

## **VOOR- EN NADELEN STARTERSLENING**

### **ALGEMEEN**

In de huidige marktomstandigheden heeft de Starterslening een functie om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Vanwege de revolverende werking van het fonds kan dit (op termijn) tegen een beperkte investering. Als het marktherstel doorzet, of als financiële mogelijkheden veranderen, kan dit een reden zijn om de regeling op te heffen: in een normale situatie corrigeert de marktwerking de prijs. In de huidige markt vormt vooral de beperkte financieringsbereidheid van de banken een obstakel. In dat geval is een starterslening een goede manier om de markt in beweging te brengen en te houden.

### **VOORDELEN**

#### **De Starterslening draagt bij aan de doorstroming op de (huidige) woningmarkt in onze gemeente**

Het orgaan dat de regeling voor ons uitvoert is SVn (Stimuleringsfonds Nederlandse gemeenten). Volgens SVn stimuleert de Starterslening de woningmarkt en draagt aanzienlijk bij aan doorstroming in de huursector, continuering van de woningbouw en werkgelegenheid. Dit blijkt uit een uitgebreid onderzoek naar de woningmarkteffecten van de Starterslening door het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB).

De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn:

- De Starterslening zorgt ervoor dat een grote groep starters de woningmarkt eerder betreedt dan zonder Starterslening het geval zou zijn geweest
- De verhuisketens die hierdoor in gang zijn gezet, leiden in 2013-2014 tot zo'n 22.000 extra transacties op de woningmarkt: circa 9% meer dan er zonder Starterslening zouden zijn gerealiseerd
- De extra bouwproductie die de stimulering vanuit de Starterslening met zich meebrengt, bedraagt € 590 miljoen en leidt tot 5.000 extra banen
- Bovendien zorgt de Starterslening in 2013-2014 tot een extra aankoop van 7.900 nieuwbouwwoningen

Duidelijk is dat de nieuwbouwcijfers niet van toepassing zijn op onze gemeente en dat we landelijke cijfers niet één op een mogen toepassen op onze gemeente

Uit evaluatieonderzoek van de Starterslening in de gemeenten Assen en Utrechtse Heuvelrug blijkt dat een gemiddelde verhuisketen een lengte heeft van twee à drie verhuizingen binnen de koopsector in de eigen gemeente. Dit staat in het rapport van het EIB. Het netto effect daarentegen is op termijn lager. Transacties die anders later in de tijd plaats zouden vinden, omdat verkopers wachten op een starter die hun woning koopt, vinden door inzet van de Starterslening eerder plaats. Omdat er sprake is van vervroegingsvraag ontstaat op middellange termijn een negatief effect op de doorstroming. Landelijk blijkt het effect op de totale verhuisketen over 2013 en 2014 nog altijd 9 % te zijn.

Meer informatie over de visie van SVn en het onderzoek van het EIB is te vinden op:  
<https://www.svn.nl/FinancieleRegelingen/Paginas/Starterslening.aspx>

Omdat de gemiddelde verhuisketen in onze gemeente duidelijk anders is mogen we de landelijke cijfers niet één op één toepassen. Om inzichtelijk te krijgen wat het effect is op de doorstroming in onze gemeente is een eigen onderzoek ingesteld. Daaruit blijkt dat ook in onze gemeente een verhuisketen op gang wordt gebracht. Korthedshalve verwijzen wij u naar de bijlage "Analyse startersleningen en verhuisbewegingen gemeente Stadskanaal 2009-2015".

### **Starters met een laag inkomen maken meer kans op de woningmarkt**

De (hoge) huizenprijzen vormen een grote barrière voor starters. De Starterslening doorbreekt deze barrière door een goedkope lening voor starter(s) te bieden. Als gemeente maken we het zo voor starters mogelijk een huis te kopen dat eerst onbetaalbaar was.

### **Prijs stabiliserend effect (in een ontspannen woningmarkt)**

Als we de regeling voortzetten wordt voorkomen dat een prijsdalend effect optreedt op een toch al ontspannen (meer aanbod dan vraag) woningmarkt. Hierdoor worden woningen eerder verkocht, wat beter is voor de doorstroming.

### **Met de Starterslening blijven vooral jonge mensen in onze gemeente wonen of gaan zich hier juist vestigen**

In de tijden van krimp is dit, hoewel beperkt, een bijkomend gunstig effect.

## **NADELEN**

### **Prijsopdrijvend effect (in een gespannen woningmarkt)**

De Starterslening heeft een prijsopdrijvend effect. Vooral in een gespannen woningmarkt (meer vraag dan aanbod) kan dat gezien worden als een nadeel.

### **Risico gemeente**

Het is niet uit te sluiten dat de gemeente een financieel risico loopt. Dit blijkt een onderzoek van de rekenkamer in de gemeente Hoogeveen. Voor meer informatie verwijzen wij naar de volgende pagina van de site van de gemeente Hoogeveen:

[http://www.hoogeveen.nl/Actueel/Nieuws\\_2014/Augustus\\_2014/Rekenkamer\\_starterslening\\_brengt\\_ook\\_risico\\_met\\_zich\\_mee](http://www.hoogeveen.nl/Actueel/Nieuws_2014/Augustus_2014/Rekenkamer_starterslening_brengt_ook_risico_met_zich_mee)

Het SVn zegt hierover het volgende: "Mocht uit een gedwongen verkoop onverhoopt onvoldoende opbrengst zijn om de Starterslening af te lossen, dan wordt het verlies door SVn bij het Waarborgfonds Eigen Woningen geclaimd. SVn neemt hiermee de 10% eigen risico voor haar rekening." Meer over de zienswijze van SVn is te vinden op volgende pagina:

<https://www.svn.nl/OverSVn/Paginas/Nieuwsberichten/Artikel-Binnenlands-Bestuur.aspx>

Kortom omdat de lening onder NHG wordt afgesloten is het risico voor de gemeente minimaal.

### **Risico starter**

De starter krijgt met de lening van de gemeente een hogere schuld dan hij/zij zich feitelijk kan veroorloven. In de regeling wordt ervan uitgegaan dat het inkomen van de starter groeit maar dat hoeft niet altijd zo te zijn. De starter kan vragen om een hertoets. Er wordt dan een regeling getroffen (betaalt voor de starterslening minder rente en/of aflossing), maar garanties voor de toekomst zijn er niet.