

Raadsmemo startersleningen 2023

Datum: 2 november 2023

Onderwerp: Toelichting op gebruik startersleningen in 2023

Ter attentie van: De Raad

Afzender: College van burgemeester en wethouders

Portefeuillehouder B. Wijnne

Mail behandelaar M.Stevens@barneveld.nl Telefoonnummer 829

Samenvatting

Eind 2022 zijn de bepalingen voor het gebruik van de startersleningen op verzoek van de raad verruimd voor wat betreft de aanschafprijs. De raad heeft gekozen voor ophoging tot aan de actuele NHG grens, waardoor het aantal startersleningen in 2023 sterk is toegenomen..

Doel

Met dit memo wordt de raad geïnformeerd over het gebruik van de startersleningen in de gemeente Barneveld in 2023.

Inhoud memo

Gemeente Barneveld kent sinds 2005 een Startersregeling. In de loop der jaren zijn de voorwaarden nog al eens gewijzigd, samenhangend met de prijsontwikkelingen in de markt en de geldende wet- en regelgeving.

In december 2022 is de aanschafprijs van de woning op verzoek van de raad op de actuele NHG grens gelegd. Het ambtelijk advies was om deze grens te verhogen (van € 300.000,-) naar € 350.000,-. Een belangrijk argument vanuit de raad was dat het jaarlijks aantal beoogde leningen niet werd behaald, terwijl de vraag naar startersleningen voor wat duurdere woningen er wel zou zijn.

Wanneer we kijken naar de startersleningen die in 2023 (tot en met 25 oktober) zijn verstrekt en/of nog in behandeling bij SVn zijn, dan kunnen we verschillende zaken constateren.

Aantal leningen en verdeling bestaande bouw versus nieuwbouw

Het aantal leningen dat tot op heden is verstrekt betreft 26 leningen: 13 ten behoeve van nieuwbouwwoningen en 13 ten behoeve van bestaande koopwoningen. Daarnaast zijn er 19 aanvragen in behandeling (10 voor bestaande koopwoningen en 9 ten behoeve van nieuwbouw), hiervan kunnen er nog enkele niet door de toets komen of pas in 2024 geëffectueerd worden (bijvoorbeeld bij nieuwbouw).

Totaal zitten we daarmee royaal boven de 30 leningen per jaar. Aangezien we in 2021 en 2022 hadden te maken met een onderbenutting van de startersregeling, zijn de aanvragen voor 2023 allen in behandeling genomen, om zo te komen tot een meerjarig gemiddelde van 30 leningen per jaar.

Tabel 1: Aantal startersleningen in 2023 voor aankoop nieuwbouw of bestaande koop

Aantal startersleningen 2023	Bestaande bouw	Nieuwbouw	Totaal
Verstrekten leningen	13	13	26
In behandeling zijnde leningen	10	9	19
Totaal	23	22	45

Bron: gemeente Barneveld/LO, peildatum 25 oktober

In de projecten Bloemendal fase 1, Oostbroek in Kootwijkerbroek, Woudse Erven en Wulperveld en Lanen Oost zijn de 22 startersleningen voor nieuwbouw koopwoningen aangevraagd.

Aanschafprijs woning

De gemiddelde aanschafprijs van alle verstrekte en in behandeling zijnde (45) startersleningen bedraagt € 343.562. De bedragen van de verstrekte leningen liggen gemiddeld tussen de € 324.000 en € 333.000,-. De aanschafprijzen van de nog in behandeling zijnde leningen liggen gemiddeld ruim € 35.000 hoger ten opzichte van reeds toegekende leningen.

Tabel 2: Gemiddelde aanschafprijs in 2023 (afgerond op 25 euro)

Gem. aanschafprijs 2023	Bestaande bouw	Nieuwbouw	Totaal
Verstrekten leningen	€ 332.650	€ 324.700	€ 328.675
In behandeling zijnde leningen	€ 362.375	€ 365.650	€ 363.925
Totaal	€ 345.575	€ 341.450	€ 343.550

Bron: gemeente Barneveld/LO, peildatum 25 oktober

De hoogte van de aanschafprijs loopt uiteen van ruim € 240.000,- tot € 405.000,- en gemiddeld € 343.550. Duidelijk is dat 49% beneden de huidige grens van betaalbaarheid (< € 355.000) zit en 51% daarboven. Met de verruiming van de aanschafprijs tot de actuele NHG grens heeft de helft van de kopers gebruik kunnen maken van de regeling.

