddoel, maar wel een bijkomend voordeel.

Om het beoogde doel te bereiken onderscheidt het toepassingsbereik van de verordening twee doelgroepen:

1. Inwonende starters. Voor het kopen van appartementen met maximale verwervingskosten<sup>2</sup> van € 150.000,-.
2. Starters die door verhuizing naar een koopwoning een sociale huurwoning achter laten. Voor het kopen van een appartement of ééngezinwoning met maximale verwervingskosten € 200.000,-.

Voor beide doelgroepen geldt dat de aanvragers tussen de 18 en 35 jaar zijn. Daarnaast moet minimaal één van de aanvragers minimaal één jaar in de gemeente wonen op het moment dat de aanvraag wordt ingediend<sup>3</sup>.

1. Tot de primaire doelgroep behoren de huishoudens met een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens. € 22.400 voor alleenstaanden, € 22.375 voor alleenstaanden ouder dan de AOW-leeftijd, € 30.400 voor meerpersoonshuishoudens onder de AOW-leeftijd en € 30.400 voor meerpersoonshuishoudens ouder dan de AOW-leeftijd (prijspeil 2018).

2. Onder verwervingskosten vallen de koopsom van de woning, inclusief meerwerk en verbeterkosten en de bijkomende kosten (zoals overdrachtsbelasting) zoals omschreven in de normen van de Nationale Hypotheek Garantie.

3. Voor meer informatie over het toepassingsbereik verwijzen wij u naar de Verordening Starterslening Ridderkerk 2017. (Zie bijlage.)



## Evaluatie 2018 Verordening Starterslening Ridderkerk 2017

d.d. 08-01-2019

### **2. Resultaat: Doorstroming vanuit sociale huur**

Er zijn in totaal twee aanvragen ingediend van mensen die wilde doorstromen vanuit een sociale huurwoning. Eén aanvraag heeft geleid tot een starterslening. Hierdoor kwam een sociale huurwoning vrij voor verhuur. De tweede aanvraag heeft niet tot een starterslening geleid. De oorzaak lag in de privésfeer.

### **3. Afweging: Is het noodzakelijk om de voorwaarden in de verordening direct in te richten op doorstroming vanuit sociale huur?**

Op dit moment is de verordening specifiek ingericht. Er bestaat een splitsing voor starters vanuit een inwonende situatie en starters die een sociale huurwoning achterlaten. Deze verdeling heeft in één geval geleid tot doorstroming op de sociale huurwoningenmarkt. Wanneer de voorwaarden ruimer zijn, kan er meer gebruik gemaakt worden van de starterslening.

Een starterslening is alleen beschikbaar voor hen waarvoor dit noodzakelijk is.

Om te voorkomen dat startersleningen worden verstrekt aan starters die dit niet nodig hebben toetst SVn de financiële situatie van elke aanvrager. Een starterslening wordt alleen verstrekt voor het bedrag dat nodig is én voor de duur dat het nodig is.

### **4. Verstrekte leningen 2017 en 2018**

- In 2017 hebben we drie inschrijfformulieren ontvangen. In 2018 waren dit er vijf.
- Hiervan heeft één aanvraag in 2017 geleid tot een verstrekte lening van € 20.000,-.
- Het college heeft besloten op vier van de acht aanvragen de hardheidsclausule<sup>4</sup> toe te passen:
  - Twee keer op de aankoop van een woning verkregen van een woningcorporatie, waarbij de koper zelf een sociale huurwoning achter liet. De verstrekte lening in 2017 is één van deze aanvragen.
  - Twee keer op aanvragers die op moment van de aanvraag niet in Ridderkerk woonde, maar waarvan een maatschappelijke binding aantoonbaar was. Deze aanvragers woonde een relatief korte periode (1 en 3 jaar) buiten onze gemeente en hebben daarvoor een lange periode in onze gemeente gewoond.
- Zeven van de acht gestarte aanvragen strandde tijdens het aanvraagproces.
  - In twee gevallen heeft geen telefonische intake plaatsgevonden. Er was sprake van een te hoge leeftijd en te hoge verwervingskosten.
  - Vijf andere aanvragen stopte net voor de aanvraag bij SVn werd ingediend. Bekende redenen zijn in twee gevallen inkomensgroei en één geval twijfels over de aan te kopen woning.

