

Datum:	15 februari 2022	Zaaknummer: 494442
Van:	het college van burgemeester en wethouders, portefeuillehouder	
Aan:	de raad van de gemeente Roosendaal	
Steller:	J. de Brabander-Giesbertsen	
Kopie aan:		
Onderwerp:	Evaluatie startersregeling 2021	
Bijlage:	Evaluatie startersregeling 2021	

Kennisnemen van

De evaluatie van de startersregeling over het jaar 2021.

Inleiding

In 2000 heeft de gemeente Roosendaal een deelnemingsovereenkomst met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) gesloten met als gezamenlijke doelstelling het verbeteren van de kwaliteit van de volkshuisvesting en de stedelijke vernieuwing.

Gemeente Roosendaal stort hiervoor middelen in een revolverend fonds bij de SVn. De SVn beheert dit fonds en verstrekt van daaruit diverse stimuleringsleningen, waaronder ook de Starterslening.

De startersregeling is van kracht sinds 2010. Voor die tijd had de gemeente Roosendaal geen andere leningsvormen om de starter te ondersteunen.

Informatie/kernboodschap

De startersregeling kent de volgende doelstellingen in 2021:

- Verbetering doorstroming op de woningmarkt in het segment tot € 225.000
- Vergroting kansen voor jongeren om een woning te kopen in de gemeente Roosendaal

Voor 2022 heeft uw raad verzocht om de maximale koopsom van de Verordening starterslening vast te stellen op 70% van de NHG kostengrens (€ 355.000). Hiermee wordt de maximale koopsom voor 2022 verhoogd van € 225.000 naar € 248.500

Vervolg(procedure)

Over het jaar 2021 is een evaluatie gemaakt om te kijken of de doelstellingen worden behaald en te bezien of de regeling moet worden voortgezet.

Hierbij ter kennisname de evaluatie van de startersregeling over het jaar 2021. Alsmede een overzicht van de uitgegeven startersleningen 2021.

Bijlagen

1. Evaluatie startersregeling 2021
2. Overzicht uitgegeven startersleningen 2021

Afsluiting en ondertekening

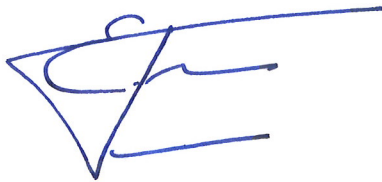
Wij vertrouwen erop U hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,

De burgemeester,



Evaluatie startersregeling 2021

Algemeen

De startersregeling Roosendaal is van kracht sinds 1 januari 2010. De startersregeling wordt uitgevoerd in samenwerking met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Gemeente Roosendaal stort hiervoor middelen in een revolverend fonds bij de SVn. Rente en aflossing van eerder verstrekte startersleningen vloeien terug in dit fonds.

Over het jaar 2021 is een evaluatie (o.g.v. regelgeving 2021) gemaakt om te kijken of de doelstellingen worden behaald en te bezien of de regeling moet worden voortgezet.

Doel

- Verbetering doorstroming op de woningmarkt in het segment tot € 225.000 (max. koopsom 2021)
- Vergroting kansen voor jongeren om een woning te kopen in gemeente Roosendaal

Middelen

- In de kadernota van 2021 is voor het verstrekken van startersleningen een bedrag van € 1.000.000 begroot.
- De verwachte terug te ontvangen rente en aflossing in het revolverend fonds bij de SVn is geschat op € 1.525.000
- Daarnaast is vanuit ISV 3 voor CPO in de dorpen € 200.000 beschikbaar gesteld. Dit geld blijft voor dit project beschikbaar zie B&W besluit 3 november 2015.
- In samenwerking met de SVn wordt de starters regeling uitgevoerd. Het aantal deelnemende gemeenten is in 2021 is 336. Daarnaast heeft de SVn samenwerkingsovereenkomsten met het Rijk, 9 provincies en 23 woningcorporaties.
Het aantal deelnemende gemeenten en woningcorporaties welke in 2021 ook een Starterslening aanbieden was 262 gemeenten (21 meer dan in 2020) en 5 woningcorporaties.
- Uit het fonds kunnen voor maximaal € 40.000 hypotheek tegen gunstige voorwaarden worden verstrekt, aan jongeren die zonder dit bedrag geen hypotheek op een starters woning kunnen krijgen.
- De provincie en het Rijk leveren sinds 2016 geen financiële bijdrage meer aan de startersregeling.
- Bijzonder aan de starterslening is dat de verkrijger in de eerste drie jaar geen rente en aflossing betaalt. In praktijk wordt een deel (24% in 2020) van de verstrekte leningen na die 3 jaar afgelost. De gelden kunnen dan in een revolverend fonds opnieuw als starterslening worden uitgegeven.

