



Evaluatie Starterslening Rotterdam

september 2023

Inleiding

Op grond van de motie: "Klaar voor de (eerlijke) start?!" (18bb009380) en op basis van het Doorbouwmanifest is gesproken over de concretisering van een aantal maatregelen om starters beter te beschermen tegen verdringing op de woningmarkt door investeerders. De starterslening is één van die maatregelen geweest. Vanuit de gemeentelijke begroting is 6 miljoen euro ter beschikking gesteld, waarbij deze middelen weer terugvloeien naar de gemeentelijke kas.

De starterslening is vanaf 1 augustus 2021 ingezet.

Op verzoek van de raad is er bij de bespreking van het voorstel tot vaststelling van de Verordening Starterslening Rotterdam op 17 juni 2021 het amendement "Starterslening deels bestemd voor doorstroom sociale voorraad" aangenomen. Op grond van dit amendement zijn er in de Verordening Starterslening Rotterdam 100 startersleningen gereserveerd voor koopstarters die een sociale huurwoning achterlaten. Dit met doel om de doorstroming vanuit de sociale voorraad te bevorderen.

Bij de bespreking van het voorstel tot vaststelling is eveneens een motie aangenomen, motie "Evalueer de starterslening" (21bb008185), waarin gevraagd wordt de effecten van de starterslening te evalueren om inzicht te geven in de vraag naar dit instrument, de doelgroep en de mate waarin het de doorstroming op de woningmarkt bevordert.

1. Korte toelichting starterslening Rotterdam

Vanaf 1 augustus 2021 is gestart met het verstrekken van leningen.

Het door de gemeenteraad goedgekeurde budget voor de starterslening is 6 miljoen, met een maximumbedrag van € 30.000 per starterslening. Er is uitgegaan van 200 te verstrekken startersleningen.

De starterslening wordt uitsluitend verstrekt aan in de gemeente Rotterdam woonachtige en verblijfsgerechtigde personen in de leeftijd van 18 jaar tot en met 35 jaar die nog niet eerder eigenaar zijn geweest van een koopwoning in Nederland. Als



een starter een sociale huurwoning van een corporatie achterlaat dan is er geen maximale leeftijdsgrens. Een starterslening wordt uitsluitend verstrekt voor de aankoop van een woning in de gemeente Rotterdam met een koop- of aanneemsom van niet meer dan de NHG-grens. SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting) verstrekt de starterslening namens de gemeente Rotterdam.

De conclusie van de tussenrapportage starterslening per 24 juni 2022 (22bb008825) was dat we de Starterslening vanaf 7 juli 2022 alleen nog konden openstellen voor aanvragers die een sociale huurwoning van een corporatie achterlieten, om zo te blijven voldoen aan de voorwaarden die gesteld waren in de toen geldende Verordening Starterslening Rotterdam.

Op basis van de aanvragen bleek dat de 100 startersleningen bestemd voor Rotterdamse starters tussen de 18 en 35 jaar die geen sociale huurwoning achterlieten, inmiddels verstrekt waren. De aanvragen van huurders van een corporatiewoning bleven sterk achter in vergelijking met het aantal aanvragen van overige starters.

Het voorstel is gedaan voor het aanpassen van de Verordening Starterslening Rotterdam. Voorgesteld werd om het aantal gereserveerde startersleningen voor koopstarters die een sociale huurwoning achterlieten te verlagen van 100 naar 50. Met de wijziging werd recht gedaan aan het amendement: "Starterslening deels bestemd voor doorstroom sociale voorraad" (21bb8254), waarin in de toelichting is opgenomen: "Op deze wijze is een deel van de lening specifiek bestemd voor doorstroom vanuit de sociale sector. Als blijkt dat hiervoor veel of juist weinig belangstelling is, kan de verdeling worden aangepast." Na besluitvorming in de raad is deze maatregel op 1 juli 2023 van kracht geworden.

