



Aan de gemeenteraad

Onderwerp:

Afdoen moties "Evalueer de starterslening" (21bb8185) en "Doorstarten" (21bb8187) en ter kennisgeving de toezegging Verordening Startersleningen (evaluatie) (21bb00723).

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor om de moties "Evalueer de starterslening" en "Doorstarten" als afgedaan te beschouwen en ter kennisgeving evaluatie van de Verordening Startersleningen.

Waarom dit voorstel? /Waarom nu voorgelegd?

Op 17 juni 2021 is de Verordening Starterslening Rotterdam aangenomen door de raad, tezamen met twee moties "Evalueer de starterslening" en "Doorstarten".

In de motie "Evalueer de Starterslening" heeft de raad aan het college gevraagd om:

- De effecten van de Starterslening uitvoerig te evalueren;
- Hierbij uitvoerig te kijken naar de vraag van dit instrument, welke doelgroep specifiek gebruik maakt van dit instrument, de mate waarin dit instrument doorstroming op de woningmarkt bevordert;
- Hierover te rapporteren aan de raad.

In de motie "Doorstarten" heeft de raad aan het college gevraagd om:

- Bij gebleken succes van de starterslening snel met voorstellen naar de raad te komen over mogelijke uitbreiding van de regeling, inclusief de mogelijkheden en onmogelijkheden van financiering.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

- Thuis in Rotterdam – Addendum Woonvisie Rotterdam 2030
- Actieplan Beschikbaarheid
- Doorbouwmanifest



Toelichting:

Uit de evaluatie blijkt dat de starterslening een succes is geweest in de looptijd van augustus 2021 tot juli 2023. We hebben ruim 200 Rotterdammers kunnen helpen om hun eerste woning aan te schaffen in Rotterdam, een woning die voor hen anders onbereikbaar was geweest.

De starterslening werd geïntroduceerd met als doel om alle starters een steun in de rug te geven op de woningmarkt. Bij behandeling van de Verordening Starterslening Rotterdam is in aanvulling op dit doel een amendement aangenomen, waarbij in de verordening werd opgenomen dat 100 startersleningen werden gereserveerd voor starters die een sociale huurwoning achterlaten.

Tijdens de behandeling van de Verordening Starterslening Rotterdam werden ook twee moties aangenomen: de motie 'doorstarten' en de motie 'evalueer de starterslening'. Voor de evaluatie van de cijfers is als uitgangspunt de stand per 1 mei 2023 genomen. Per mei 2023 was 75 % van het totale budget belegd. De uitkomsten van de evaluatie wijzigen niet door de laatste startersleningen in de periode na mei 2023. Voor een weergave van de uitkomsten van de evaluatie wordt verwezen naar de bijlage.

In tabel 1 staat vermeld hoeveel startersleningen er zijn verstrekt aan starters, uitgesplitst naar starters die wel een sociale huurwoning achterlaten, en starters die geen sociale huurwoning achterlaten.

Tabel 1:

Aantal verstrekte startersleningen per mei 2023	Aantal	%
Totaal	157	
Laat geen sociale huurwoning achter	119	76%
Laat wel sociale huurwoning achter	38	24%
Totaal	157	100%

Vanaf het begin van de looptijd van de starterslening zagen we dat de groep aanvragers die een sociale huurwoning van een corporatie huurden achterbleven. Er is toen in mei 2022 extra communicatie over de starterslening opgezet, om meer aandacht te geven aan het feit dat er speciaal 100 startersleningen gereserveerd waren voor specifiek deze doelgroep.

Het budget voor de startersleningen voor mensen die géén sociale huurwoning achterlieten was in juli 2022 op. Daarna zagen we een lichte stijging van aanvragen voor een starterslening door starters die wel in een sociale huurwoning woonden, maar deze na verhuizing niet leeg achterlieten, omdat bijvoorbeeld nog een ouder in de woning bleef wonen.

Het was - in het licht van bovenstaand verloop van de aanvragen - niet de verwachting dat de 100 gereserveerde startersleningen verstrekt zouden gaan worden aan starters die een sociale huurwoning leeg achterlieten. Daarom is door de gemeenteraad op 2 februari 2023 besloten om de gereserveerde 100 startersleningen te verlagen naar 50, zodat de overige 50 startersleningen weer beschikbaar zouden komen voor iedereen die aan de overige voorwaarden voldeed. Deze wijziging is ingegaan op 1 juli 2023.



Vrij snel na het openstellen van de resterende startersleningen voor iedere starter na 1 juli 2023, was het budget volledig benut.

Tabel 2: situatie aanvragers sociale huurwoning

Aantal startersleningen sociale huurwoningen	Verstrekt door SVn	In behandeling bij SVn
1 oktober 2022	36	
1 mei 2023	38	13
30 juni 2023	43	11
27 september 2023	51	7

1 juli 2023: verordening gewijzigd, verlaging sociaal van 100 naar 50

Tabel 3: totaal aantal startersleningen

Aantal startersleningen per 27 september 2023	Verstrekt	In behandeling
Totaal	186	23
Laat geen sociale huurwoning achter	135	16
Laat wel sociale huurwoning achter	51	7
Totaal	186	23

Door SVn verstrekt betekent dat de woning is geleverd bij de notaris, voor ons is het niet inzichtelijk wanneer SVn akkoord geeft. Hierdoor kan er een periode van soms tot 6 maanden zitten tussen akkoord van de gemeente en verstrekking door SVn. Dit is vaak het geval bij nieuwbouwwoningen. Vandaar de extra kolom met daarin aantallen 'In behandeling'. In totaal zullen er ruim 200 leningen verstrekt worden.

Met betrekking tot de motie 'doorstarten' willen wij benadrukken dat we tevreden zijn met het resultaat dat dit instrument heeft opgeleverd gedurende de looptijd van de starterslening. Gebleken is echter dat de slagingskans voor de aanvrager gering is (namelijk 50%) en dat de administratieve lasten voor een koopstarter hoog zijn. Op dit moment zijn de marktomstandigheden voor koopstarters veranderd, zoals uit een onderzoek van het kadaster ('Investeerders in de gemeente Rotterdam' 20-12-2022) naar voren komt. Ook hanteren we op dit moment het instrument van opkoopbescherming, dat de koopstarter een betere positie op de woningmarkt moet geven. Gezien de nieuwe instrumenten die worden ingezet, en de uitvoeringslast voor zowel de koopstarter als SVn, en ondanks het succes van de starterslening, stellen wij u voor om geen nieuwe ronde te lanceren.

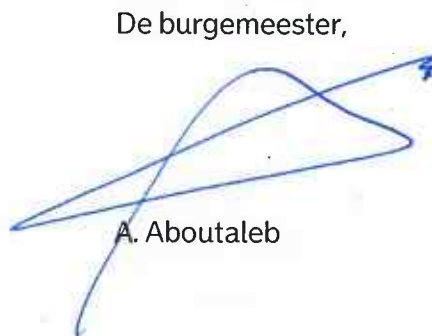


Wij stellen u voor om de moties "Evalueer de starterslening" (21bb8185) en "Doorstarten" (21bb8187) hiermee als afgedaan te beschouwen.



De secretaris,
V.J.M. Roozen

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,



De burgemeester,
A. Aboutaleb

Bijlage

1. Evaluatie starterslening Rotterdam