



Onderwerp Evaluatie Starterslening Haarlem, 2020, verstrekte leningen en aflossingen	
Nummer	2021/579165
Portefeuillehouder	Meijs, M.-Th.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	ECDW
Auteur	Graaf - Smit, M.H. de
Telefoonnummer	023-5113613
Email	m.d.graaf@haarlem.nl
Kernboodschap	Bij de behandeling van de verordening Starterslening Haarlem 2020 in de commissie Ontwikkeling is toegezegd om in de loop van 2021 een overzicht toe te sturen aan de commissie om over 2020 inzicht te verkrijgen in de verstrekte startersleningen en de aflossingen. Het blijkt dat in 2020 (en ook een aantal eerdere jaren) naar verhouding veel leningen zijn afgelost, die voorgaande jaren zijn verstrekt. Ook is te zien dat in 2020 minder Startersleningen zijn verstrekt dan de jaren daarvoor. In 2021 zijn tot 1 oktober 2021 twee keer zoveel Startersleningen verstrekt dan in geheel 2020. Bijna de helft van de starters (47%) lost binnen vijf jaar de Starterslening af, het andere (grotere) deel van de starters (53%) doet dit pas na een langere periode.
Behandelaar voor commissie	Het college stuurt de informatienota ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling. Bij de behandeling van de verordening Starterslening gemeente Haarlem 2020 (2019/1056111) in de commissie ontwikkeling op 4 juni 2020 is toegezegd om over 2020 aan te geven hoe de Startersleningen en aflossingen van de Startersleningen is verlopen.
Relevante eerdere besluiten	Verordening Starterslening gemeente Haarlem 2020, 2019/1056111 in raadsvergadering 25 juni 2020
Besluit College d.d. 16 november 2021	1. Het college stelt de informatienota aan de commissie vast. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Op 4 juni 2020 is bij de behandeling van de verordening Starterslening gemeente Haarlem 2020 (2019/1056111) in de commissie ontwikkeling toegezegd om over 2020 aan te geven hoe de Startersleningen en de aflossingen van de Startersleningen zijn verlopen. Deze nota informeert u hierover. Om de informatie over 2020 in een breder perspectief te plaatsen, is ervoor gekozen om ook informatie over het gebruik van de Starterslening in de jaren 2016 tot 1 oktober 2021 te verstrekken. De gebruikte gegevens zijn afkomstig van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn), die voor de gemeente Haarlem het startersfonds beheert.

De Starterslening is een aanvullende lening bovenop de (eerste) hypotheek. De Starterslening overbruggt het verschil wat een starter op basis van zijn eigen inkomen kan lenen (conform normen Nationale Hypotheek Garantie (NHG)) en de koopprijs van de woning. De hoogte van de Starterslening hangt af van het inkomen en het vermogen van de starter en de voorwaarden van de gemeente. De Starterslening bedraagt maximaal 20% van de aankoopprijs (inclusief eventueel meerwerk of verbouwing) en in Haarlem nooit meer dan € 30.000. Sinds de actualisatie van de verordening Startersleningen Haarlem 2020, mag de aankoopsom van de woning niet hoger zijn dan de NHG grens (€ 325.000 in 2021 (inclusief verbeterkosten en meerwerk)). Indien er energiebesparende voorzieningen worden toegepast, wordt de grens € 344.500 (inclusief verbeterkosten en meerwerk). Bij de Starterslening hoeft de starter de eerste drie jaar geen rente en aflossing te betalen. Daarna kan er een hertoets aangevraagd worden. De Starterslening is voor starters uit Haarlem of uit de overige regiogemeenten van Zuid-Kennemerland/IJmond die in Haarlem een eerste woning willen kopen.

De startersregeling in Haarlem bestaat sinds maart 2008. Tot op heden zijn er 619 Startersleningen in Haarlem verstrekt, hiervan zijn op peildatum 1 oktober 2021, 379 leningen volledig afgelost. Dat wil zeggen dat de aanvullende starterslening (bij de bank gefinancierd als een 2^e hypotheek) geheel is afgelost. Zoals vermeld, hoeft de starter de eerste drie jaar geen rente en aflossing te betalen. De rente van de Starterslening is verder altijd iets hoger dan die van reguliere geldverstrekkers. Zodra de starter de lasten kan betalen, is dit voor de starter een stimulans om af te gaan lossen.

