

# Startersregeling Regio Amersfoort

---

Vormgeving en effecten

**eib**

Economisch Instituut  
voor de Bouw



# Startersregeling Regio Amersfoort

Het auteursrecht voor de inhoud berust geheel bij de Stichting Economisch Instituut voor de Bouw. Overnemen van de inhoud (of delen daarvan) is uitsluitend toegestaan met schriftelijke toestemming van het EIB. Het is geoorloofd gegevens uit dit rapport te gebruiken in artikelen en dergelijke, mits daarbij de bron duidelijk en nauwkeurig wordt vermeld.

Mei 2014

# Startersregeling Regio Amersfoort

---

Vormgeving en effecten

---

Michiel Mulder  
Ellen Schep  
Frank Verwoerd



Economisch Instituut  
voor de Bouw



## Inhoudsopgave

<b>Conclusie op hoofdlijnen</b>	<b>7</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>15</b>
<b>2 Financieringsmogelijkheden en voorwaarden van het Rijk</b>	<b>17</b>
2.1 Voorwaarden van het Rijk	17
2.2 Financieringsmogelijkheden en kosten van de startersregelingen	17
2.2.1 Inverdieneffecten	20
2.3 Invloed van aanpassingen in NHG-normen op de kosten	20
<b>3 Startersregeling Regio Amersfoort</b>	<b>23</b>
3.1 Huidige startersregelingen in de regio	23
3.2 Gebruik	25
3.3 Kosten van een starterslening voor de gemeente	27
3.4 Doorstroming	28
3.5 Prijseffecten, verdringingseffecten en verdeling	31
3.6 Effect op de investeringen in de bouw	32
<b>4 Effecten van verschillende vormgevingsaspecten</b>	<b>33</b>
4.1 Analyse startersregelingen	33
4.2 Effecten verschillende voorwaarden	34
4.3 Cofinanciering	39
4.4 Regionale samenwerking	40
<b>5 Verbetermogelijkheden</b>	<b>43</b>
<b>Bronnen</b>	<b>49</b>
<b>Bijlage</b>	<b>51</b>
<b>EIB-publicaties</b>	<b>55</b>





## Conclusie op hoofdlijnen

In opdracht van de Regio Amersfoort (Amersfoort, Baarn, Barneveld, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg) heeft het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) onderzoek gedaan naar de effecten van verschillende vormgevingsaspecten van de startersregeling en welke vorm de meest effectieve werking heeft op de woningmarkt. Tevens is in het onderzoek aandacht besteed aan de meerwaarde van samenwerking voor de regio, gemeenten en de starters. Wij konden voor ons onderzoek gebruik maken van gegevens van SVn die als intermediair de startersregeling uitvoert. Daarnaast zijn wij de gemeenten uit de regio erkentelijk voor het ter beschikking stellen van de bij hen aanwezige gegevens. Tot slot is gebruik gemaakt van een aantal eerder uitgevoerde evaluaties van verschillende startersregelingen van gemeenten. Op basis van onze analyse komen wij tot de volgende bevindingen. Hierbij gaan wij eerst in op de meest effectieve vormgeving van de startersregeling, waarna wij nader ingaan op enkele specifieke onderzoeksvragen.

Om de effecten op de woningmarkt te vergroten, kan de regeling in de Regio Amersfoort het beste worden verruimd en geharmoniseerd. De volgende aspecten zijn hiervoor van belang.

- *Financiering* volgens de revolverend fondsmethodiek in plaats van de afkoopregeling. Dit geeft de mogelijkheid van cofinanciering van het Rijk en de uiteindelijke kosten, rekening houdend met de risico's, zijn lager.
- Uit de analyse blijkt dat door het schrappen van *de vestigingseisen* het gebruik van de regeling aanmerkelijk wordt verhoogd. Hierbij moet bedacht worden dat het gebruik van de regeling in de Regio Amersfoort op een zeer laag niveau ligt. Er is een vergelijk getrokken met soortgelijke regionale woningmarkten en gemeenten als in de Regio Amersfoort. Hieruit blijkt dat elke beperking van vestigingseisen een sterk positieve invloed heeft op het gebruik.
- *Toepassing op zowel bestaande bouw als nieuwbouw* zal ervoor zorgen dat het gebruik en de doorstromingseffecten gemaximaliseerd worden. Bedacht moet worden dat dit effect uiteindelijk ook neerslaat in nieuwbouwprojecten, zodat die ook met een brede toepassing geholpen worden.

Tabel 1 Optimalisering startersregeling Regio Amersfoort

Elementen	Vorm
<b>Financiering</b>	
Financieringsmethodiek	Revolverend fonds
<b>Voorwaarden startersregeling</b>	
Vestigingseisen	Landelijk openstellen
Marktsegment	Bestaande bouw en nieuwbouw
Verwervingskosten	Maximale NHG
Hoogte starterslening	Optioneel: maximaal € 45.000
Hoogte inkomen	Geen restricties
Leeftijd	Geen restricties
Meerwerk	Meerwerk mogelijk

Bron: EIB

- Voor het *inkomen* en de *leeftijd* hoeven geen restricties opgenomen te worden, alsmede het al of niet rekening houden met meerwerk<sup>1</sup>. In de praktijk blijkt het gebruik zich zodanig uit te sorteren dat een selecte groep gebruik maakt van de regeling.

Indien er in de regio voor wordt gekozen het risico en daarmee de kosten verder te beperken, kan eventueel de hoogte van de starterslening worden gemaximaliseerd op € 45.000. Hierdoor worden de risico's verminderd, aangezien uit de analyse blijkt dat deze boven dit bedrag toenemen.

### **Effecten op de woningmarkt**

Bij toepassing van de meest effectieve variant (conform tabel 1) zal de startersregeling leiden tot verschillende effecten op de woningmarkt.

- De meest effectieve variant leidt tot een *hogere gebruik van de startersregeling* in de regio. Als het gebruik in een gemeente zonder vestigingseisen maatgevend is, gaat het om een gebruik van 1 tot 1,3% van de huishoudensdoelgroep. Dit komt neer op een gebruik van 380 tot 530 startersleningen in de regio per jaar. Dit betekent een vertwee- of verdrievoudiging ten opzichte van het gebruik in 2012, zoals weergegeven in tabel 2. Dit hogere gebruik wordt veroorzaakt door met name de verruiming op vestigingseisen. Een hoger gebruik betekent niet direct meer woningverkoop. Een deel van de startersleningen zal gebruikt worden voor kwaliteitsvraag (mensen kopen meer kwaliteit dan zonder starterslening), een ander deel zal gebruikt worden voor vervroegingsvraag (mensen kopen eerder een woning). Een starterslening kan voor een deel niet volledig additioneel zijn door het niet volledig benutten van de eerste hypotheek. Een mediane loan-to-income<sup>2</sup> (LTI) van 4,25 op de eerste hypotheek bij de reeds verstrekte startersleningen in de Regio Amersfoort geeft aan dat dit zeer beperkt voorkomt.
- De variant heeft een verhoogd effect op de *doorstroming in de koopsector*. Afhankelijk van de mate waarin de startersregeling wordt gebruikt voor de bestaande bouw, zal het leiden tot een doorstroming van minimaal 730 tot 1.000 transacties in de regio. Dit betreft transacties binnen de eigen gemeente. Alle migratietransacties die vanwege de verstrekking van een starterslening ontstaan, zijn niet meegerekend. De totale doorstroming zal meer zijn als rekening wordt gehouden met de doorstroming die buiten de gemeente plaatsvindt. Het aantal transacties correspondeert met het gebruik in de meest effectieve variant. Hierbij is uitgegaan van een landelijk gebruik van 76% in de bestaande bouw. Het effect op de doorstroming wordt vergroot door verruiming op de vestigingseisen en het openstellen voor zowel de bestaande bouw als de nieuwbouw.
- De variant heeft een verhoogd effect op de *doorstroming in de huursector*. Voor zover bekend komt 75% van de gebruikers uit de regio vanuit het ouderlijk huis. Van het gebruik zal 25% leiden tot doorstroming binnen de sociale en vrije huursector. Uitzondering hierop is de gemeente Amersfoort. Hier kan een hogere doorstroming binnen de huursector ontstaan. Van de gebruikers komt 57% uit een zelfstandige woning of heeft die zelfstandige woning gekocht. Indien de starter zijn eigen huurwoning koopt, leidt dit uiteraard niet tot doorstroming in de koop- of de huursector.
- Zowel bij gebruik van een starterslening voor nieuwbouw als voor bestaande bouw worden de bouwproductie en de grond- en vastgoedexploitatie gestimuleerd. Het *additionele effect op de investeringen in de bouw* wordt bepaald door de mate waarin vervroegingsvraag en extra kwaliteitsvraag optreedt. Bij 25% vervroegingsvraag en 75% extra kwaliteitsvraag leidt de startersregeling in de Regio Amersfoort per jaar tussen € 19 en € 26 miljoen extra investeringen in de bouw. In de berekening is uitgegaan van een conservatief aandeel vervroegingsvraag. Als het percentage nieuwe toetreders op 50% (in plaats van 25% vervroegingsvraag) ligt, dan zijn de effecten meer dan proportioneel groter, namelijk per jaar tussen € 29 en € 46 miljoen extra investeringen in de bouw. Ter vergelijking, met het huidige gebruik wordt een additioneel effect gerealiseerd van tussen € 7 en € 9 miljoen per jaar. De snelheid waarmee het tot extra bouwinvesteringen leidt, is afhankelijk van de mate waarin de startersregeling voor de

---

1 Met meerwerk wordt bedoeld verbouwingkosten.

2 LTI is de verhouding tussen de lening en het inkomen.

bestaande bouw en de nieuwbouw wordt gebruikt. Bij bestaande bouw zal de extra investering na de volledige verhuisketen plaatsvinden. Dit zal niet altijd in de eigen gemeente zijn. Bij de nieuwbouw zal dit direct leiden tot een effect binnen de eigen gemeente.

- Ook heeft de startersregeling een *positief effect op de toeleverende industrie en aanpalende werkgebieden*. Bedrijvigheid die sterk afhankelijk is van de woningmarkt heeft baat bij de startersregeling. Doordat de starterslening kan leiden tot doorstroming, een hoger aantal transacties en verhuisbewegingen, zal de vraag naar bouw- en woongerelateerde producten toenemen.

### **Regionale samenwerking**

De huidige startersregelingen binnen de Regio Amersfoort zijn per gemeente te verkrijgen met de daarvoor opgemaakte gemeentelijke verordening. In de Regio Amersfoort zijn de voorwaarden zeer divers. Zo zijn er verschillende restricties op de hoogte van de starterslening, de leeftijd van de aanvrager, bestaande bouw of nieuwbouw en de maximale hoogte van het aankoopbedrag. Tevens komt een starter alleen in aanmerking voor de regeling als deze een aantal jaren woonachtig is of is geweest in de desbetreffende gemeente. De vestigingseisen zijn als voorwaarden gesteld om zo het budget voor de startersregeling te gebruiken voor de eigen inwoners.

Harmoniseren van de regeling heeft een aantal voordelen die de effectiviteit van de startersregeling op de woningmarkt ten goede komt.