4. De hardheidsclausule geeft het college de mogelijkheid gemotiveerd af te wijken van de voorwaarden in de verordening.



## Evaluatie 2018 Verordening Starterslening Ridderkerk 2017

d.d. 08-01-2019

- Naast bovenstaande acht aanvragen is ca. vijf maal telefonisch geïnformeerd. Tijdens een telefonische intake blijkt vaak of de situatie van een aanvrager past binnen de voorwaarden van de verordening. Past de situatie niet dan wordt vaak van inschrijving afgezien. Er is dan sprake van bijvoorbeeld een te hoge leeftijd, geen inwoner van Ridderkerk en geen maatschappelijke binding, de verwervingskosten zijn te hoog of de aankoopwens is een ééngezinswoning en men laat geen sociale huurwoning achter.

### Samenvattende tabel aangevraagde leningen

Inschrijf-formulier	Past in voorwaarden verordening	Hardheids-clausule	Starterslening verleend	Komt bij verhuizing sociale woning vrij	Gewenste woning gekocht
Aanvrager 1	Nee > aankoop corporatie woning	Ja	Nee > twijfels aanvrager	Ja	Onbekend
Aanvrager 2	Nee > aankoop corporatie woning	Ja	Ja	Ja	Ja
Aanvrager 3	Ja	N.v.t.	Nee	Nee	Onbekend
Aanvrager 4	Nee > te hoge leeftijd	Nee	Nee	Nee	Nee
Aanvrager 5	Nee > woont niet in Ridderkerk	Ja	Nee > inkomensgroei	Nee	Ja
Aanvrager 6	Nee > woont niet in Ridderkerk	Ja	Nee > inkomensgroei	Nee	Ja
Aanvrager 7	Ja	N.v.t.	Nee	Nee	Onbekend
Aanvrager 8	Nee > niet woonachtig in Ridderkerk, te hoog aankoopbedrag en verkeerd woningtype	Nee	Nee	Nee	Nee
<b>Totaal</b>	Ja 2x Nee 6x	Ja 4x Nee 2x N.v.t. 2x	Ja 1x Nee 7x	Ja 2x Nee 6x	Ja 3x Nee 2x Onb. 3x

#### 4.1 Redenen voor toepassen hardheidsclausule

##### 4.1a Geen inwoner van Ridderkerk, toch een starterslening

Opvallend is dat een aantal geïnteresseerden in een starterslening op het moment van aanvragen niet in Ridderkerk woont.

Voor twee aanvragers heeft het college de hardheidsclausule toegepast.

Dit is gedaan omdat deze starter benoemd is als focusgroep in de Woningbouwstrategie 2011.

De hardheidsclausule is toegepast op de voorwaarde dat de aanvrager op het moment van de aanvraag, minimaal 1 jaar in Ridderkerk woont. Er was sprake van een terugkerende starter met een maatschappelijke binding, die eerder een aanzienlijk aantal jaren in Ridderkerk heeft gewoond. De periode dat deze persoon buiten Ridderkerk woonde was relatief kort.



## Evaluatie 2018 Verordening Starterslening Ridderkerk 2017

d.d. 08-01-2019

Er zijn meerdere vragen van inwoners van andere gemeenten binnengekomen. Hierbij was geen sprake van een maatschappelijke binding. Daarom zijn deze aanvragen niet voorgelegd aan het college.

### *4.1b Het kopen van een corporatiewoning met starterslening*

Een voorwaarde uit de verordening is dat de woning waarop de starterslening van toepassing is niet wordt verkregen van een woningcorporatie. Een woning van een corporatie kan een woning uit de sociale huurvoorraad zijn. Ook kan er sprake zijn van bepaalde kortingen. Er mag geen stapeling van koopinstrumenten plaatsvinden.

Het college heeft in twee aanvragen besloten af te wijken van deze voorwaarde.

Het betrof aanvragen van bewoners van sociale huurwoningen. De door de corporatie te koop aangeboden woning was een vrije sector huurwoning. Deze woning zou hoe dan ook verkocht worden. De aanvragers zagen af van eventuele kortingen geboden door de corporatie.

Eén van deze aanvragen heeft geleid tot een starterslening. Met het verlenen van de starterslening aan deze aanvragers konden zij de ex-huurwoning van de corporatie kopen. De sociale huurwoning waarin zij voor de aankoop woonde, kwam daardoor vrij voor verhuur.