Ontwikkelingen

- Per 1 januari 2015 hebben de Nederlandse Bank (DNB) en banken strakkere financieringsgrenzen vastgesteld. Hierdoor is het voor starters, ook in 2021 nog steeds moeilijker om een hypotheek te krijgen.
- Het percentage van de maximale hypotheek ten opzichte van de waarde van de woning is sinds 2015 met 1%-punt verlaagd tot 100% in 2018. Dit betekent dat de starter meer eigen geld nodig heeft voor de bijkomende kosten die bij de aankoop van een woning worden gemaakt.
- Op basis van de woonquote, die jaarlijks door het Budgetinstituut Nibud wordt bepaald, kan de starter in 2021 iets meer lenen als in 2020.
- Per 1 januari 2021 betalen kopers van 18 tot 35 jaar eenmalig geen overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning. Dat maakt de aankoop van een woning voor hen een stuk goedkoper. Vanaf 1 april 2021 geldt aanvullend dat de woning niet duurder mag zijn dan € 400.000. Kopers van 35 jaar of ouder die in de woning gaan wonen, betalen 2%. Beleggers gaan 8% betalen. De overheid wil met deze maatregelen starters en doorstromers meer kansen geven op de woningmarkt.
- Door diverse ontwikkelingen op de woningmarkt stijgt de vraagprijzen voor woningen enorm, hierdoor is het aantal beschikbare woningen voor starters in de prijsklasse tot € 225.000 afgenomen.

Bereik

- In 2021 zijn met het beschikbare middelen vanuit het revolverend fonds bij de SVn 50 aanvragen voor een starterslening ingediend. Hiervan zijn er 48 toegekend.
- Vanuit het specifiek beschikbaar gestelde budget voor CPO in de dorpen zijn in 2021 geen startersleningen versterkt.

- In 2021 zijn er 189* woningen in het segment tot € 225.000 in Roosendaal verkocht. Dit zijn er 161 minder dan in 2020. (*cijfers team Informatie)
- Dat betekent dat in 2021 25,4 % van de transacties in dit segment anders niet zouden zijn voorgekomen, omdat zij zonder starterslening geen hypotheek hadden kunnen afsluiten. De startersregeling heeft hiermee dus een positief effect op de woningmarkt gehad. Doordat de verkopers hierdoor ook weer in staat zijn gesteld zelf een andere woning te kopen, is dit effect nog versterkt.
- Ook voor de aankoop van een woning binnen een nieuwbouwproject is in 2021 door 1 starter aanspraak gemaakt op de regeling. De regeling draagt dus ook positief bij aan het realiseren van nieuwbouwprojecten.
- Naarmate de toegang tot de koopsector verder afneemt door bijvoorbeeld verdere verscherping van de hypotheeknormen en de verlaging van de maximale LTV, neemt de vraag naar huurwoningen in het middensegment toe.
- In 2021 zijn 11 van de 48 startersleningen verstrekt aan jongeren buiten gemeente Roosendaal. De starterslening heeft dus ook effect op de instroom van jongeren naar de gemeente.