- *Verschillen in vormgeving leiden tot verstoring van de keuze van woonconsumenten*. Door bijvoorbeeld voorwaarden te stellen aan de vestigingseisen wordt de keuze voor starters verstoord. Door zogenaamde 'arbitrage' zullen woonconsumenten andere keuzes maken met de regeling dan zonder de regeling. Een startend huishouden heeft immers meer leencapaciteit in de eigen gemeente dan in de rest van de regio. De restrictie leidt ertoe dat een huishouden minder woonkwaliteit kan kopen buiten de gemeentegrenzen. Bescherming van de eigen woningmarkt leidt tot een lagere regionale verhuisdynamiek en tot een lagere vraag op de woningmarkt. Een goede werking van de woningmarkt is niet gebaat bij dergelijke drempels voor woonconsumenten.
- *De positieve effecten trekken zich niets aan van gemeentegrenzen*. Deze zgn. 'externe effecten' zijn een reden tot coördinatie: een deel van het positieve effect van een regeling in de ene gemeente slaat neer in een andere gemeente. Dit komt doordat doorstroming niet alleen binnen de eigen gemeente plaatsvindt. Elke verhuisketen volgt een eigen route, waardoor het mogelijk is dat een deel van het doorstromingseffect en het effect in de grond- en vastgoedexploitatie in een andere gemeente wordt gerealiseerd. Dit betekent dat samenwerking in de vormgeving een positief effect voor de woningmarkt oplevert. Hierbij moet bedacht worden dat door samenwerking de ene gemeente de andere gemeente helpt. Het laten vallen van de vestigingseisen zal er vanwege de verhuisdynamiek en migratiestromen toe leiden dat het merendeel van de doorstromingseffecten neer zal slaan binnen de regio. Een beperkt deel van de effecten zal neerslaan buiten de regio, zoals blijkt uit de analyse van verhuisbewegingen uit het onderzoek van Companen en Bureau Louter (Companen, Bureau Louter, 2012). Doordat het gebruik hoger zal zijn, is het effect in de regio per saldo hoger.
- *Eenduidigheid in de regeling* kan promotie en daarmee gebruik versterken. De transparantie en de geharmoniseerde vormgeving leiden tot meer bekendheid en daarmee tot een groter gebruik in de regio.

Elke verruiming en harmonisering heeft een positief effect op de woningmarkt. Indien niet alle gemeenten meedoen, zal het regionale effect lager uitvallen. De gemeenten die wel verruimen en harmoniseren zullen desondanks een positief effect realiseren ten opzichte van het huidige gebruik. Het effect kan door de beperkte verruiming wel lager uitvallen.

### **Fondsvorming?**

Om de positieve effecten voor de woningmarkt te bereiken, is het niet nodig te komen tot een gezamenlijk fonds. De financiering kan separaat door gemeenten worden geregeld. Complicerende factor van fondsvorming is namelijk de diversiteit in afzetomvang tussen verschil-

lende gemeenten. Hierdoor zal de inleg per gemeente sterk verschillen. Dit vraagt om heldere afspraken over risicoverdeling.

### **Prijseffecten**

Een starterslening verhoogt de vraag. Of dit vraageffect ook leidt tot hogere prijzen hangt af van de aanbodreactie.

- Door de *huidige marktsituatie* van grote vraaguitval en veel projecten die snel tot productie kunnen leiden, zal extra vraag ook extra aanbod losmaken. Dit geldt als de starterslening direct aan de nieuwbouw wordt gekoppeld maar vervolgens ook via de doorstromingseffecten op de bestaande voorraad. Op dit moment zijn dan ook geen prijseffecten te verwachten van een verruiming van de startersregeling. Dit kan wel het geval zijn als de starterslening alleen voor specifieke projecten wordt ingezet. Een generieke inzet van de regeling leidt echter niet tot prijseffecten.
- Voor een *structurele vraagimpuls* kan dit anders uitpakken: dan zal een deel van de vraagimpuls op lange termijn leiden tot extra aanbod, en een deel zal via de prijzen doorwerken.

### **Cofinanciering niet-overheden**

Niet-overheden kunnen ook participeren in de financiering van een starterslening. Hierbij kan gedacht worden aan verkopende partijen (particulieren, projectontwikkelaars en woningcorporaties), omdat deze baat hebben bij de verkoop van een woning. Een gemeente heeft hier profijt van doordat de gemiddelde kosten van de starterslening voor de gemeente lager worden. Co-financiering van niet-overheden heeft echter ook nadelen die op kunnen wegen tegen het financiële voordeel van lagere kosten.

- Verplichte cofinanciering door een verkopende partij brengt meer onzekerheid voor de financiering van de woning met zich mee. De verkopende partij moet immers een bijdrage leveren aan de starterslening. Indien dit niet wordt gedaan kan, de verkoop alsnog geen doorgang vinden.
- Door het *gelijke speelveld* ontstaat concurrentie op de woningmarkt waar geen project wordt bevoordeeld met een starterslening. Dit houdt in dat elke woning tegen dezelfde voorwaarden en condities kan worden verkregen, zonder dat door tussenkomst van extra financiering (startersregeling) de ene woning met cofinanciering betere condities heeft (meer financiering mogelijk) als een andere zonder cofinanciering. Gelijke concurrentie zal er toe leiden dat verkopende partijen zelf de verkoop aantrekkelijk maken door bijvoorbeeld incentives (kortingen) aan te bieden aan een potentiële koper.
- Uit onze analyse blijkt dat een route die bestaat uit het breder toegankelijk maken van startersleningen (geen vestigingseisen, nieuwbouw en bestaande bouw) het meeste effect heeft op het versterken van de woningmarkt en hiermee ook op de nieuwbouwprojecten. Aanvullend hierop kan voor de financiering van startersleningen worden gekeken naar de mogelijkheden van cofinanciering teneinde de kosten voor gemeenten te verlagen. Hierbij doet zich het dilemma voor dat als niet alle partijen meedoen (marktpartijen bij nieuwbouw en particulieren bij bestaande bouw), het ongelijke speelveld ontstaat dat hierboven wordt beschreven en er dus in mindere mate sprake is van positieve woningmarkteffecten.
- Een optie die hierin kan worden betrokken, is een extra verruimende starterslening aan te bieden door marktpartijen, bovenop de gemeentelijke starterslening. Zo ontstaat de mogelijkheid om specifieke projecten aantrekkelijker te maken, maar niet op gemeentelijke kosten en blijft de normale starterslening voor elke woning gelden. Hiervoor geldt dat hoe ruimer de voorwaarden vanuit de gemeente zijn, hoe minder ruimte er voor de ontwikkelaar blijft om iets extra's te bieden.

### **Huidig gebruik van de regeling**

De meeste gemeenten passen de regeling onder voorwaarden toe op zowel bestaande bouw als nieuwbouw. Alleen de gemeenten Baarn en Woudenberg passen de startersregeling alleen toe in de nieuwbouw en/of specifieke projecten. De gemeente Bunschoten past de regeling alleen toe bij bestaande bouw indien de verkopende partij een woning koopt op Rengerswetering of

Tabel 2 Overzicht startersregelingen per gemeente, voorwaarden per oktober 2013

	Jaren gewoond in gemeente	Maximale verwervings- kosten	Maximaal % van ver- wervings- kosten	Maximaal bedrag	Aantal verstrekte leningen 2012	Aandeel verstrekte leningen t.o.v. doelgroep <sup>7</sup>
Amersfoort <sup>1</sup>	1	€ 265.000	20	€ 35.000	106	0,55
Baarn <sup>2</sup>	3	€ 290.000 <sup>9</sup>	20	-	7 <sup>8</sup>	0,32
Barneveld <sup>3</sup>	2	€ 220.000	10	€ 25.000	24	0,47
Bunschoten <sup>4</sup>	2	€ 290.000	9	€ 25.000	11	0,53
Eemnes <sup>5</sup>	5	€ 290.000	20	€ 50.000	4	0,71
Leusden <sup>6</sup>	1	€ 265.000	20	€ 53.000	2	0,09
Nijkerk	1	€ 220.000	20	€ 40.000	6	0,16
Soest	1	€ 250.000	10	€ 20.000	15	0,39
Woudenberg	1	€ 171.180	20	€ 32.000	78	0,65

1 Of één jaar werkzaam in gemeente

2 Maximale leeftijd 30 jaar

3 Bij bestaande bouw boven € 181.000 geen bindingseisen, wel bijdrage van particulier gevraagd

4 Of één jaar woonachtig in zelfstandige huurwoning

5 Of binnen één jaar na studie teruggekeerd

6 Niet eerder zelfstandig gewoond of laat huurwoning achter van maximaal € 750 huur per maand

7 De doelgroep is hier gedefinieerd als alle huishoudens tussen 20 en 40 jaar in een gemeente

8 Hoogste aantal sinds 2006 meegenomen (geen leningen in 2012)

9 In de praktijk een maximale verwerving van € 200.000

Bron: EIB

Zuiderzee. In onder andere de gemeente Amersfoort geldt bovendien dat de verkopende partij moet meebetalen aan de regeling. Woningcorporatie De Alliantie heeft een eigen startersregeling, die ook via SVn loopt, voor mensen tot 35 jaar met een inkomen tot € 43.800 en geen vestigingseisen. Alleen voor de gemeenten Leusden en Woudenberg geldt verder een inkomenseis van respectievelijk € 45.000 en € 50.000, andere gemeenten stellen verder geen nadere inkomenseisen.

Uit gegevens over het gebruik van enkele gemeenten in de Regio Amersfoort blijkt dat de regeling met name gebruikt wordt door starters die het ouderlijk huis verlaten (75%). Het aantal gebruikers dat een andere zelfstandige huurwoning achterlaat is beperkt. De verdeling is anders in de gemeente Amersfoort. Het percentage dat vanuit een zelfstandige woning komt is 57%, niet zijnde een koopwoning. Vanuit het ouderlijk huis is het percentage 43%.

In de tabel is een overzicht gegeven van de voornaamste verschillen in de startersregeling in de Regio Amersfoort. De meest rechtse kolom geeft het gebruik weer ten opzichte van de doelgroep. De doelgroep wordt hier gedefinieerd als huishoudens met een leeftijd tussen 20 en 40 jaar. Uit de analyse blijkt dat de startersregeling door deze groep huishoudens wordt gebruikt.

### Financieringsvormen en voorwaarden

De starterslening is een lening die door de overheid verstrekt wordt bovenop de hypothecaire lening die een koper van de bank krijgt. De leencapaciteit van starters wordt hiermee hoger, omdat dit bedrag als leencapaciteit opgeteld mag worden bij de ruimte die woonconsumenten volgens de geldende normensystematiek kennen. De starterslening kan gebruikt worden door starters met geen of beperkt spaartegoed. Een starter met spaartegoed komt niet in aanmerking voor de starterslening. Dit gegeven beïnvloedt niet de positieve effecten zoals hiervoor beschreven, omdat de regeling juist effectief aangrijpt bij de doelgroep waar knelpunten in de

financiering zijn. De koper zal over de starterslening geen rente betalen, tot het inkomen is gestegen tot een bepaald niveau. De startersregeling kan door een gemeente lokaal worden ingevoerd, waarbij het Rijk zorgt voor cofinanciering. Het Rijk stelt hierbij als eis dat de starterslening maximaal 20% van de verwervingskosten bedraagt, dat de totale kosten van de woning de grens die geldt voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) niet overschrijdt en dat de starter niet eerder eigenaar is geweest van een koopwoning.

#### **Afkoopregeling en revolverend fonds**

Gemeenten kunnen ervoor kiezen de risico's geheel bij SVn te leggen door deze af te kopen. Gemeenten betalen dan eenmalig 30% van de omvang van de starterslening aan SVn. Met de afkoopmethodiek komt de gemeente niet in aanmerking voor cofinanciering van het Rijk.

Gemeenten hebben voor de financiering van startersregelingen een revolverend fonds bij SVn. Dit betekent dat zij éénmalig een bepaald bedrag aan een fonds bij SVn doteren. Uit dit fonds financiert SVn de lening voor de starter. Na drie jaar gaat de starter, bij voldoende inkomensontwikkeling, aflossing en rente betalen. Dit bedrag komt terug in het fonds dat de gemeente bij SVn heeft. Van dit geld kunnen weer nieuwe leningen worden gefinancierd. Na drie jaar wordt, na aanvraag en bekostiging door de starter, via een hertoets nagegaan of de starter voldoende mogelijkheden heeft om rente en aflossing te betalen. Indien dit niet het geval is, zal het langer duren voordat er geld terugkeert in het fonds.

#### **Kosten en risico revolverend fonds**

De inkomensontwikkeling van starters leidt er in de praktijk toe dat, landelijk gezien 67% van de huishoudens na drie jaar rente en aflossing moet gaan betalen, als ware het een normale annuïtaire hypotheek. In de Regio Amersfoort is dit percentage 69%. Na zes jaar kan landelijk gezien 82% van de huishoudens rente en aflossing betalen. De groep die helemaal geen rente en aflossing betaalt is na drie jaar 11% (in de regio is dit met 12% ongeveer gelijk), na zes jaar is dit gedaald naar 5%, het overig deel betaalt voor een deel rente en aflossing of heeft al een deel extra afgelost.