2. Doelgroep

In tabel 1 staat vermeld wat de situatie van de aanvrager was voordat de starterslening werd verstrekt. Woonde de aanvrager nog thuis, of huurde de aanvrager een woning van een corporatie of een particuliere verhuurder en dat per sociale huurwoning, studentenwoning of vrije sector huurwoning uitgesplitst.

Tabel 1

Oude situatie van de aanvrager	Aantal	%
Tot 1 mei-23		
Thuiswonend	61	39%
Sociale huurwoning van een corporatie	29	18%
Sociale huurwoning van een particuliere verhuurder	6	4%
Studentenwoning van een corporatie	9	6%
Studentenwoning van een particuliere verhuurder	8	5%
Vrije sector huurwoning van een corporatie	14	9%
Vrije sector huurwoning van een particuliere verhuurder	30	19%
Totaal	157	100%

Het totaal aantal verstrekte leningen bedraagt 157 tot 1 mei 2023. De meeste aanvragers die een starterslening hebben ontvangen zijn thuiswonend, namelijk 61 (39%) op het moment van de aanvraag. Het totaal aantal leningen dat is verstrekt aan koopstarters die voldoen aan de voorwaarden vermeld in artikel 3 lid 2 van de



Verordening Starterlening Rotterdam (namelijk het verlaten van een corporatiewoning) zijn er 38, dit is 24% van het totaal aantal verstrekte leningen.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat de starterslening het meest wordt gebruikt door thuiswonende koopstarters. De starterslening lijkt daarmee een goede methode om koopstarters te ondersteunen, maar blijkt helaas slechts in beperkte mate gebruikt door bewoners uit sociale huur. Het beoogde doel van doorstroming is daarmee beperkt bereikt.

3. Van buurt naar buurt

In 58 buurten is er een mutatie geweest door de verstrekte starterslening. We hebben bijgehouden uit welke buurt de aanvrager is vertrokken (vertrekkende buurt) en naar welke buurt de aanvrager is verhuisd (doelbuurt). Het kan zijn dat de aanvrager ook binnen de buurt is verhuisd, dit is dan 1 vertrekkende buurt en 1 doelbuurt.

In 22 buurten is de mutatie positief. In tabel 2 staat de top 5 buurten met een positieve mutatie.

Tabel 2

Nummer	Buurten	Vertrekkende buurt	Doelbuurt	Mutatie
1	Groot IJsselmonde	9	20	11
2	Carnisse	2	7	5
3	Oud Charlois	1	6	5
4	Oud Mathenesse	1	5	4
4	Pendrecht	4	8	4
4	Schiebroek	0	4	4
Totaal		17	50	33

De meeste aanvragers zijn verhuisd naar de buurt Groot IJsselmonde (+11) en Carnisse (+5).

In 27 buurten is de mutatie negatief. In tabel 3 staat de top 5 buurten met een negatieve mutatie.

Tabel 3

Nummer	Buurten	Vertrekkende buurt	Doelbuurt	Mutatie
1	Nieuwe Westen	6	2	-4
2	Delfshaven	5	1	-4
3	Kralingen Oost	4	0	-4
3	Nieuwe Werk	4	0	-4
4	Middelland	4	1	-3
5	Cool	3	0	-3
5	Proveniersbuurt	3	0	-3
Totaal		29	4	-25

De meeste aanvragers zijn vertrokken uit de buurt Nieuwe Westen (-4), Delfshaven (-4), Kralingen Oost (-4) en Nieuwe Werk (-4).



NPRZ¹

Als we kijken naar de mutatie binnen het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) buurt in vergelijking met de overige buurten van gemeente Rotterdam zien we een positieve mutatie van 25. Wat ook opvalt is dat ruim 43% (68/157) van de aanvragers naar een NPRZ buurt verhuizen. Dit zal mede komen door de gunstigere verkoopprijzen voor starters in het NPRZ gebied.