Vervolg

- In 2021 zijn met het beschikbare restbudget van € 350.000 en de € 1.622.500 aan terugontvangen rente en aflossingen in het revolverend fonds bij de SVn in totaal 48 starters leningen verstrekt. Hierna resteert nog een budget van € 667.900
- In de kadernota van 2021 was voor de starterslening een bedrag van € 1.000.000 begroot. Van dit krediet is geen gebruik gemaakt.
- Van het budget CPO € 200.000 resteert nog € 178.000. Dit budget is en blijft specifiek gelabeld aan CPO projecten voor de dorpen conform de ISV normen. In de Woonagenda 2021 -2025 wordt ruimte geboden voor de ontwikkeling van nieuwe woonconcepten.
- De totale kosten en opbrengsten van de startersregeling over 2021 bedragen:
 - Kapitaalslasten 2021 totaal € 131.000
 - Rente opbrengsten revolverend fonds starterslening € 197.000
 - Beheerskosten SVn € 61.000
 - Inzet uren gemeentelijk apparaat 150* € 80,= € 12.000
- Vanaf 2013 konden de eerste leningen terugbetaald worden in het revolverende fonds. In de afgelopen jaren zijn de volgende extra aflossingen binnen gekomen;
 - o 2013 € 31.529
 - o 2014 € 156.503
 - o 2015 € 233.708
 - o 2016 € 374.352
 - o 2017 € 640.635
 - o 2018 € 1.037.252
 - o 2019 € 1.100.905
 - o 2020 € 1.843.865
 - o 2021 € 1.622.500
 - o De verwachting voor 2022 is € 1.650.000
- De startersleningen voldoen aan het gestelde doel (zie Bereik); de woningmarkt is nog niet zodanig hersteld dat deze zonder de stimuleringsmaatregelen kan; de positie van starters in Roosendaal rechtvaardigt het voortzetten van de regeling.
- Op 10 februari heeft de raad ingestemd met het voorstel tot wijziging van de verordening starterslening. Met deze wijziging wordt de maximale koopsom voor 2022 verhoogd naar € 248.500. Hierdoor zullen er meer woningen voor starters bereikbaar worden.
- Om de uitgifte van startersleningen in 2022 te continueren zal naar schatting € 2.000.000 nodig zijn. Met dit bedrag verwachten wij tussen de 60 á 70 leningen te kunnen verstrekken.

Besluit

In de kadernota van 2022 is voor de starterslening geen nieuw budget begroot. Vanuit de revolverende werking van het fonds bij de SVn verwachten wij voldoende budget beschikbaar te krijgen voor continuering van de startersregeling in 2022.