Door de cofinanciering van het Rijk zijn de kosten voor gemeenten met een revolverend fonds in de praktijk lager dan met de afkoopmethodiek. Rekening houdend met de bedragen die in de praktijk door gebruikers van de starterslening worden terugbetaald (rente+aflossing), bedragen de totale kosten voor gemeenten € 3.600 - € 4.000 per starterslening in een gunstig respectievelijk behoedzaam scenario. De totale kosten voor een starterslening zijn twee keer zo hoog zonder cofinanciering van het Rijk. Bij de berekening is uitgegaan van een gemiddelde starterslening en een rekenrente van 4%. De huidige BNG rente ligt overigens aanzienlijk lager waardoor de feitelijke kosten ook lager zullen zijn. Aangezien gemeenten bij de afkoopregeling gemiddeld € 9.000 kwijt zijn (30% van de lening), pakt het revolverend fonds in de praktijk voor de gemeenten beter uit dan de afkoopregeling. Ook kunnen er opbrengsten door de gemeenten worden gegenereerd, doordat de vastgestelde 15-jaars rente van SVn hoger ligt dan de rekenrente en de BNG rente van de gemeente. Als het rijksbudget is uitgeput, is de revolverende methode nog steeds goedkoper, zonder cofinanciering van derden. Voor elke gemeente zal moeten worden bekeken op welke wijze het budget het gemakkelijkst kan worden gecreëerd, zonder een groot beslag te leggen op de gemeentelijke begroting. Hiervoor is in het kader op bladzijde 13 ter illustratie de casus uit de gemeente Amersfoort weergegeven.

#### **Inverdieneffecten**

De totale kosten van een starterslening worden verminderd door inverdieneffecten bij de uitgifte van de lening. Verstrekking van startersleningen zorgt ervoor dat huishoudens versneld tot de woningmarkt toetreden. Bij nieuwe huishoudens betekent dit ook extra inkomsten voor een gemeente door heffing van gemeentelijke onroerend zaak belasting. Voorts zorgt een starterslening zowel bij nieuwbouw als bestaande bouw voor een versnelde verkoop van grond voor nieuwbouwprojecten, welke voor een verbeterde grondexploitatie kan zorgen.

### **Beperking financieringsbeslag: Casus Amersfoort**

De gemeente Amersfoort heeft voor de financiering van startersleningen dekking gevonden door de leningen te financieren uit de gemeentelijke leningenportefeuille. De gemeente kan de regeling zonder voorfinanciering uitvoeren. Dit op basis van de gehanteerde aannames voor wat betreft het betalen van rente en aflossing door de starters.

De gemeente Amersfoort hanteert een rekenmodel met, op basis van ervaring en marktverwachting, een mandje van startersleningen met verschillende looptijden en rentevrije perioden om de feitelijke kosten te bepalen. Verkopende partijen betalen mee aan de financiering van de starterslening, waardoor de financieringsbehoefte wordt beperkt. De bijdrage verschilt van € 1.375 tot € 2.125 per starterslening afhankelijk van de hoogte van de starterslening. Indien de rijksbijdrage stopt, wordt de bijdrage van de verkoper verdubbeld.

De door BNG verstrekte lening wordt niet verrekend met de rekenrente, zoals gebruikelijk, maar met de rente die de gemeente daadwerkelijk aan BNG betaalt over haar vreemd vermogen (inclusief opslagen). De kosten zijn voor de gemeente Amersfoort aanzienlijk lager dan in deze rapportage berekend. In deze rapportage wordt namelijk uitgegaan van een vaste rekenrente van 4% en geen bijdrage van verkopende partijen.

Door gebruik te maken van de kosten- en financieringsmethode van de gemeente Amersfoort worden de kosten aanzienlijk verlaagd. De hoogte van de kostenbeperking wordt bepaald door het verschil tussen rekenrente en feitelijke rente (plus eventuele opslag) bij de BNG bank en de hoogte van de bijdrage van de verkopende partij. Op deze wijze kunnen aanzienlijk meer startersleningen worden verstrekt onder dezelfde financieringslast.





---

## 1 Inleiding

---

Voor de Regio Amersfoort (Amersfoort, Baarn, Barneveld, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg) is naar aanleiding van het onderzoek 'Verkenning woningbouwprogrammering Regio Amersfoort', uitgevoerd door het EIB, een onderzoek gedaan naar de vormgevingsaspecten van de startersregeling in de Regio Amersfoort. In het onderzoek wordt beantwoord hoe de startersregeling in de Regio Amersfoort geoptimaliseerd kan worden zodat de regeling het meest effectief bijdraagt aan de woningmarkt.

In hoofdstuk 2 zal aandacht worden besteed aan de verschillende voorwaarden die het Rijk stelt aan de starterslening. Tevens wordt beschreven welke financieringsmogelijkheden er zijn bij SVn en welke invloed dat heeft op de kosten van de starterslening. In hoofdstuk 3 wordt een uitsplitsing gemaakt van het huidige gebruik en de effecten van het gebruik op doorstroming, woningmarkt, kosten en risico. In hoofdstuk 4 zullen de effecten van de vormgevingsaspecten worden weergegeven op basis van een analyse van een database van alle verstrekte startersleningen van SVn. De analyse in hoofdstuk 4 leidt tot verbeterpunten in de vorm van de startersregeling voor de Regio Amersfoort die zijn beschreven in hoofdstuk 5.



---

## 2 Financieringsmogelijkheden en voorwaarden van het Rijk

---

Voordat wij ingaan op de vormgevingsaspecten, is het noodzakelijk te weten welke voorwaarden het Rijk stelt voor verstrekking van de startersregeling. Vanuit het Rijk is een aantal voorwaarden gesteld die kunnen worden aangevuld door de gemeente middels een gemeentelijke verordening. Ook zijn er verschillende financieringsmogelijkheden voor de verstrekking van de startersregeling.

### 2.1 Voorwaarden van het Rijk

Voor de verstrekking van de startersregelingen worden door het Rijk de volgende voorwaarden gesteld:

- de uiteindelijke hoogte van de hoofdsom van de startersregeling wordt door de gemeente vastgesteld en bedraagt niet meer dan 20% van de verwervingskosten;
- de totale kosten van de woning mogen niet hoger zijn dan de verwervingskostengrens volgens actuele NHG normen (tot 1 juli 2013 € 320.000, sinds 1 juli 2013 € 290.000 en vanaf juli 2014 € 265.000 );
- de starter is niet eerder eigenaar geweest van een koopwoning;
- de gemeente heeft een revolverend fonds bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) (de afkoopmethodiek komt dus niet in aanmerking).

#### **Gemeentelijke verordening**

Om in aanmerking te komen voor cofinanciering van het Rijk moet een gemeente voldoen aan de voorwaarden van het Rijk. Naast deze algemene voorwaarden is de gemeente vrij eigen voorwaarden toe te voegen in een verordening. In de verordening worden o.a. de volgende zaken vastgesteld:

- de definitie van de doelgroep(en);
- woningcategorie (bestaand, nieuwbouw, projectmatig);
- meerwerk c.q. verbouwingskosten mogen worden meegeteld ter bepaling van de hoogte van de startersregeling;
- de aankoopkostengrens;
- de maximale startersregeling.

### 2.2 Financieringsmogelijkheden en kosten van de startersregelingen

Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) werkt als intermediaire partij voor de verstrekking van de startersregelingen. Rijk, provincie, gemeenten en derden kunnen participeren in het fonds. Het Rijk heeft in 2012 en 2013 een bijdrage geleverd van € 50 miljoen. Het Rijk zorgt hiermee voor 50% van de financiering, mits aan de eerder beschreven voorwaarden vanuit het Rijk wordt voldaan. Het huidige rijksbudget laat nog voldoende ruimte voor nieuwe startersregelingen, naar verwachting tot medio 2014. Ook provincies kunnen participeren in de regeling. Utrecht en Gelderland hebben beide in het verleden geparticipeerd in de regeling, maar dit budget is uitgeput. Binnen de Regio Amersfoort wordt de overige financiering bekostigd door de gemeenten. Gemeenten kunnen wel een bijdrage vragen aan derden. Hierbij valt te denken aan verschillende marktpartijen en verkopende particulieren. In Amersfoort wordt nu al een kosten-dekkende bijdrage gevraagd van de verkopende partij.

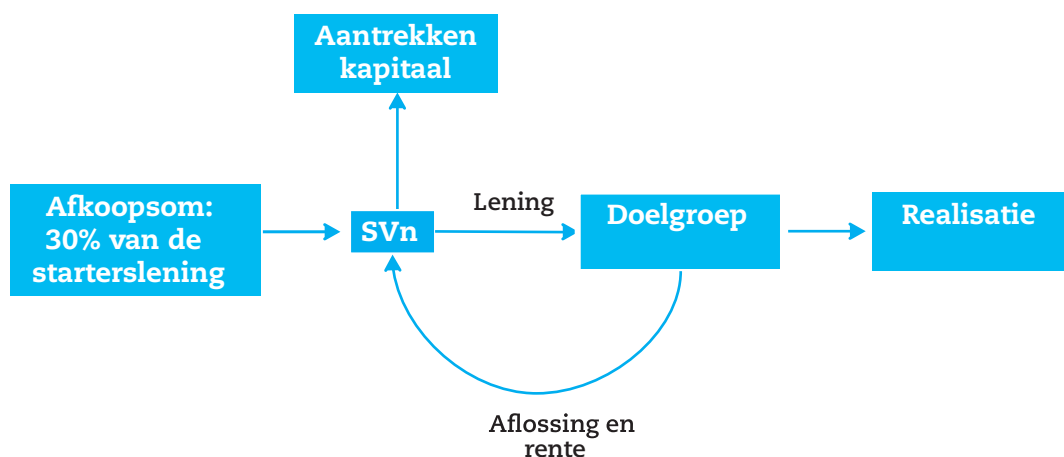
Voor de startersregeling zijn twee financieringsmethoden mogelijk bij SVn, namelijk de mogelijkheid voor de afkoopmethodiek en de revolverendfondsmethodiek. Beide methodieken verschillen per financieringsstructuur en kostenstructuur.

#### **Afkoopmethodiek**

Bij de afkoopmethodiek kopen gemeenten het risico van de lening af. Gemeenten betalen 30% van de lening aan SVn. Hiermee zijn de kosten en het risico in één keer afgekocht. SVn zal met het geld dat de gemeente ter beschikking stelt voor de startersregelingen kapitaal aantrekken. Met dit kapitaal worden de startersregelingen gefinancierd. Met de afkoopmethodiek komt een

gemeente niet in aanmerking voor cofinanciering vanuit het Rijk, waardoor deze methode met Rijksbijdrage voor de startersregeling minder aantrekkelijk is. Het geld dat beschikbaar wordt gesteld door de gemeente kan eenmalig worden uitgegeven en heeft geen terugkerende werking zoals de revolverendfonds methode.

**Figuur 2.1 Afkoopmethodiek**



Bron: EIB

### Kosten startersregeling met de afkoopmethodiek

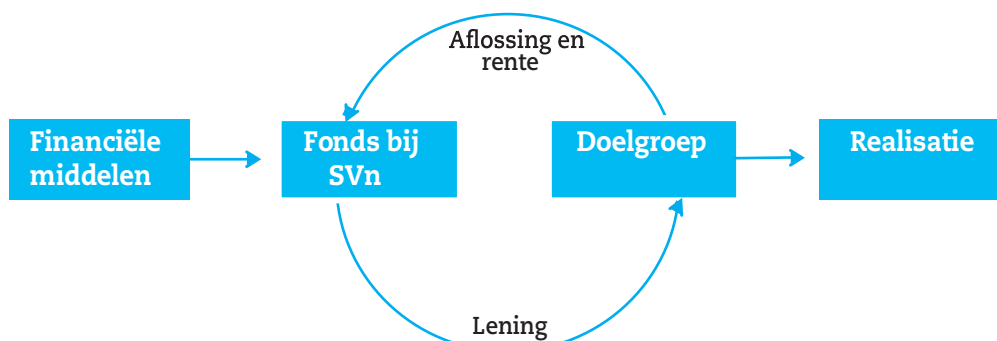
De kosten voor de gemeente voor een startersregeling door middel van de afkoopmethodiek staan vast. Deze bedragen 30% van de startersregeling. Dit bedraagt zowel de rente-, beheers- en risicokosten.