Buurten NPRZ	Vertrekkende buurt	Doelbuurt	Mutatie	Focus buurt
Beverwaard	3	6	3	
Bloemhof	6	2	-4	ja
Carnisse	2	7	5	ja
Feijenoord	3	2	-1	ja
Groot IJsselmonde	9	20	11	
Heijplaat	2	2	0	
Hillesluis	2	2	0	ja
Katendrecht	2	0	-2	
Lombardijen	1	2	1	
Noordereiland	2	3	1	
Oud Charlois	1	6	5	ja
Oud IJsselmonde	1	0	-1	
Pendrecht	4	9	5	
Tarwebuurt	4	6	2	ja
Wielewaal	1	0	-1	
Zuidplein	0	1	1	
Totaal	43	68	25	

4. Cijfers

In totaal hebben 326 mensen een aanvraag gedaan bij de gemeente Rotterdam voor een starterslening, hiervan zijn er uiteindelijk 207 goedgekeurd en 201 aangevraagd bij SVn. De uitval van de aanvragen bedraagt maar liefst 38%, de redenen hiervan zijn voornamelijk een te hoge koopprijs, de aanvrager niet in Rotterdam woont of een woning wil kopen die niet in Rotterdam gelegen is.

In de toelichting bij de aanvraagssite starterslening van gemeente Rotterdam staat beschreven aan welke voorwaarden je moet voldoen om voor een starterslening in aanmerking te komen. Toch ontvingen we relatief veel aanvragen, namelijk 119 (37%) voor een starterslening waarbij de aanvrager niet voldoet aan de voorwaarden.

¹ In het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) werken Rijk, de gemeente Rotterdam, corporaties, zorginstellingen, schoolbesturen, bedrijfsleven, politie en Openbaar Ministerie aan de verbetering van het leven in Rotterdam-Zuid. Doel is ervoor te zorgen dat opleidingsniveau, arbeidsparticipatie en woonkwaliteit op Zuid in 20 jaar stijgen tot het gemiddelde van de vier grote steden: Rotterdam, Amsterdam, Utrecht en Den Haag.

Het werkingsgebied van het NPRZ bevat alle wijken in Charlois, Feijenoord en IJsselmonde. Sinds de start van het NPRZ is er bijzondere aandacht voor de oude stadswijken gezien de stapeling van sociaal-maatschappelijke, veiligheids en ruimtelijke vraagstukken aldaar. De focuswijken betreffen: Oud-Charlois, Carnisse, Tarwewijk, Bloemhof, Hillesluis, Afrikaanderwijk en Feijenoord.



Bij SVn zijn tot mei 2023, 201 aanvragen ingediend door kopers. Hiervan zijn er 157 goedgekeurd (48% van totaal aangevraagde leningen), 13 zijn nog in behandeling en 31 zijn afgewezen door SVn. De redenen voor afwijzing door SVn zijn divers: aanvragers overleggen niet de benodigde stukken, doorstaan de krediettoets niet, of de koop van de woning wordt ontbonden.

De waarde van de verstrekte startersleningen is tot mei 2023, € 4,5 miljoen, dit is 75% van het budget van € 6 miljoen. Het gemiddelde bedrag is € 28.590 per verstrekte starterslening. De verwachting is dat er in de periode vanaf mei 2023 tussen de 203 à 209 startersleningen verstrekt zullen worden aan starters, uitgaande van het huidige gemiddelde. Tussen de goedkeuring van de gemeente, aanvraag van koper bij SVn en de goedkeuring van SVn kan enige maanden zitten. Dit komt voornamelijk omdat de starterslening pas verstrekt wordt op moment van passeren van de leveringsakte bij de notaris.