Totaal overzicht uitgegeven Startersleningen 2021

	Dhr/mw	Herkomst starter	Leeftijd	Wijk koopwoning	Prijs woning	Bedrag starterslening	Kwartaal
Budget 2021 beschikbaar € 1.400.000							
1	mw	Hoeven	29	Burgerhout	€ 214.000,00	€ 40.000,00	1e kw
2	dhr	Standaardbuiten	24	Kroeven	€ 220.200,00	€ 40.000,00	1e kw
3	dhr	Westrand	26	Westrand	€ 175.000,00	€ 34.000,00	1e kw
4	mw	Westrand	26	Kortendijk	€ 205.123,00	€ 37.000,00	1e kw
5	dhr/mw	Langdonk	37/36	Langdonk	€ 221.000,00	€ 40.000,00	1e kw
6	mw	St. Willebrord	30	Centrum	€ 215.000,00	€ 40.000,00	1e kw
7	dhr/mw	Centrum	26/23	Centrum	€ 197.000,00	€ 21.454,00	1e kw
8	dhr/mw	Langdonk	22/20	Kalsdonk	€ 155.000,00	€ 24.000,00	1e kw
9	mw	Kalsdonk	25	Kalsdonk	€ 170.000,00	€ 34.000,00	1e kw
10	dhr	Zevenbergen	28	Westrand	€ 220.000,00	€ 35.000,00	1e kw
11	dhr	Tolberg	25	Langdonk	€ 207.500,00	€ 20.000,00	1e kw
12	mw	Centrum	23	centrum	€ 217.500,00	€ 40.000,00	1e kw
13	dhr	Kortendijk	28	Kortendijk	€ 225.000,00	€ 40.000,00	1e kw
14	mw	Heerle	25	Heerle	€ 181.000,00	€ 35.000,00	1e kw
15	dhr	Kalsdonk	26	Kroeven	€ 225.000,00	€ 34.000,00	1e kw
	1e kw	Gemiddelde koopprijs en starterslening			€ 203.221,53	€ 34.296,93	
16	mw	Centrum	32	Westrand	€ 214.500,00	€ 38.500,00	2e kw
17	mw	Tolberg	45	Kortendijk	€ 225.000,00	€ 40.000,00	2e kw
18	dhr	R'daal Noord	22	Westrand	€ 175.000,00	€ 35.000,00	2e kw
19	dhr	Kortendijk	41	Centrum	€ 210.000,00	€ 34.698,00	2e kw
20	mw	Breda	26	Westrand	€ 179.000,00	€ 40.000,00	2e kw Nieuwbouw Kademeester
21	mw	Klundert	26	Burgerhout	€ 225.000,00	€ 40.000,00	2e kw
22	dhr	Tolberg	26	Langdonk	€ 169.110,00	€ 33.800,00	2e kw
23	dhr	Tolberg	21	Kroeven	€ 185.250,00	€ 38.250,00	2e kw
24	dhr	Oudenbosch	24	Westrand	€ 170.000,00	€ 34.000,00	2e kw
25	dhr	Tolberg	26	Tolberg	€ 217.000,00	€ 20.000,00	2e kw
26	dhr	Westrand	23	Centrum	€ 215.000,00	€ 40.000,00	2e kw
27	mw	Nispen	24	Centrum	€ 160.000,00	€ 32.000,00	2e kw
28	dhr	Langdonk	24	Langdonk	€ 162.000,00	€ 28.654,00	2e kw
	2e kw	Gemiddelde koopprijs en starterslening			€ 192.835,38	€ 34.992,46	
29	dhr	Tolberg	24	Centrum	€ 200.000,00	€ 35.468,00	3e kw
30	dhr	Westrand	25	Westrand	€ 199.000,00	€ 39.800,00	3e kw
31	dhr	Tolberg	25	Centrum	€ 203.000,00	€ 37.000,00	3e kw
32	dhr/dhr	Centrum	21/24	Centrum	€ 200.000,00	€ 16.729,00	3e kw
33	mw	Etten-Leur	33	Kalsdonk	€ 218.000,00	€ 39.854,00	3e kw
34	dhr	Oud Gastel	22	Hulsdonk	€ 215.000,00	€ 40.000,00	3e kw
35	dhr	Etten-Leur	23	Westrand	€ 192.500,00	€ 21.290,00	3e kw
36	mw	Moerstraten	24	Kalsdonk	€ 221.800,00	€ 40.000,00	3e kw
37	mw	Tolberg	24	Kalsdonk	€ 195.000,00	€ 40.000,00	3e kw
38	dhr	Etten-Leur	24	Langdonk	€ 225.000,00	€ 40.000,00	3e kw
	3e kw	Gemiddelde koopprijs en starterslening			€ 206.930,00	€ 35.014,10	
39	dhr	Kroeven	23	Centrum	€ 225.000,00	€ 40.000,00	4e kw
40	mw	Tolberg	27	Tolberg	€ 210.000,00	€ 35.450,00	4e kw
41	mw	Tolberg	28	Kalsdonk	€ 225.000,00	€ 40.000,00	4e kw
42	mw	Kalsdonk	30	Kalsdonk	€ 225.000,00	€ 35.529,00	4e kw
43	dhr	Eindhoven	29	Kortendijk	€ 211.129,00	€ 32.000,00	4e kw
44	dhr	Kroeven	23	Kortendijk	€ 225.000,00	€ 40.000,00	4e kw
45	mw	Kortendijk	24	Kalsdonk	€ 225.000,00	€ 22.000,00	4e kw
46	dhr/mw	Centrum	29/25	Langdonk	€ 225.000,00	€ 18.000,00	4e kw
47	dhr	Wouw	21	Westrand	€ 225.000,00	€ 40.000,00	4e kw
48	mw	Tolberg	30	Westrand	€ 170.000,00	€ 18.559,00	4e kw
	4e kw	Gemiddelde koopprijs en starterslening			€ 216.612,90	€ 32.153,80	

50	totaal	32xRoosendaal	26 jr	10xCentrum	€ 204.899,95	€ 34.114,32
2	ingetrokk	11xomligg gemeente	gem.	10xWestrand	gemidd.prijs	gemidd.bedrag
48		4xDorpen	leeftijd	8xKalsdonk	woning	starterslening
		1xander plts NL		6xLangdonk		
				5xKortendijk		
				3xKroeven		
				2xBurgerhout		
				2xTolberg		
				1xHeerle		
				1xHulsdonk		

24xdhr
19xmw
4xdhr/mw
1xdhr/dhr