Uitgaande van een gemiddelde startersregeling van € 30.000, bedragen de kosten voor de gemeente € 9.000 per lening. De kosten komen in eerste instantie voor rekening van de gemeente. Wel is er cofinanciering mogelijk van derden niet zijnde het Rijk.

### Revolverend fonds

Bij deze methodiek hebben gemeenten voor de financiering van startersregelingen een revolverend fonds bij SVn. Dit betekent dat zij éénmalig een bepaald bedrag aan een fonds bij SVn doteren. Uit dit fonds financiert SVn de lening voor de starter. Na drie jaar gaat de starter, bij voldoende inkomensontwikkeling, aflossing en rente betalen. Dit bedrag komt terug in het fonds dat de gemeente bij SVn heeft. Van dit geld kunnen weer nieuwe regelingen worden gefinancierd. Na drie jaar wordt, na aanvraag en bekostiging door de starter, een hertoets gedaan om te bepalen of de starter voldoende mogelijkheden heeft om te beginnen met het betalen van rente en aflossingen. Indien dit nog niet het geval is, zal het langer duren voordat er geld terugkeert in het fonds. Het risico voor rentederving wordt in de methodiek niet afgekocht en ligt volledig bij de gemeente. Dit maakt de kosten voor een startersregeling onzeker. De kosten bij deze methodiek bestaan uit rentekosten (variabel), beheerskosten (vast 0,5% per jaar van het uitstaande bedrag) en de personeelskosten van de gemeente.

Figuur 2.2 Schematische weergave revolverend fondsmethodiek



Bron: EIB

### Kosten startersregeling met een revolverend fonds

De kosten voor een startersregeling met een revolverend fonds staan in tegenstelling tot de afkoopmethodiek niet vast. De kosten zijn sterk afhankelijk van de inkomensontwikkeling van het desbetreffende huishouden. Met verstrekte startersregelingen uit het verleden kan een goede inschatting worden gemaakt van de te verwachte kosten. Uit cijfers van SVn blijkt dat de inkomensontwikkeling van starters ertoe leidt dat 67% van de huishoudens na drie jaar markconform annuïtair kan aflossen of reeds heeft afgelost. Dit percentage kan hoger liggen doordat met het SVn bestand niet inzichtelijk kan worden gemaakt of een huishouden een deel van de aflossing kan betalen of extra heeft afgelost waardoor de hoogte van de aflossing per maand lager ligt. Voor de berekening is uitgegaan van het nog niet volledig kunnen betalen van het maandbedrag.

	Percentage huishoudens dat na 3 jaar aflost	Percentage huishoudens dat na 6 jaar aflost
Markconform rente + aflossing of reeds afgelost	67	82
Rentebetaling (deels) of deels extra aflossing	22	13
Geen rente en aflossing	11	5

Na zes jaar wordt het inkomen weer getoetst op aanvraag. Uit deze hertoets blijkt dat 82% van de huishoudens markconform annuïtair kan aflossen of reeds heeft afgelost. Het risico op verhoogde kosten door uitgestelde rentebetalingen lijkt daarmee beperkt. Met deze risicoinschatting kan worden berekend wat de verwachte kosten zijn, per startersregeling. Doordat de betalingsmogelijkheden na de hertoets van 10 en 15 jaar niet bekend zijn, is er bij de berekening van de verwachte kosten gewerkt met twee scenario's. In het behoudzame scenario wordt uitgegaan van gelijkblijvende betalingsmogelijkheden na zes jaar (82%). In het gunstige scenario wordt uitgegaan van een verbeterde inkomensontwikkeling waarna na 15 jaar nog 3% een deel van de rente niet kan betalen en 1% geen betalingsmogelijkheden heeft.

De kosten voor een startersregeling van € 30.000 met 50% cofinanciering van het Rijk bedragen in het behoedzame scenario € 4.000 (14% van de starterslening) en in het gunstige scenario € 3.650 (12% van de starterslening). Zonder cofinanciering zijn deze kosten twee keer zo hoog, namelijk tussen € 7.300 en € 8.000. In de berekening wordt uitgegaan van een rekenrente van 4%. De feitelijke BNG rente ligt echter lager, waardoor de daadwerkelijke kosten ook lager zullen zijn.

In de afkoopmethodiek wordt uitgegaan van € 9.000 per starterslening van € 30.000. Uit de bovenstaande risicoanalyse blijkt dat deze kosten aanzienlijk lager kunnen uitvallen, mede door de mogelijkheid van de cofinanciering van het Rijk. Bij deze kosten zijn personeelskosten van de gemeente niet meegenomen. Ook zijn de mogelijke opbrengsten niet meegenomen. Doordat er een verschil bestaat tussen de 15-jaars vaste rente van SVn en de rekenrente en BNG rente van gemeenten, kan een gemeente ook opbrengsten genereren. De hoogte van deze opbrengsten is afhankelijk van het percentage huishoudens dat na een bepaalde periode rente en aflossing gaat betalen en niet de volledige lening direct aflost of oversluit. Ook de ontwikkeling van de verschillende rentes speelt hier een rol. De berekende totale kosten kunnen worden gezien als conservatief doordat de mogelijke opbrengsten niet zijn meegerekend. De uiteindelijke kosten liggen mede hierdoor ook hoger dan bijvoorbeeld in de doorrekening van de gemeente Amersfoort.

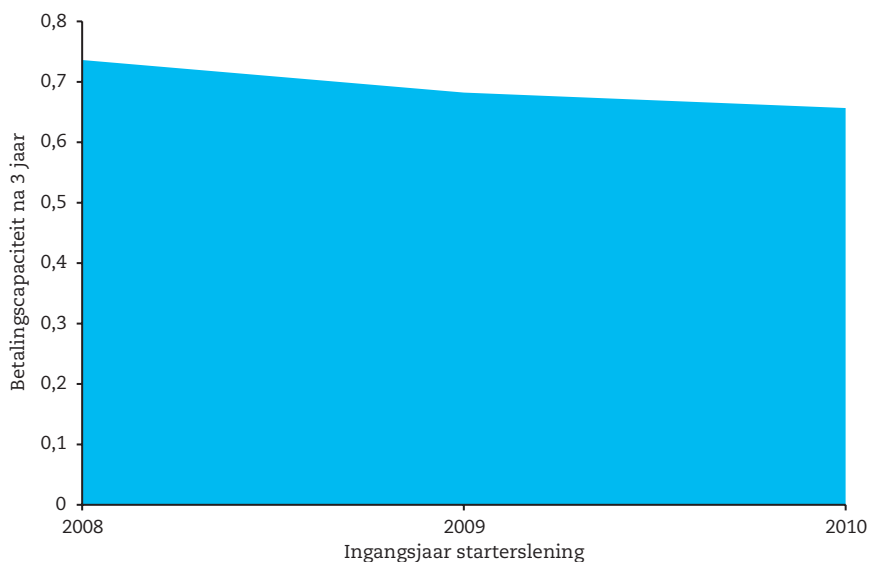
### 2.2.1 Inverdieneffecten

Uitgifte van startersleningen leidt tot inverdieneffecten door gemeentelijke heffing van onroerend zaak belasting (OZB) en door vervroegde verkoop van grond bij gemeentelijke grondexploitaties. Indien een huishouden eerder toetreedt op de woningmarkt, door middel van een starterslening, leidt dit tot een inverdieneffect voor de OZB. Er ontstaat eerder een nieuw huishouden welke jaarlijks OZB verschuldigd is in de gemeente van vestiging. Extra vraag naar woningen zorgt, bij zowel de nieuwbouw als bestaande bouw, tot een versnelde verkoop van grond in de grondexploitatie. Bij gemeentelijke grondexploitaties leidt ook hier een starterslening tot inverdieneffecten.

### 2.3 Invloed van aanpassingen in NHG-normen op de kosten

De NHG-normen kunnen van invloed zijn op de kosten van een starterslening. De hertoets die plaats kan vinden na de drie jaar rentevrije periode is op basis van het dan geldende huishoudinkomen en de dan geldende normen van NHG. Aanpassingen van de NHG-normen kunnen zo invloed uitoefenen op het risico dat er na drie jaar nogmaals één of enkele periodes rentevrij en/of aflossingsvrij leningen verschaft moeten worden aan een huishouden. In de afgelopen jaren zijn er al verschillende aanpassingen geweest in de NHG-normen. Deze aanpassingen hebben invloed gehad op de maximale financieringslast van een huishouden en kunnen derhalve leiden tot een grotere kans dat een huishouden niet voldoende is gegroeid in het inkomen. Bepalend bij de hertoets blijft wel de inkomensgroei van een huishouden. Indien een huishouden of een deel van het huishouden achteruit gaat in het inkomen of werkloos raakt zal, dit terug te vinden zijn in de betalingscapaciteit van het huishouden. Figuur 2.3 geeft weer dat de betalingscapaciteit de afgelopen jaren is afgenomen. De oorzaak van deze afname kan zowel beïnvloed zijn door de economische situatie waar een huishouden zich in bevindt als wel beïnvloed zijn door de afname in de maximale financieringslast vanwege de aangescherpte NHG voorwaarden en normen. Een verdere aanpassing en verlaging van de leencapaciteit in de NHG voorwaarden en normen kan derhalve van invloed zijn op de betalingscapaciteit van starters. Deze zullen naar inschatting echter beperkt zijn, gezien de ontwikkeling van de betalingscapaciteit van de afgelopen jaren. Tevens worden de voornaamste kosten voor een starterslening gemaakt in de eerste drie rentevrije jaren, doordat daar alle huishoudens een rentevrije periode hebben.

**Figuur 2.3** Betalingscapaciteit na drie jaar, ingangsdatum starterslening 2008, 2009 en 2010



Bron: SVn, bewerking EIB

Per 1 januari 2014 zullen geldgevers bij NHG-leningen een eigen risico dragen van 10%. Dit houdt in dat als er een verliesdeclaratie door een starter met starterslening wordt ingediend bij NHG, de geldgever 10% van dit verlies voor eigen rekening zal moeten nemen. Voor gemeenten heeft dit geen invloed op de kosten. Het risico van 10% zal in ieder geval voor de jaren 2014, 2015 en 2016 worden gedragen door SVn. Dit betekent dat het risico van een verliesdeclaratie van alle leningen die worden verstrekt in deze jaren, gedurende de gehele looptijd ligt bij SVn. Dit wordt niet doorbelast aan gemeenten. Tevens wordt er niet doorbelast aan de starter door een hogere rente of hogere kosten.

#### **Startersregeling: de hefboom in beeld**

De startersregeling is met name een effectief instrument voor gemeenten om de vraag op de woningmarkt te stimuleren. Een startersregeling gefinancierd door middel van de revolverend fondsmethodiek levert een sterk hefboomeffect op voor de woningmarkt. Dit houdt in dat het vraageffect een stuk groter is dan de daadwerkelijke kosten voor de gemeente.

Het vraageffect dat ontstaat is in twee delen te splitsen:

- Extra kwaliteitsvraag
- Vervroegingsvraag

Onderstaand zal per deel worden besproken wat het vraageffect is. Ook kan het mogelijk zijn dat een deel van de starterslening achteraf niet nodig was geweest ten behoeve van de financiering van de woning.