## **5. Marktonderzoek**

Als input voor deze evaluatie hebben we onze eigen ervaringen op basis van de ontvangen aanvragen gebruikt. Ook zijn er 10 makelaars en 10 hypotheekadviseurs uit Ridderkerk gevraagd naar hun ervaring met de Starterslening. Dit is gedaan door middel van een enquête. Van de 20 genodigden, hebben er 5 gereageerd. Er is een aanvullend gesprek gevoerd. Ook is gesproken met onze relatiemanager van SVn.

### 5.1 Starters vanuit inwonende situatie

Het marktonderzoek gedaan onder een aantal Ridderkerkse makelaars en hypotheek adviseurs wijst uit dat een starter met een inkomen van ca. € 26.000,- per jaar, een reguliere hypotheek kan krijgen van ca. € 125.000,-. In januari 2017 beschikte Ridderkerk over een grotere hoeveelheid appartementen tot € 140.000,-. Inmiddels is de gemiddelde vraagprijs van appartementen gestegen naar ca. € 155.000,-. De starterslening mag niet meer bedragen dan 20% van de verwervingskosten. In de huidige verordening is een maximum leenbedrag van € 20.000,- opgenomen. De aankoop van een appartement is daardoor zelfs met een maximale starterslening voor de meeste starters onmogelijk geworden.

Een starter met dit inkomen komt in aanmerking voor een sociale huurwoning<sup>5</sup>. De starters doelgroep maakt naar verwachting een inkomensgroei mee, met het risico dat zij in de nabije toekomst tot de 'scheefwoners' behoort. Het voorkomen dat deze starter een sociale huurwoning gaat huren verlaagd de druk op de sociale huurwoningenmarkt.

5. Een huishouden met een inkomen tot €36.800,- (prijsspeil 2018) komt in aanmerking voor een sociale huurwoning.



## Evaluatie 2018 Verordening Starterslening Ridderkerk 2017

d.d. 08-01-2019

Het zoeken naar een koop-, of huurwoning buiten onze gemeente is ook een gevolg van het niet kunnen kopen in de eigen gemeente. Dit draagt niet bij aan het waarborgen van een duurzame bevolkingsopbouw.

### *5.1a Aanbod appartementen*

Funda adverteerde op 23-10-2018 een totaal aanbod van 85 appartementen in Ridderkerk. Hiervan waren 14 appartementen geprijsd tot € 150.000,- (vastgestelde maximale aankoopbedrag). Van het totaalaanbod kwam dus 16% in aanmerking voor aankoop met een starterslening.

### 5.2 Starters vanuit sociale huur

Het doel van de verordening is het vrij krijgen van sociale huurwoningen voor de lage inkomensgroep. Er is direct effect van verlichting van druk op de sociale huurwoningen markt te zien, wanneer starters doorstromen naar een koopwoning en hierdoor een sociale huurwoning vrij komt. Dit is de reden dat de huidige verordening specifiek aan kopers vanuit een sociale huurwoning, een lening voor hogere verwervingskosten van € 200.000,- en ééngezinswoningen ter beschikking stelt.

Met het doel in gedachten kunnen we concluderen dat het aantal ingediende aanvragen tegen valt. Redenen voor het lage aantal aanvragen van doorstromers vanuit een sociale huurwoning:

- Het aanbod van ééngezinswoningen in de prijsklasse tot € 200.000,- is schaars.<sup>6</sup>
- Mogelijk beperken de maximale verwervingskosten de keuzemogelijkheden van de doorstromers.
- De maximale hoogte van de lening is te laag waardoor dit moet worden aangevuld met spaargeld. Deze kosten komen bovenop de niet mee te financieren kosten koper kosten.
- De maximale leeftijd van 35 jaar kan een knelpunt zijn. Uit het marktonderzoek blijkt dat starters steeds ouder zijn wanneer ze voor het eerst een woning kopen. Deze leeftijd is gestegen door strengere inkomenseisen, de stijging van de huizenprijzen en de verplichting van het zelf betalen van de kosten koper.

### *5.2a Verstrekte lening*

De starterslening die verstrekt is, is verstrekt aan bewoners van een sociale huurwoning.

De starterslening maakte het mede mogelijk een corporatiewoning te kopen. Het maximale leenbedrag bleek niet voldoende om de woning te kopen. Dit huishouden heeft aanvullend budget moeten vinden waardoor de koop door kon gaan.

Het inkomen is € 35.291,92. Op basis hiervan kan met een marktconforme lening (hypotheek) afsluiten van € 159.437,34. De aan te kopen woning heeft een financieringsbehoefte van € 183.330,00. De koper heeft behoefte aan een aanvullende lening van € 23.892,66.