2. Kernboodschap

1. In 2020 zijn meer Startersleningen uit voorgaande jaren afgelost dan verstrekt.

In 2020 zijn er 20 leningen verstrekt en zijn er 58 Startersleningen die voorgaande jaren verstrekt waren, afgelost. Om een breder beeld te laten zien over het aantal verstrekte Startersleningen en de aflossingen, is naar de laatste vijf jaar gekeken (zie tabel 1). Deze tabel geeft aan dat vanaf 2017 t/m 2020 er meer Startersleningen zijn afgelost, die voorgaande jaren verstrekt waren, dan het aantal verstrekte Startersleningen in hetzelfde jaar. In 2021 is tot op heden nog niet het geval. Tot 1 oktober dit jaar zijn meer Startersleningen verstrekt dan afgelost. De aflossingen die worden teruggestort, kunnen weer worden ingezet voor het verstrekken van nieuwe Startersleningen (revolverende werking).



Tabel 1: Overzicht verstrekte en afgeloste Startersleningen ¹

jaar	2016	2017	2018	2019	2020	2021 (tot 1-10)
verstrekt (jaar van passeerdatum)	65	32	26	27	20	39
Afgelost*	52	63	63	48	58	34

* = afgeloste leningen zijn leningen die in eerdere jaren zijn verstrekt dan het jaar dat wordt afgelost.

2. In 2020 lost iets meer dan de helft van de starters de Starterslening na meer dan 5 jaar af.

Voor het jaar 2020 blijkt dat 47% binnen 5 jaar de eerder verstrekte Starterslening aflost. De overige starters losten in 2020 hun Starterslening in een periode langer dan 5 jaar af. Om een breder beeld te krijgen hoe de aflossingen van de Startersleningen verlopen, is dit voor de periode 2018 tot 1 oktober 2021 nader uitgezocht (bijlage A).

De gemiddelde aflossing komt overeen met het landelijk beeld: 45% van de leningen zijn na 5 jaar volledig afgelost. Na 10 jaar is 73% van de leningen volledig afgelost en na 12 jaar is 81% volledig afgelost (jaarverslag SVn 2020).

3. Vooral jonge Haarlemmers maken gebruik van de Starterslening in 2020.

Als gekeken wordt naar het jaar 2020 dan zijn de Startersleningen vooral aan alleenstaande Haarlemse jongeren van gemiddeld 27 jaar verstrekt. Een enkeling heeft de woning samen gekocht. Een paar Startersleningen zijn aan starters uit Velsen verstrekt en één Starterslening is aan een starter uit Heemstede verstrekt. De jongeren vestigen zich vooral in stadsdeel Schalkwijk, daarnaast ook in de stadsdelen Noord en Oost. Dit beeld over 2020 komt overeen met voorgaande jaren.

4. In 2021 zijn er meer Startersleningen verstrekt.

Bij de actualisatie van de verordening Startersleningen 2020 is de kostengrens van de Starterslening verruimd naar de NHG kostengrens 2021 (van € 230.000 naar € 325.000). In 2021 zijn tot 1 oktober 39 leningen verstrekt. Dit is twee keer zoveel als in 2020. De verhoging van de kostengrens naar de NHG kostengrens lijkt effect gehad te hebben bij het afgeven van het aantal Startersleningen. Door het hogere bedrag is er ruimer aanbod van woningen. Wellicht heeft de afschaffing van de overdrachtsbelasting voor jongeren tussen 18 en 35 jaar (sinds 1 januari 2021) hier ook effect op gehad.

3. Consequenties

1. Er is voorlopig voldoende budget voor Startersleningen.

Door de revolverende werking van de Starterslening komt het uitgeleende bedrag weer beschikbaar voor nieuwe Startersleningen. De revolverende werking zorgt ervoor dat hetzelfde bedrag meerdere

¹ Het aantal aflossingen in tabel 1 komt niet overeen met de gegevens zoals verwoord in het raadsbesluit verordening Starterslening gemeente Haarlem 2020 (2019/1056111) waar het leek dat er een zeer gering aantal leningen werden afgelost in 2016 en 2017. Dit blijkt niet correct. Tabel 1 geeft de juiste aantallen weer.

keren gebruikt kan worden. Er staat nog € 1.8 miljoen op de rekening courant in het startersfonds bij de SVn. Hiermee kunnen circa 60 Startersleningen verstrekt worden. De verwachting is dat dit bedrag voorlopig voldoende is om de vraag voor Startersleningen op te vangen.

2. Als het aanwezige budget voor de Startersleningen bijna geheel belegd is, wordt dit gemeld.
Mocht het Startersfonds bij de SVn toch sneller leeg raken dan verwacht, dan zal dit tijdig gemeld worden op de website van de gemeente Haarlem. Hiervan is vooralsnog geen sprake.

4. Vervolg

De regeling Starterslening wordt voortgezet.

5. Bijlage

Bijlage A: Overzicht van jaarlijks afgeloste Startersleningen in de periode 2018 tot 1 oktober 2021.