### **Extra kwaliteitsvraag**

Bij starters die een starterslening gebruiken om een grotere woning te kopen dan dat ze anders zouden hebben gedaan, is het extra vraageffect even groot als de starterslening zelf. Landelijk is dit gemiddeld € 30.000 per starterslening. De gemeentelijke kosten zijn bij de revolverend fondsmethodiek met cofinanciering van het Rijk € 4.000 bij een rekenrente van 4%. Met een overheidsinvestering van € 4.000 wordt dus een bedrag van € 30.000 uit de markt getrokken.

### **Vervroegingsvraag**

Starters die zonder startersregeling geen woning hadden gekocht, hebben een groter additioneel effect. Het effect is bij deze groep ter grootte van het volledige aankoopbedrag. Landelijk is dit gemiddeld € 165.000. De gemeentelijke kosten bedragen eveneens € 4.000 bij een rekenrente van 4%. De investering die losgemaakt wordt met € 4.000 overheidsgeld bedraagt maar liefst € 165.000.

### **Beperkte additionaliteit bij een starterslening**

De starterslening is te verkrijgen indien de eerste hypotheek niet toereikend is voor de aankoop van een woning. Dit is alleen niet bij elke verstrekking het geval. Bij de verstrekking van de starterslening wordt eerst de starterslening aangevraagd alvorens de eerste hypotheek wordt verkregen. SVn is hierdoor genoodzaakt enkele aannames te doen in de benodigde hoogte van de totale financiering en de maximale hoogte van de eerste hypotheek.

- De maximale hoogte van de eerste hypotheek wordt bepaald op een toetsrente met een hypotheek die vijftien jaar vast staat. Terwijl bij de bank met een lagere toetsrente gerekend kan worden van tien jaar vast, indien het huishouden een hypotheek aangaat met een tien jaar vaste rente. Hierdoor kunnen verschillen ontstaan tussen de aangenomen maximale hypotheek en de feitelijke maximale hypotheek.
- SVn gaat uit van een toetsinkomen van 95% terwijl dit bij een bank hoger kan liggen. Wel gaat SVn bij bepaling van de financieringslastpercentage uit van 100% van het inkomen. Door de lagere toetsrente kunnen ook verschillen ontstaan tussen de aangenomen maximale hypotheek en de feitelijke maximale hypotheek.
- SVn gaat in de berekening van de benodigde financiering uit van 6% bijkomende kosten. Indien deze lager uitvallen zal een deel van de starterslening niet additioneel zijn.

In de Regio Amersfoort ligt de mediane loan-to-income van de eerste hypotheek (LTI) bij de reeds verstrekte startersregelingen op 4,25. De LTI is de verhouding tussen het inkomen en de lening. Een LTI op de eerste hypotheek van 4,25 geeft een indicatie van hoge additionaliteit van de starterslening in de Regio Amersfoort. Banken hebben tevens een prikkel om een maximale hypotheek te verstrekken doordat het risico op de hypotheek vanwege NHG-garantie beperkt is en tevens het recht van eerste hypotheek bij de bank ligt. SVn geeft tevens aan dat de verschillen beperkter zijn dan in het verleden.



### 3 Startersregeling Regio Amersfoort

In dit hoofdstuk zal nader worden ingegaan op de huidige startersregelingen in de Regio Amersfoort en het gebruik hiervan. Ook wordt stilgestaan bij de kosten voor een gemiddelde startersregeling voor de gemeenten en de baten in de vorm van het bevorderen van de vraag, doorstroming, bouwproductie en aanverwante bedrijvigheid. Ten slotte wordt gekeken naar een mogelijk prijsopdrijvend effect van het aanbieden van startersleningen.

#### 3.1 Huidige startersregelingen in de regio

De tabellen 3.1 tot en met 3.3 geven een overzicht van de voorwaarden van de bestaande startersregelingen in de Regio Amersfoort, zoals deze medio oktober 2013 golden.

Tabel 3.1 Overzicht startersregelingen per gemeente, woningsegment

	Bestaande bouw	Nieuwbouw	Specifieke projecten
Amersfoort (gemeente)	ja <sup>1</sup>	ja	nee
Amersfoort (de Alliantie)	nee	nee	ja
Baarn	nee	nee	ja <sup>2</sup>
Barneveld	ja	ja	ja
Bunschoten	ja <sup>3</sup>	nee	ja
Eemnes	ja	ja	nee
Leusden <sup>4</sup>	ja	ja	nee
Nijkerk	ja	nee <sup>5</sup>	ja
Soest	ja	ja	nee
Woudenberg	nee	nee	ja <sup>6</sup>

1 Verkopende partij betaalt mee

2 Momenteel geen specifieke projecten

3 Mits verkopers een woning op Rengerswetering of Zuiderzee koopt bij afkoopmethodiek

4 Momenteel is het budget op

5 Indien de ontwikkelaar meebetaalt, is een starterslening bij nieuwbouw mogelijk

6 Momenteel geen specifieke projecten

Bron: SVn en gemeenten, bewerking EIB

Er bestaan sterke verschillen tussen het type woning waarvoor een startersregeling gebruikt mag worden. In Amersfoort is de verkopende partij verplicht om een bijdrage te betalen. Deze bijdrage is afhankelijk van de hoogte van de afgegeven starterslening en varieert tussen € 1.375 en € 2.125. In Bunschoten geldt bij startersleningen, gefinancierd met de afkoopmethodiek, dat deze alleen wordt verstrekt bij bestaande bouw indien de verkopende partij een woning koopt in het nieuwbouwproject Rengerswetering of Zuyderzee.

Tabel 3.2 Overzicht startersregelingen per gemeente, voorwaarden

	Jaren woonachtig in gemeente	Maximaal huishoudinkomen	Overige voorwaarden
Amersfoort (gemeente)	1 <sup>1</sup>	-	
Amersfoort (de Alliantie)	-	€ 43.800	Max. leeftijd 35 jaar
Baarn	3	-	Max. leeftijd 30 jaar
Barneveld	2 <sup>2</sup>	-	
Bunschoten	2 <sup>3</sup>	-	
Eemnes	5 <sup>4</sup>	-	
Leusden	1	€ 45.000	Niet eerder zelfstandig gewoond of laat huurwoning van max. € 750 huur per maand achter
Nijkerk	1	-	
Soest	1	-	
Woudenberg	1	€ 50.000	

1 Of één jaar werkzaam in gemeente

2 Bij bestaande woning boven € 181.000 geen bindingseisen, wel bijdrage van particulier, of zes van de afgelopen tien jaar woonachtig in Barneveld

3 Of één jaar woonachtig in zelfstandige huurwoning

4 Of binnen één jaar na studie terugkeren

Bron: SVn en gemeenten, bewerking EIB

Alle gemeenten stellen vestigingseisen aan de gebruiker. Alleen bij corporatie de Alliantie kunnen ook starters van buitenaf gebruik maken van de startersregeling. In Amersfoort kunnen ook personen die werkzaam zijn in de gemeente gebruik maken van de regeling. Van het budget mag 20% voor werkenden gebruikt worden. Alle regelingen gelden exclusief voor starters, een gebruiker mag niet eerder in het bezit zijn geweest van een koopwoning, zoals wordt gesteld binnen de rijksvoorwaarden.

**Tabel 3.3 Startersregelingen per gemeente, maximale hoogte verwervingskosten, meerwerk en percentage van de verwervingskosten**

	Verwervingskosten	Meerwerk/ verbeterkosten toegestaan?	Percentage van verwervingskosten als maximale hoogte startersregeling
Amersfoort (gemeente)	€ 265.000	ja, tot 7,5% van v.o.n.	20%, met max van € 35.000
Amersfoort (de Alliantie)	€ 265.000	ja, tot € 25.000	20%
Baarn	€ 290.000 <sup>1</sup>	nee	20%
Barneveld	€ 220.000	ja, verwervingskosten is maximaal € 237.600	20%, met max van € 25.000
Bunschoten	€ 290.000	ja	9%, met max van € 25.000
Eemnes	€ 290.000	nee	20%, met max van € 50.000
Leusden	€ 265.000	ja	20%, met max van € 53.000
Nijkerk	€ 220.000	ja	20%, met max van € 40.000
Soest	€ 250.000	ja	10%, met max van € 20.000
Woudenberg	€ 171.180	nee	20%, met max van € 32.000

1 In de praktijk een maximum van € 200.000

Bron: SVn en gemeenten, bewerking EIB

De verwervingskosten variëren van € 171.180 tot de NHG-grens van € 290.000. De meeste regelingen hebben een grens van € 265.000 (oude en toekomstige NHG-grens). In Eemnes, Leusden en Baarn is de maximale hoogte van de startersregeling het ruimst. Zoals eerder vermeld moet de hoogte van de verwervingskosten voldoen aan de NHG-voorwaarden. Per 1 juli 2014 zullen de maximale verwervingskosten vanwege de veranderende NHG-voorwaarden worden verlaagd naar € 265.000. In 2015 en 2016 zal deze verder worden verlaagd naar respectievelijk € 245.000 en € 225.000.

## 3.2 Gebruik

### Aantal

Tabel 3.4 geeft het aantal afgegeven startersleningen per gemeente in de periode 2007-2013. In de gemeente Amersfoort zijn de meeste startersleningen afgegeven, ook als dit aantal wordt afgezet tegen het totaal aantal huishoudens. Ten opzichte van het aantal huishoudens tussen 20 en 40 jaar is het gebruik van startersleningen in Eemnes het hoogst.

### Gemiddeld bedrag

Een gemiddelde starterslening in de Regio Amersfoort heeft een waarde van € 32.000. De blauwe balken in figuur 3.1 laten de gemiddelde hoogte van een startersregeling per gemeente zien. De bruine lijn toont de gemiddelde hoogte van een startersregeling in de regio. Leusden, Eemnes en Nijkerk hebben riante regelingen ten opzichte van andere regiogemeenten. In Soest is de gemiddelde starterslening relatief laag.

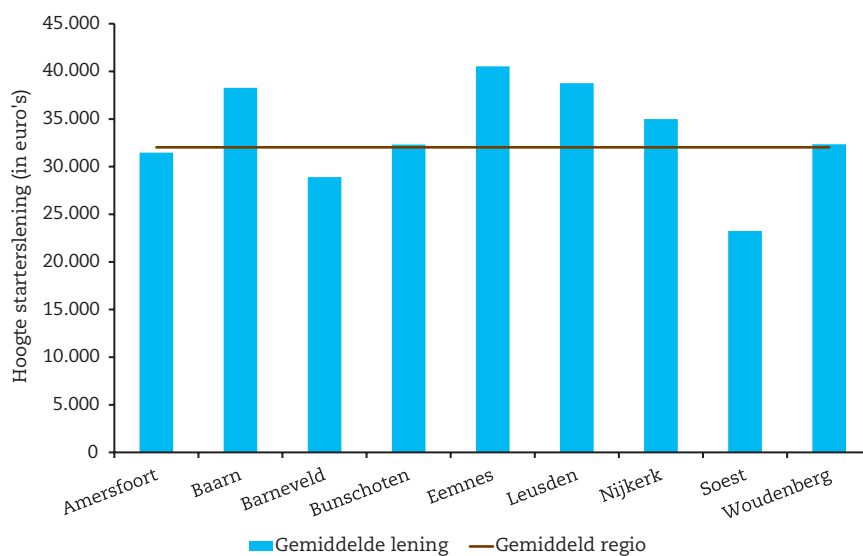
Tabel 3.4 Aantal startersleningen per gemeente

	2007-2010	2011	2012	2013	Totaal
Amersfoort <sup>1</sup>	131	94	106	64	395
Baarn	7	0	0	0	7
Barneveld	62	13	24	42	141
Bunschoten	84	11	11	21	127
Eemnes	4	1	4	3	12
Leusden	23	5	2	4	34
Nijkerk	16	24	6	15	61
Soest	9	12	15	8	44
Woudenberg	9	7	0	0	16

1 Exclusief verstrekte startersleningen van de Alliantie

Bron: SVn en gemeenten, bewerking EIB

Figuur 3.1 Gemiddelde starterslening ten opzichte van de regio



1 Uitgaande van startersleningen uitgegeven sinds 1/1/2007

Bron: SVn en gemeenten, bewerking EIB

## Mediane gebruiker

Tabel 3.5 geeft inzicht in de mediane gebruiker van een starterslening. De meeste starters zijn tussen 20 en 35 jaar. In Barneveld en Bunschoten ligt het mediane inkomen en het aankoopbedrag wat hoger en ligt de mediane leeftijd wat lager. Voor een nadere uitsplitsing van het gebruik op regionaal niveau wordt verwezen naar de bijlage.