De maximale hoogte van de starterslening is € 20.000,-. De koper moet het verschil van € 3892,66 zelf overbruggen. Dit is geld dat niet gefinancierd kan worden.

6. Funda aanbod 23-10-2018, 8 ééngezinswoningen van € 150.000,- tot € 200.000,-.



## Evaluatie 2018 Verordening Starterslening Ridderkerk 2017

d.d. 08-01-2019

### *5.2b Aanbod ééngesinswoningen en appartementen*

Voor deze gegevens nemen we aan dat doorstromers vanuit sociale huur interesse hebben in woningen vanaf € 150.000,-.

Funda adverteerde op 23-10-2018 een aanbod 71 appartementen vanaf € 150.000,- in Ridderkerk. Hiervan waren 18 appartementen geprijsd tussen € 150.000,- en € 200.000,-. Van het aanbod kwam dus 25% in aanmerking voor aankoop met een starterslening.

Ook werden er 128 ééngesinswoningen geadverteerd. Hiervan waren 8 woningen geprijsd tussen € 150.000,- en € 200.000,-. Van dit aanbod kwam dus 6% in aanmerking voor aankoop met een starterslening.

### 5.3. Terugkerende starters

Het aantal aanvragen van terugkerende inwoners met aantoonbare maatschappelijke binding, heeft inzicht gegeven in een behoefte. Deze starters hebben vaak meerdere jaren in Ridderkerk gewoond en wonen een relatief korte periode in een andere gemeente. Zij zijn vertrokken voor studie of omdat elders eerder betaalbare woonruimte beschikbaar was. Vaak hebben zij directe familie (zoals ouders) in Ridderkerk wonen.

Door de maatschappelijke binding bestaat ook bij deze groep de mogelijkheid dat zij kiezen voor een huurwoning binnen de gemeente, als kopen net niet mogelijk blijkt.

### 5.4 Algemeen

#### *5.4a Communicatie*

Alle vijf deskundigen zijn bekend met de starterslening van gemeente Ridderkerk. Drie van hen mist informatieverstrekking vanuit de gemeente aan de inwoners. De volgende tips worden gegeven:

- Communiceren via lokale communicatiekanalen;
- Sociale media inzetten;
- Het organiseren van een bijeenkomst voor geïnteresseerden;
- Eén van de deskundigen biedt aan dat hij zelf commerciële uiting geeft aan de starterslening.

#### *5.4b Overige opmerkingen*

Uit de enquête blijkt onder andere dat de deskundigen willen dat de koopsom (verwervingskosten) omhoog gaat. Drie van de vijf deskundigen vinden de eis, minimaal een jaar woonachtig in Ridderkerk, te scherp. Deze opmerkingen zijn meegenomen in de conclusie van deze evaluatie.

Opmerkingen met betrekking tot te hoge aanvraagkosten, het aanvraag proces, de beperkingen voortvloeiend uit overige leningen van de aanvrager en de hoogte van de rente, zijn gebonden aan het product Starterslening. Hierop heeft de gemeente geen invloed. Deze opmerkingen zijn besproken met de relatiemanager bij SVn.



## Evaluatie 2018 Verordening Starterslening Ridderkerk 2017

d.d. 08-01-2019

*In onderstaande tabel staat het huidige beleid afgezet tegen het marktonderzoek en de cijfers van SVn op basis van het landelijk gemiddelde.*

	Informatie marktonderzoek Ridderkerk	Verordening Starterslening Ridderkerk 2017	Informatie Svn Landelijk gemiddelde
<b>Aankoopwaarde</b>		<u>Beleid:</u> Starters vanuit inwonende situatie > appartement max. € 150.000,-. Starter vanuit sociale huur > appartement of eengezinswoning max. € 200.000,-. <u>Praktijk:</u> Er is één lening verstrekt voor de aankoop van een eengezinswoning met verwervingskosten van € 189.000,-.	<u>Beleid:</u> Onbekend  <u>Praktijk:</u> € 168.700,-
<b>Hoogte starterslening</b>	€ 20.000,- (max)	Één verstrekte lening = € 20.000,-	€ 26.000,-
<b>Huishoudinkomen</b>	€ 26.000,-	Één verstrekte lening = € 35.300,-	€ 32.000,-
<b>Na 6 jaar afgelost</b>	-	-	37%
<b>Na 6 jaar betalen rente en aflossing</b>	-	-	55%
<b>Na 6 jaar rente betalen</b>	-	-	3%

### 6. Financiën

In de begroting van 2017 is € 600.000,- opgenomen voor de stimuleringsregelingen. Het beschikbare saldo bij SVn was € 195.000,-. De aflossingen uit 2016 en 2017 zijn aan het budget voor de stimuleringsleningen toegevoegd. Van dit totaal is € 500.000,- ter beschikking gesteld ten behoeve van startersleningen. Op 20 november 2018 was hiervan nog € 480.000,- beschikbaar.