Tabel 3: Verdeling van aanschafprijs bij startersleningen, naar prijsklasse in 2023

Prijsklasse	N leningen	Relatief
240-260.000	5	11%
260-320.000	12	27%
320-355.000	5	11%
355-405.000	23	51%
Totaal	45	100%

Bron: gemeente Barneveld/LO; peildatum 25 oktober

Bij 29% van de leningen is de starterslening ook aangevraagd, waarbij er sprake is van meerwerk. Hiervan betreft de overgrote meerderheid nieuwbouw. Maar ook in de bestaande bouw is beperkt gebruik gemaakt van meerwerk ten behoeve van bijvoorbeeld de verduurzaming van de woning.

De gemiddelde starterslening (die is begrensd op € 30.000,- per woning) bedroeg € 29.725,-. Dit betekent dat de overgrote meerderheid voor de maximale lening heeft gekozen.

Wie zijn de kopers, waar komen ze vandaan?

Uit het profiel van de kopers blijkt dat de gemiddelde leeftijd van de hoofdaanvrager op 26 jaar zit, met daaromheen een spreiding van 19 tot 43 jaar. Ruim de helft van de aanvragers is in de jaren negentig geboren.

Het **aantal aanvragers met een partner betreft 60%** en de overige 40% vraagt de starterslening alleen aan. Dit laatste betekent ook dat deze personen alleen de financiering van hun woning rond moeten krijgen. Dit vertaalt zich ook in een lagere aanschafprijs (en product) bij degenen die de financiering alleen moeten dragen, namelijk gemiddeld € 310.925,-, ten opzichte van gemiddeld € 365.325,- van de huishoudens die met z'n tweeën de financiering aangaan.

Ruim 90% van de aanvragers komt uit de gemeente Barneveld, en daarbinnen veruit de meeste uit de kern Barneveld (49%), gevolgd door Kootwijkerbroek (22%) en Voorthuizen (11%). Bijna 10% komt van buiten de gemeente Barneveld (maar wel uit de directe omgeving) en heeft vanwege de economische binding met Barneveld ook toegang tot de startersregeling.

Conclusie

De verruiming van de aanschafprijs (van € 300.000,- naar de actuele NHG-grens) in combinatie met het in verkoop gaan van een aantal nieuwbouwprojecten in de gemeente Barneveld heeft in 2023 voor een aanvraag van meer dan 30 startersleningen gezorgd. Ook de (geringe) prijsdaling in de bestaande bouw heeft tot meer aanbod beneden de NHG grens geleid, waardoor sommige starters met behulp van een starterslening een woning hebben kunnen kopen.

Vervolg

De maximale aanschafprijs, de actuele NHG grens, wordt in januari 2024 verhoogd naar € 435.000,-. Gezien de geplande woningbouwprojecten voor de eerstkomende jaren is het advies om de inzet van startersleningen te continueren. Er zou overwogen kunnen worden om de maximale aanschafprijs op de grens van betaalbaarheid zetten, aangezien de gemiddelde aanschafprijs nu op € 343.550,- ligt. De grens van betaalbaarheid (landelijke beleid) wordt per januari 2024 namelijk verhoogd naar € 390.000,-. Deze grens van betaalbaarheid sluit ook meer aan bij de definitie van starters op de woningmarkt die met behulp van een starterslening hun eerste woning willen kopen. Daarnaast biedt de prijsontwikkeling in de bestaande koopwoningmarkt weer meer ruimte beneden deze betaalbaarheidsgrens.

Een andere overweging is om het aantal startersleningen te verhogen van nu gemiddeld 30 leningen per jaar, naar bijvoorbeeld 45 leningen per jaar. Dit vanwege de genoemde woningbouwambities voor de komende jaren en de vraag naar startersleningen. Dit betekent wel dat er een groter bedrag beschikbaar moet worden gesteld (€ 1.350.000,-) om dit te financieren, welke revolverend terug vloeit naar de gemeentekas.

Aan de raad worden deze twee punten ter overweging meegegeven: de maximale hoogte van de aanschafprijs en het aantal jaarlijks te verstrekken startersleningen. Dit willen wij graag bespreken.