Tabel 3.5 Mediane gebruiker van starterslening<sup>1</sup>

	Leeftijd	Inkomen	% bestaande bouw	Aankoopbedrag	Meerwerk <sup>3</sup>
Amersfoort	25	€ 30.400	47	€ 161.600	€ 4.800
Barneveld	24	€ 37.100	50	€ 192.300	€ 3.100
Bunschoten	24	€ 34.500	52	€ 224.000	niet bekend
Overig Regio					
Amersfoort <sup>2</sup>	25	€ 32.000	55	€ 166.500	€ 3.700
Landelijk	25	€ 32.000	76	€ 165.000	€ 4.700

1 Voor Baarn, Bunschoten en Woudenberg niet alle gegevens bekend

2 Overig Regio Amersfoort bestaat uit: Baarn, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg. Deze gegevens zijn op een hoger geaggregeerd niveau weergegeven omdat het aantal waarnemingen te laag was om herleidbaarheid te voorkomen

3 Meerwerk is niet de mediane hoogte, maar de gemiddelde hoogte

Bron: SVn en gemeenten, bewerking EIB

## 3.3 Kosten van een starterslening voor de gemeente

### Afkoopmethodiek

De kosten voor de gemeente zijn sterk afhankelijk van de financieringsvorm. Bij de afkoopmethodiek zijn de kosten bepaald op 30% van de startersleninghoogte. Bij een gemiddelde starterslening van € 32.000 bedragen deze kosten € 9.600. Dit is dus ongeacht of een huishouden rente en aflossing betaalt.

### Revolverend fondsmethodiek

Bij de revolverend fondsmethodiek bepaalt de inkomensontwikkeling van de huishoudens de mate waarin wordt afgelost en daarmee de uiteindelijke kosten voor de gemeente. Deze kosten beslaan voornamelijk rentederving voor een gemeente.

In de Regio Amersfoort is een deel van de huishoudens met een starterslening inmiddels begonnen met de annuïtaire terugbetaling van rente en aflossing. In tabel 3.6 is weergegeven hoeveel huishoudens volledig kunnen voldoen aan de betaling van de starterslening en welke huishoudens dit (nog) niet kunnen. Van deze huishoudens kan 69% de rente en aflossing na drie jaar betalen. De kosten en het risico van deze groep huishoudens blijft beperkt tot de eerste drie rentevrije jaren. Zo'n 19% kan na drie jaar een deel van de rente en aflossing betalen of heeft al extra afgelost waardoor het annuïtaire maandbedrag lager is geworden. Van de huishoudens kan 12% nog helemaal geen rente en aflossing betalen. De kosten voor de gemeente worden hiermee vergroot van drie rentevrije jaren naar minstens zes rentevrije jaren. Na zes jaar kan middels een hertoets voor deze huishoudens bepaald worden in hoeverre ze dit dan wel kunnen. Hier zijn nog beperkt gegevens over om het risico na zes jaar in te schatten. Voor de betalingsmogelijkheid na zes jaar is aangesloten bij de landelijke cijfers.

Tabel 3.6 Risico starterslening naar hoogte van de starterslening (in procenten)

	Kan rente + aflossing na 3 jaar betalen of heeft al afgelost	Kan rente + aflossing na 3 jaar niet volledig betalen óf heeft reeds een deel extra afgelost	Kan geen rente en aflossing betalen na 3 jaar
Regio Amersfoort <sup>1</sup>	69	19	12

<sup>1</sup> Regio Amersfoort exclusief Baarn, Bunschoten en Woudenberg

<sup>2</sup> De cijfers zijn afgerond op hele getallen

Bron: SVn, bewerking EIB

Met behulp van deze gegevens kunnen de kosten voor de gemeente worden berekend per starterslening. Hierbij is uitgegaan van een gemiddelde starterslening van € 32.000 en een rentepercentage van 4%. De feitelijke BNG rente ligt echter lager, waardoor de daadwerkelijke kosten ook lager zullen zijn. In een gunstig scenario zijn de kosten € 3.850 per starterslening en in een behoedzaam scenario € 4.300 per starterslening. Bij deze kosten zijn personeelskosten van de gemeente niet meegenomen. Tevens wordt uitgegaan van 50% cofinanciering van het Rijk. Zonder cofinanciering zijn de kosten voor de gemeente dus dubbel zo hoog, indien de startersregeling wordt voortgezet. Ook zijn de mogelijke extra opbrengsten niet meegenomen. Doordat er een verschil bestaat tussen de 15-jaars vaste rente van SVn en de rekenrente en de BNG rente van gemeenten kan een gemeente ook extra opbrengsten genereren. De hoogte van deze opbrengsten is afhankelijk van het percentage huishoudens dat na een bepaalde periode rente en aflossing gaat betalen en niet de volledige lening direct aflost of oversluit. Ook de ontwikkeling van de verschillende rentes spelen hier een rol. De berekende totale kosten kunnen worden gezien als conservatief doordat de mogelijke opbrengsten niet zijn meegerekend. De uiteindelijke kosten liggen mede hierdoor ook hoger dan bijvoorbeeld in de doorrekening van de gemeente Amersfoort. Wel kan geconcludeerd worden dat met en zonder cofinanciering de kosten bij de afkoopmethodiek gemiddeld hoger liggen dan via het revolverend fonds.

### Financiering

Het bedrag dat op de balans gereserveerd moet worden, is bij de afkoopmethodiek wel lager. Dit komt omdat bij de afkoopmethodiek alleen de afkoop moet worden bekostigd. Bij de revolverend fondsmethodiek moet de gehele starterslening worden gefinancierd. De feitelijke kosten zijn echter lager. Het zal per gemeente verschillen of de balans voldoende ruimte laat om hier ruimte te creëren.

### 3.4 Doorstroming

Voor een gemeente kan het aanbieden van een starterslening aantrekkelijk zijn, omdat zo de doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd. Ook kan het helpen bij het vlottrekken van nieuwbouwprojecten. Een starter in de koopsector heeft de keuze een woning te kopen in de bestaande bouw of de nieuwbouw. In de bestaande bouw is verder een uitsplitsing te maken tussen bestaande koopwoningen of huurwoningen die te koop staan. De keuze van de starter heeft gevolgen voor de lengte van de keten. Om de keten inzichtelijk te krijgen, kan aan de hand van het basisregistratiesysteem het aantal verhuizingen na een starterslening worden getraceerd. Voor de Regio Amersfoort is dit type informatie niet bekend. Uit evaluatieonderzoek van andere gemeenten (o.a. Utrechtse Heuvelrug, Helmond en Assen) is gebleken dat de gemeentelijke verhuisketen een gemiddelde lengte heeft van twee à drie verhuizingen in de eigen gemeente. Het totale aantal verhuisbewegingen zal hoger liggen doordat een deel van de verhuizers zich buiten de huidige gemeente vestigt.

De lengte van de verhuisketen is enerzijds afhankelijk van het marktsegment (bestaande bouw/nieuwbouw) en anderzijds afhankelijk van welke specifieke woning er gekocht wordt. Startersleningen alleen toegankelijk maken voor bestaande woningen biedt niet de garantie tot een lange verhuisketen. Een verkopende partij kan vertrekken naar een huurwoning, overleden zijn, bij iemand anders intrekken of uit de regio vertrekken. Sturen op doorstroming in de eigen gemeente is maar in beperkte mate mogelijk.

Wel leidt een starterslening voor de bestaande bouw normaliter tot een aanzienlijk langere verhuisketen dan voor de nieuwbouw, omdat ten minste de verkoper van de woning een andere woning zal betrekken (indien niet overleden etc.) en hiermee gemiddeld twee à drie verhuizingen binnen de eigen gemeente op gang worden gebracht.

Bij aankoop van een nieuwbouwwoning met behulp van een starterslening is deze doorstroming beperkter, omdat er geen oude bewoner is die op zoek gaat naar een nieuwe woning. Wel kan de starterslening helpen bij het direct vlottrekken van projecten. Dit is bij bestaande bouw indirect het geval, de verhoogde druk op de bestaande voorraad leidt ook tot extra vraag in de nieuwbouw. De verhuisketen bij verstrekking aan een nieuwbouw woning is wel beperkt aanwezig indien de starterslening wordt verstrekt aan een huishouden die een huurwoning/kamer achterlaat.

De verstrekking van een starterslening kan zo ook effecten hebben op de doorstroming binnen de huursector. Starters op de woningmarkt kunnen verhuizen vanuit het ouderlijk huis, een huurwoning of kamer. Indien de starter een huurwoning of een kamer achterlaat zorgt dit voor nieuw aanbod in de huursector. Derhalve heeft de starterslening ook een stimulerende werking op vrijkomend aanbod in de huursector en het verkorten van wachtlijsten.

Een starterslening zorgt niet voor doorstroming binnen de huursector en koopsector indien de starter zijn eigen huurwoning koopt met behulp van de starterslening.

Voor de Regio Amersfoort is alleen van de gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Leusden en Woudenberg bekend welk type woning er door de verkrijger van de starterslening wordt achtergelaten (tabel 3.7).

**Tabel 3.7 Herkomst starter (in procenten)<sup>2</sup>**

	Ouderlijk huis	Sociale huurwoning	Vrije sector woning
Baarn, Bunschoten, Leusden en Woudenberg	75	16	9
Amersfoort <sup>1</sup>	43		57 <sup>2</sup>

1 Op basis van een inventarisatie van 50 startersleningen. Van zes starters was de herkomst onbekend Deze zijn buiten de analyse gelaten

2 Zelfstandige woning

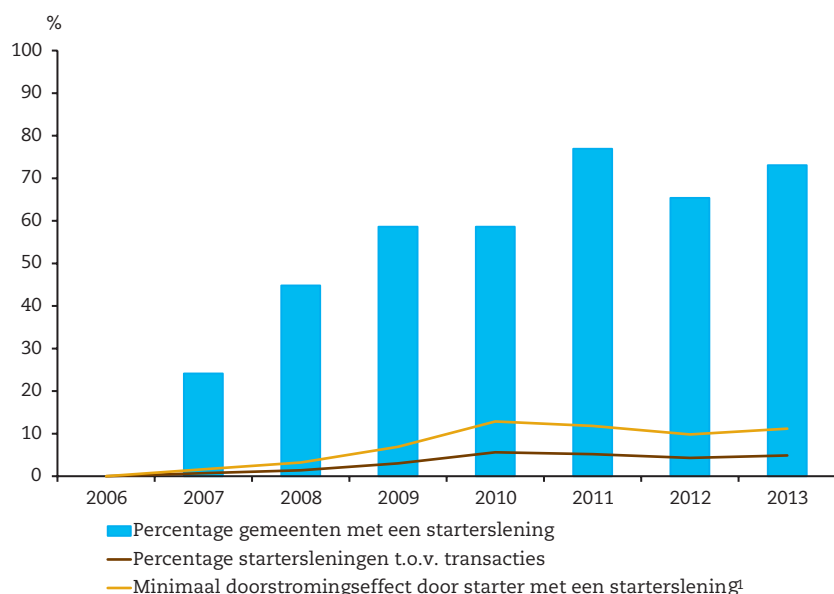
Bron: Gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Leusden en Woudenberg, bewerking EIB

In de gemeente Amersfoort is de herkomst van de starter redelijk gelijk verdeeld over een zelfstandige woning en het ouderlijk huis. Dit leidt enerzijds tot doorstroming binnen de huursector. Anderzijds tot extra vraag op de woningmarkt, door nieuwe toetreders. In de gemeenten rondom Amersfoort is tot op heden in slechts beperkte mate sprake van doorstroming in de huursector. Slechts 16% van de huishoudens is afkomstig uit een sociale huurwoning en 9% uit de vrije sector. De invloed op verkleining van wachtlijsten binnen de sociale huursector is beperkt. Uit verschillende andere evaluaties blijkt een hoger percentage

uittreders uit de sociale huur (40 tot 60%). In de Regio Amersfoort is dit in verhouding laag. Dit kan een culturele verklaring hebben. Een andere oorzaak kan zijn dat de gemeenten, waarbij het percentage uittreders uit de sociale huur bekend is, een relatief lager aandeel sociale huur hebben.