### 7. Conclusie

Het beoogde doel van de Verordening Startersleningen Ridderkerk,- het vrij krijgen van sociale huurwoningen voor de lage inkomensgroep, waaronder de primaire doelgroep-, is nog steeds actueel. De starterslening kan een bijdrage leveren aan dit doel, wanneer een koopwoning bereikbaar wordt en daardoor niet gekozen wordt voor een huurwoning.



## Evaluatie 2018 Verordening Starterslening Ridderkerk 2017

d.d. 08-01-2019

De conclusie kan worden opgedeeld in vijf deelconclusies:

1. De splitsing van doelgroepen in het toepassingsbereik van de verordening heeft niet geleid tot meer aanvragen van starters vanuit een sociale huurwoning.
2. Elke starter met een inkomen tot € 36.800,- is een potentiële huurder van een sociale huurwoning wanneer kopen niet mogelijk is. Dit geldt ook voor starters vanuit een inwonende situatie en starters boven 35 jaar.
3. Starters die terugkeren na een periode buiten Ridderkerk te hebben gewoond zijn in de Woningbouwstrategie beschreven als een jonge, vitale groep woonconsumenten die een duurzame bevolkingsopbouw waarborgt. Deze komen nu niet in aanmerking voor een starterslening.
4. Het aankopen van woningen van een woningcorporatie met een starterslening hoeft niet per definitie te worden uitgesloten, omdat men mogelijk een sociale huurwoning achterlaat.
5. Meer communicatie over de startersleningen richting inwoners kan er toe leiden dat meer mensen hun mogelijkheden om een woning te kopen gaan onderzoeken.

### **8. Aanbevelingen**

De starterslening kan bijdragen aan het verkleinen van de belasting op de sociale huursector. Het meest doeltreffende is de Verordening Startersleningen 2017 aan te passen, zodat meer leningen worden verstrekt die bijdragen aan het beoogde doel.

Onderstaande aanbevelingen kunnen bijdragen aan het verstrekken van meer startersleningen.

#### *Aanbeveling bij conclusie 1 en 2*

A. Het opheffen van de koppeling van verwervingskosten aan doelgroep levert starters vanuit een inwonende situatie meer keus in het koop aanbod. (Geen splitsing meer tussen met een starterslening te financieren appartement tot € 150.000,- en ééngezinswoningen tot € 200.000,- voor starters vanuit een inwonende situatie of vanuit sociale huur.)

B. Het opheffen van de koppeling tussen het aan te kopen woningtype en doelgroep zorgt voor meer keus in het koop aanbod voor starters vanuit een inwonende situatie.

C. Het ophogen van de maximale verwervingskosten zorgt ervoor dat meer starters binnen Ridderkerk hun eerste koopwoning kunnen kopen.





Evaluatie 2018  
Verordening Starterslening Ridderkerk 2017

d.d. 08-01-2019

D. Het ophogen van de maximale leeftijd vergroot de mogelijkheden voor starters vanuit een sociale huurwoning. Ook starters die door een relatiebreuk op latere leeftijd een eigen koopwoning willen kopen, profiteren hiervan.

*Aanbeveling bij conclusie 3*

E. Door terugkerende starters toe te voegen aan het toepassingsbereik van de verordening, voorkomen we dat zij genoodzaakt zijn eerst binnen gemeente Ridderkerk een woning te huren voordat zij gebruik kunnen maken van de starterslening. Daarbij faciliteren we een duurzame bevolkingsopbouw.

*Aanbeveling bij conclusie 4*

F. Het bevorderen van verkoop van woningen van corporaties is niet het doel, maar deze woningen zijn doorgaans gunstig geprijsd en daardoor aantrekkelijk voor starters.

*Aanbeveling bij conclusie 5*

G. Hypotheekadviseurs en makelaars kunnen mogelijk commerciële uiting geven aan de starterslening. Bij aanpassing van de verordening kan hierover in de Blauwkai worden gecommuniceerd. Sociale media kan worden ingezet om de starterslening te promoten.