Conclusie

Bij de start in augustus 2021 zijn we uitgegaan van 200 te verstrekken startersleningen. Omdat niet iedere aanvrager het maximumbedrag (€ 30.000,-) aanvraagt gaan we er op basis van ervaringsgegevens vanuit dat er tussen de 203 à 209 startersleningen verstrekt kunnen worden. Hiervan zijn per mei 2023, 119 op dit moment al verstrekt voor de groep die geen sociale huurwoning van een corporatie achterlaat en zijn er 38 verstrekt aan de groep die wel een sociale huurwoning van een corporatie achterlaat. Van het goedgekeurde budget van € 6 miljoen is per mei 2023 in totaal € 4,5 miljoen (75%) uitgegeven. Het verstrekken van startersleningen is een redelijk arbeidsintensief en lang traject, voor relatief weinig Rotterdammers.

Tot mei 2023 zijn er van de 157 verstrekte starterslening er 119 aan de groep die geen sociale huurwoning achterlaat. Het merendeel van deze groep bestaat uit 61 aanvragers (39% van de in totaal verstrekte 157 startersleningen) die nog thuiswonend zijn. Hierna komen de aanvragers die een vrije sector huurwoning van een particuliere verhuurder achterlaten, dat zijn er 30 (19% van de totale 157 verstrekte startersleningen).

Ondanks de extra communicatie in 2022 over de starterslening en het vermelden van het feit dat er speciaal 100 startersleningen gereserveerd zijn voor aanvragers die een sociale huurwoning van een corporatie achterlaten zijn de aanvragen van deze groep achtergebleven. Doordat de aanvraag van deze groep al lange tijd achterliep, was het niet de verwachting dat de 100 gereserveerde startersleningen gehaald zou gaan worden. De starterslening blijkt vooral in trek bij koopstarters die geen sociale huurwoning achterlaten, en heeft in mindere mate bijgedragen aan het doel om doorstroming vanuit de sociale voorraad te bevorderen.

Bij de buurten zien we geen grote mutaties, dit komt ook door het geringe aantal van 157, maar ook omdat deze 157 verdeeld zijn over 58 buurten. Het gemiddelde per buurt komt uit op 3,7 (58/125) verstrekte startersleningen. Bij de positieve mutaties zijn de meeste aanvragers verhuisd naar de buurt Groot IJsselmonde (+11) en Carnisse (+5). De meeste aanvragers zijn vertrokken uit de buurt Nieuwe Westen (-4), Delfshaven (-4), Kralingen Oost (-4). Wat verder opvalt bij de buurten is dat de 16 NPRZ buurten, waar een mutatie is geweest, een positieve mutatie van +19 hebben. Dit komt omdat 43% (68/157) van de aanvragers naar een NPRZ buurt zijn verhuisd, terwijl de NPRZ buurten maar 28% (16/58) van de totaal buurten zijn. Dit zal mede komen door de gunstigere



verkoopprijzen voor starters in het NPRZ-gebied. De starterslening heeft meest effect in buurten met relatief lage verkoopprijzen.

Het blijkt nu dat er veel minder koopstarters een sociale huurwoning achterlaten, en dat de belangstelling voor de starterslening van koopstarters die geen sociale huurwoning van een woningcorporatie achterlaten veel groter is. Daarmee is een belangrijke doelstelling (dat ook benoemd werd in het amendement "Starterslening deels bestemd voor doorstroom sociale voorraad"), niet behaald.

Uit het onderzoek van het kadaster ² (d.d. 12 januari 2023 in opdracht van SVn) blijkt dat de starterslening niet voor een direct of indirect prijsopdrijvend effect heeft gezorgd. Koopstarters met een Starterslening zijn vanwege het financieringsvoorbehoud en de voorwaarden van de Starterslening beperkt in het biedingsproces, daarnaast is de groep koopstarters met een starterslening zeer beperkt qua omvang.

Per 1 juli 2023 is de Verordening gewijzigd en hebben koopstarters die geen sociale corporatie woning achterlaten weer de mogelijkheid om een starterslening aan te vragen. Het aantal is beperkt en hierdoor hebben we per 18 juli 2023 de mogelijkheid tot inschrijven gesloten om dat het budget van 6 miljoen euro is bereikt.

² [onderzoek-kadaster-prijseffecten-startersleningen.pdf \(svn.nl\)](#)