Het effect op de doorstroming van een starterslening zal minimaal twee à drie verhuisbewegingen zijn. Ervan uitgaande dat de doorstroming vooral plaats vindt binnen de koopsector heeft het een groot aandeel van de totale verhuisbewegingen binnen de koopsector. In figuur 3.2 wordt het aandeel transacties weergegeven die tot stand komt mede door middel van financiering met een starterslening in de provincie Utrecht. Er is gebruik gemaakt van de cijfers van de provincie Utrecht omdat bruikbare cijfers over het aantal transacties van de Regio Amersfoort ontbreken. De provincie Utrecht geeft tevens een nagenoeg gelijk beeld met de provincie Gelderland, waar de gemeenten Barneveld en Nijkerk in liggen.

**Figuur 3.2 Aandeel transacties tot stand gekomen met financiering van een starterslening inclusief aantal deelnemende gemeenten, provincie Utrecht**



1 Voor de bepaling van de doorstromingseffecten wordt er van uitgegaan dat 76% van de startersleningen wordt verstrekt aan de bestaande bouw

Bron: CBS en SVn, bewerking EIB

In de provincie Utrecht heeft niet elke gemeente een actieve starterslening. In 2013 was dit circa 75%. Het percentage startersleningen lag in 2013 op 5,3% van het totaal aantal transacties binnen de provincie Utrecht. Er wordt hiermee een doorstromingseffect bereikt van minimaal 11,2%. Het doorstromingseffect had hoger uit kunnen vallen indien het aantal gemeenten met een startersregeling volledig zou zijn. Enige nuance is dat er wellicht ook starters een koopwoning hadden gekocht zonder de mogelijkheid van een starterslening, alleen dan in een lagere kwaliteit. Het effect is dan ook niet alleen toe te schrijven aan de starterslening. Om juist vast te stellen in welke mate de starterslening vervroegingsvraag uitlokt in plaats van kwaliteitsvraag, zal bepaald moeten worden welke starters zonder starterslening geen woning hadden gekocht. Door middel van een enquête aan de gebruikers kan dit worden vastgesteld.



Van de gebruikers in de Regio Amersfoort (exclusief Baarn, Bunschoten en Woudenberg) behoort 63% tot de inkomensgroep die ook in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Het is aannemelijk dat een groot deel van de gebruikers niet direct een koopwoning had gekocht zonder een starterslening en wellicht een keuze had gemaakt tussen langer in de oude situatie blijven wonen of kiezen voor de sociale sector.

### 3.5 Prijseffecten, verdringingseffecten en verdeling

Een starterslening verhoogt de vraag. Of dit vraageffect leidt tot hogere prijzen wordt bepaald door de marktsituatie. Indien de starterslening wordt aangeboden in een woningmarkt waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn en waarbij het aanbod op een hoog productieniveau ligt, zou het wel tot prijseffecten kunnen leiden. De starterslening heeft een vraagverhogend effect. Dan zal een deel van de vraagimpuls op lange termijn leiden tot extra aanbod en een deel zal via de prijzen doorwerken. In de huidige laagconjunctuur is de situatie anders. In de huidige conjunctuur zal een verhoging van de vraag vooral leiden tot een sterke aanbodreactie. De woningbouwproductie ligt erg laag terwijl er voldoende plannen zijn, er kan derhalve gemakkelijk worden meegegroeid met een grotere vraag. Het effect van een starterslening in de huidige conjunctuur zal voor een groot deel terecht komen in het volume en minder in de prijzen. De prijseffecten zullen verder worden uitgelegd aan de hand van een voorbeeld.

#### Casus Vathorst

In de nieuwbouwwijk Vathorst is de afgelopen jaren de nieuwbouwproductie en afzet sterk verminderd door de beperkte vraag op de woningmarkt. Door uitblijvende vraag zijn ontwikkelaars en gemeenten genoodzaakt de projecten uit te faseren over een langere periode.

Met de starterslening wordt een verhoogde vraag gerealiseerd. Zowel als de starterslening direct aan de nieuwbouw wordt gekoppeld als via de doorstromingseffecten op de bestaande voorraad, leidt het tot extra vraag in de nieuwbouw. Bij een hogere vraag kunnen nieuwbouwprojecten eerder doorgang vinden. Naarmate de vraag sterker stijgt zal ook de nieuwbouwproductie toenemen. Een ontwikkelaar zal de geplande uitfasering weer terug kunnen brengen tot een kortere periode. In de huidige conjunctuur zal het aanbod van woningen zich snel aanpassen aan de marktsituatie. Derhalve zal een starterslening vooral zichtbaar zijn in een hogere afzet van woningen en in veel mindere mate in hogere prijzen.

#### Verdringingseffecten

De starterslening zorgt ervoor dat een specifieke doelgroep, die voldoet aan de voorwaarden van een gemeente, kan toetreden tot de koopsector met een verhoogde leencapaciteit in vergelijking met een huishouden die niet in aanmerking komt voor een starterslening. Het toetreden van een starter met een starterslening zal echter niet leiden tot verdringingseffecten op de woningmarkt. Ook hier geldt net als bij prijseffecten dat indien het aanbod zich gemakkelijk kan aanpassen aan de verhoogde vraag er geen verdringingseffecten ontstaan.

#### Verdeling

De starterslening wordt ingezet voor starters die niet de financiering rond kunnen krijgen bij de aankoop van de woning. Bij de toetsing wordt ook rekening gehouden met het eigen vermogen van de starter indien dit boven de vrijstelling valt in box 3. Starters met voldoende spaargeld komen zo niet in aanmerking voor een starterslening. De regeling is dan ook vooral bedoeld ter stimulatie van starters die niet of beperkt hebben gespaard voor de verkrijging van de woning. Hierbij moet bedacht worden dat de effecten voor de woningmarkt hierdoor niet beïnvloed worden: de maatregel grijpt aan bij het knelpunt van financiering. Wel beïnvloedt het de verdeling van woonkansen tussen woonconsumenten met en zonder eigen vermogen. Tot slot is het belangrijk te beseffen dat het niet gaat om een gift: zodra de inkomenspositie het toelaat gaat de starter rente betalen over de lening. In de meeste gevallen worden alleen de eerste drie jaren kwijtgescholden zoals we eerder zagen.

### 3.6 Effect op de investeringen in de bouw

De starterslening zorgt ervoor dat de hypothecaire lening van een starter wordt vergroot. Zonder de verhoogde leencapaciteit had de starter een kwalitatief mindere woning kunnen kopen of helemaal geen woning kunnen kopen.

- Het aanschaffen van een woning met een verhoogde kwaliteit leidt tot extra vraag ter hoogte van de starterslening.
- Indien een starter zonder starterslening helemaal geen woning had gekocht had dit niet geleid tot enig extra vraag. De vervroegingsvraag die bij deze groep mensen wordt gerealiseerd is gelijk aan de hoogte van het aankoopbedrag.

Het bepalen van het kwantitatieve effect op de bouwproductie is afhankelijk van de verdeling van starters in deze twee groepen. Naarmate het percentage vervroegingsvraag groter is zal het effect op de bouwproductie ook hoger liggen. Het EIB heeft hier eerder tentatieve berekeningen voor gemaakt op landelijke niveau (EIB, 2013). Op regionaal niveau hebben wij deze tentatieve berekening ook weergegeven in het onderstaande kader.

#### Effect op de investeringen in de bouw

Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van de alle verstrekte startersleningen van 2007 tot december 2013. In de berekeningen zijn de gemeenten Baarn, Bunschoten en Woudenberg niet meegenomen, omdat niet alle benodigde gegevens in deze gemeenten bekend zijn.

In de berekening is uitgegaan van een meer conservatieve variant, waarbij 75% van de startersleningen wordt gebruikt voor extra kwaliteit en 25% voor vervroegingsvraag.

	Bedrag (in miljoen €)
Totale investering	34
• extra kwaliteitsvraag	12
• vervroegingsvraag	22
Werkgelegenheid	290 fte

Als het percentage nieuwe toetreders 25% hoger ligt (op 50% vervroegingsvraag), resulteert dat in € 19 miljoen extra investeringen in de bouw. Bij een hoger percentage nieuwe toetreders zijn de effecten meer dan proportioneel groter, als het percentage lager zou liggen, zijn de effecten meer dan proportioneel lager.

De snelheid waarmee startersleningen tot extra bouwproductie leidt, is afhankelijk van de vraag of sprake is van leningen voor nieuwbouw of bestaande bouw. Bij de bestaande bouw zal dit met een vertraagde werking resulteren in een verhoogde bouwproductie. Tevens kan hiermee de bouwproductie van een andere gemeente worden gestimuleerd. Bij leningen voor nieuwbouw resulteert het direct in extra bouwproductie in de eigen gemeente.

## 4 Effecten van verschillende vormgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de effecten van verschillende vormgevingsaspecten beschreven. Hiervoor is gebruik gemaakt van een landelijke database van SVn. Ook zullen de kosten en risico's bij verschillende vormen worden beschreven. Voorts zal de toegevoegde waarde van samenwerking en cofinanciering worden uitgelicht.

### 4.1 Analyse startersregelingen

Per november 2013 zijn van de 408 gemeenten 228 gemeenten actief aangesloten bij SVn voor de toepassing van de startersregeling. In totaal hebben 277 gemeenten een startersregeling gehad bij SVn. De vorm van deze startersregelingen is zeer uiteenlopend. Om te bepalen welke startersregelingen succesvol zijn, is gekeken naar het totale gebruik binnen een gemeente ten opzichte van de bevolking en de doelgroep van een startersregeling. Uit de voorgaande analyse bleek dat de doelgroep voor de startersregeling zich ongeacht leeftijdseisen bevindt tussen 20 en 40 jaar. Tabel 4.1 geeft een overzicht van het aantal verstrekte startersleningen in 2012 in de Regio Amersfoort in vergelijking met twee gemeenten waar de starterslening veel gebruikt wordt. Er is gekozen voor deze twee gemeenten omdat daar het gebruik de afgelopen jaren hoog is geweest en de gemeenten vergelijkbaar zijn met verschillende gemeenten binnen de Regio Amersfoort. Het gebruik is afgezet tegen het aantal huishoudens tussen 20 en 40 jaar in de desbetreffende gemeenten. In de tabel zijn de twee andere gemeenten geanonimiseerd weergegeven.

Tabel 4.1 Vergelijking gemeenten met veel gebruik ten opzichte van de Regio Amersfoort

	Aantal huis- houdens	Aantal huis- houdens tussen 20-40 jaar	Aantal inwoners tussen 20-40 jaar	Aantal verstrekte starters- regeling 2012	Percentage gebruik starters- regeling 2012 t.o.v. aantal huishoudens tussen 20-40 jaar
Gemeente X				120	1,21
Gemeente Y				91	1,46
Amersfoort	64.772	19.321	38.731	106	0,55
Baarn	11.055	2.165	4.680	7 <sup>1</sup>	0,32
Barneveld	19.609	5.119	13.001	24	0,47
Bunschoten	7.442	2.041	5.407	11	0,53
Eemnes	3.602	563	1.533	4	0,71
Leusden	12.167	2.244	5.529	2	0,09
Nijkerk	15.986	3.720	9.148	6	0,16
Soest	19.913	3.829	8.790	15	0,39
Woudenberg	4.764	1.078	2.655	7 <sup>1</sup>	0,65

1 Geen startersleningen verstrekt in 2012. Hoogste aantal sinds 2006 meegenomen.

Bron: CBS, SVn en gemeenten, bewerking EIB

In de gemeente X ligt het gebruik van het aantal startersregelingen aanzienlijk hoger dan in de Regio Amersfoort. In vergelijking met de gemeente Amersfoort ligt het gebruikspercentage ten opzichte van het aantal huishoudens tussen 20 en 40 jaar 2,2 maal hoger in gemeente X. In gemeente X is dan ook sprake van een hoger gebruik van startersregelingen aan de doelgroep. In gemeente Y ligt dit percentage nog hoger.

De gemeente X heeft sinds 2003 een revolverend fonds bij SVn ten behoeve van de startersregeling. In 2012 waren de voorwaarden in verhouding tot de Regio Amersfoort ruim.

- Bestaande bouw en nieuwbouw
- Verblijfsgerechtigde persoon in Nederland
- Maximale verwervingskosten € 265.000
- Maximale starterslening € 36.500
- Maximaal 5% meerwerk

Gemeente X heeft verschillende elementen in de voorwaarden die de hogere afzet kunnen verklaren. Dit heeft ertoe geleid dat naar inschatting van de plaatselijke makelaars circa 1/3 van de verkopen van bestaande bouw tot stand komt met behulp van een starterslening.

De gemeente Y heeft een andere vormgeving dan de gemeente X en heeft deze in de tijd ook aangepast. De huidige voorwaarden van een starterslening in de gemeente Y zijn:

- Tenminste drie jaar woonachtig in de gemeente Y of in de afgelopen tien jaar tenminste zes jaar woonachtig in de gemeente Y (in geval van twee personen gaat het om minimaal één van beide)
- Voor bestaande bouw en nieuwbouwwoningen van een specifiek project
- Maximale verwervingskosten bestaande bouw € 245.000
- Maximale verwervingskosten nieuwbouw € 189.000
- Maximale starterslening € 30.000
- Maximaal 5% meerwerk

Ondanks striktere voorwaarden in vestigingseisen heeft gemeente Y toch een hoger gebruik van startersleningen ten opzichte van gemeente X. Dit is te verklaren doordat de woningmarkt binnen deze gemeente zeer plaatselijk is. In verhouding tot de Regio Amersfoort verhuist in gemeente Y slechts 31% van de personen binnen de leeftijd 20 tot 40 jaar naar een andere gemeente. Binnen de Regio Amersfoort ligt dit op 43%. Ook de verhuizingen naar gemeente Y zijn beperkter dan in de Regio Amersfoort. Deze cijfers zijn gemeten over de periode 2005 tot 2008 om zo de invloed van de crisis niet mee te nemen in de migratiestromen. Het effect van het openstellen voor starters buiten de gemeente is hier klein.

In de volgende paragraaf zal per type voorwaarde worden aangegeven wat het effect op het gebruik is om zo inzicht te krijgen in de diverse varianten van de startersregeling. Voor deze effecten is gebruik gemaakt van informatie van SVn en evaluaties van verschillende gemeenten.

## 4.2 Effecten verschillende voorwaarden

De effecten op het gebruik en het risico bij verstrekking van een starterslening zijn per voorwaarde nader geanalyseerd. Gemeenten hebben een aantal vrijheidsgraden in het stellen van de voorwaarden voor de startersregeling. Tabel 4.2 geeft de voorwaarden die de gemeente hanteert bij het bepalen van de vormgeving. Er is een analyse gemaakt van landelijk gebruik van startersleningen. Dit geeft een goed beeld van de gebruiksmogelijkheden bij verruiming of juist beperking van de voorwaarden van de startersregeling. Ook is het effect per voorwaarde op het risico bepaald. Door middel van deze gegevens kan per voorwaarde een afweging worden gemaakt voor de meest effectieve vormgeving.

Tabel 4.2 leest als volgt met een voorbeeld: 39% van de huishoudens die een starterslening heeft verkregen, is jonger dan 25 jaar. Van deze groep heeft 9% niet de mogelijkheid om na drie jaar rente en aflossing te betalen. Van de huishoudens die een starterslening hebben gekregen, heeft 6% een leeftijd tussen 36 en 45 jaar. Het aantal huishoudens dat na drie jaar geen rente of aflossing kan betalen, is 10% hoger dan de groep jonger dan 25 jaar. Binnen deze leeftijdsgroep heeft 19% niet de betalingsmogelijkheid om na drie jaar rente en aflossing te betalen.

## Vestigingseisen

De vestigingseisen spelen een belangrijke rol in de bepaling van de doelgroep. Uit de verschillende evaluaties (Weesp, Overbetuwe, Arnhem en Helmond) blijkt dat bij het verruimen van de

**Tabel 4.2 Overzichtstabel van verwachte effecten bij diverse voorwaarden voor de Regio Amersfoort**

	Landelijk beeld		
	Afzet (%)	Risico <sup>1</sup>	Optimalisering
Vestigingseisen			Volledig openstellen
- eigen gemeente		Geen verschil	
- volledig open	+20-30	Geen verschil	
Marktsegment			Bestaande bouw en nieuwbouw
- bestaande bouw	76	Geen verschil	
- nieuwbouw	24	Geen verschil	
Verwervingskosten	Afhankelijk van woningprijzen		Tot maximum NHG
- < € 175.000		8%	
- € 175.000 - € 225.000		+ 1% risico	
- € 225.000 - € 290.000		+ 6% risico	
Hoogte starterslening			Tot € 45.000, vanwege verhoogd risico
- € 5.000 - 15.000	2	7%	
- € 15.000 - 25.000	11	+ 2% risico	
- € 25.000 - 35.000	50	+ 2% risico	
- € 35.000 - 45.000	30	+ 2% risico	
- € 45.000 - 55.000	6	+ 7% risico	
- € 55.000 - 65.000	1	+ 10% risico	
- € 65.000 - 75.000 <sup>2</sup>	0	+ 20% risico	
Huishoudinkomen			Geen maximum
- < € 25.000	14	Geen verschil	
- € 25.000 - € 35.000	52	Geen verschil	
- € 35.000 - € 45.000	29	Geen verschil	
- € 45.000 - € 55.000	5	Geen verschil	
- > € 55.000	0	Geen verschil	
Leeftijd			Geen maximum
- < 25 jaar	39	9%	
- 25-35 jaar	53	+1 % risico	
- 36-45 jaar	6	+10% risico	
- > 45 jaar	2	+ 13% risico	
Meerwerk			Meerwerk mogelijk
- Ja	44	Geen verschil	
- Nee	56	Geen verschil	

1 De risicoverhogende percentages zijn uitgedrukt in procenten ten opzichte van het referentieveld. Het referentieveld is het bovenste veld per element. Het risico is hier gedefinieerd als de kans dat een huishouden na drie jaar niet voldoet aan enige betaling

2 Deze hoogte van de starterslening kan niet meer worden verkregen. Maximale hoogte is 20% van de verwervingskosten (maximaal NHG-grens)

Bron: SVn, bewerking EIB

vestigingseisen 20% tot 30% van de uitgegeven startersregelingen van buiten de eigen gemeente komt. Wel is dit sterk afhankelijk van de aantrekkingskracht van de gemeente. Uit WoON2012 blijkt dat 68% van de koopstarters in Amersfoort uit de Regio Amersfoort komt, waarvan 61% uit de eigen gemeente komt. Dit zou dus een toevloeiing van andere gemeenten van 40% en van buiten de regio van 30% betekenen. In de top 10 van gemeenten waar in verhouding tot de doelgroep de meeste startersleningen worden verstrekt hebben zes gemeenten geen vestigingseisen, drie gemeenten de eis dat één van de personen in het huishouden tenminste zes van de afgelopen tien jaar woonachtig moet zijn geweest in de gemeente en één gemeente heeft als vestigingseis dat het huishouden sociaal of economisch verbonden moet zijn aan de gemeente.

### **Marktsegment**

Het effect op de woningmarkt is anders bij stimulering van de nieuwbouw dan bij bestaande bouw. Indien startersregelingen worden verstrekt ten behoeve van de aankoop van een woning binnen de bestaande bouw leidt dit tot doorstroming op de woningmarkt. Wel kan het zijn dat de doorstroming niet alleen wordt bevorderd binnen de eigen gemeente. Een doorstromer kan immers de gemeente verlaten.

Uit het onderzoek 'Verkenning woningbouwprogrammering Regio Amersfoort' (EIB, 2013) is gebleken dat de migratie naar buiten de gemeente relatief klein is. Voorts is uit eerder onderzoek gebleken dat de gemiddelde migratieafstand kleiner is dan tien kilometer, waardoor het wegleeffect zich veelal zal beperken tot de buurgemeenten binnen de regio.

Indien startersregelingen alleen worden verstrekt voor nieuwbouwwoningen resulteert dit niet in een verdere doorstroming op de woningmarkt. Wel kan het een direct effect sorteren op de grond- en vastgoedexploitatie. Dit effect is er in mindere mate indirect bij een starterslening voor de bestaande bouw.

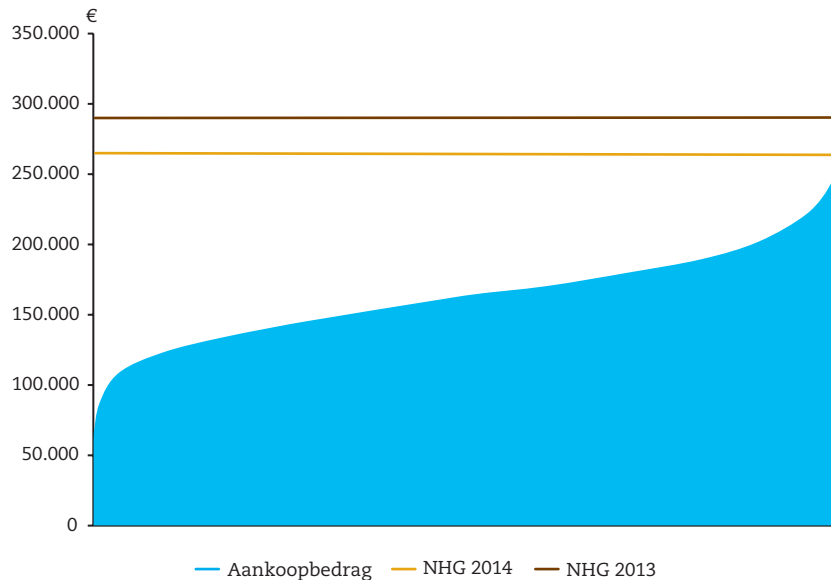
Uit de landelijke analyse blijkt dat het merendeel van de startersleningen wordt verstrekt aan huishoudens die een woning kopen in de bestaande bouw (76%). Van de huishoudens koopt 24% een nieuwbouwwoning.

### **Hoogte verwervingskosten**

Gemeenten kunnen een maximum stellen aan zowel de verwervingskosten als de maximale hoogte van de starterslening. De maximale verwervingskosten vanuit de rijksvoorwaarden is de NHG-norm. Op dit moment ligt deze op € 290.000, per 1 juli 2014 zal deze norm worden verlaagd naar € 265.000. Naarmate de maximale verwervingskosten hoger zijn, wordt de kans groter dat de startersregeling wordt verstrekt aan een huishouden dat anders ook een koopwoning had gekocht, alleen met een lagere kwaliteit. Op deze wijze wordt derhalve meer de kwaliteit gestimuleerd en in mindere mate de bevordering van de koop van een woning. Het huishouden kan immers ook zonder startersregeling een koopwoning bekostigen.

De verlaging van de NHG-grens per 1 juli 2014 zal een zeer beperkte invloed hebben op het gebruik van de starterslening indien deze opengesteld zou zijn tot de maximale NHG. Landelijk gezien wordt slechts in zeer beperkte mate gebruik gemaakt van een starterslening bij aankoop van een woning boven € 250.000. Figuur 4.1 geeft een overzicht van alle verstrekte startersleningen. In deze figuur komt naar voren dat bijna alle startersleningen zich bevinden onder de toekomstige NHG-grens.

**Figuur 4.1 Aankoopbedrag woning met starterslening in Nederland, periode 2007-2013**



Bron: SVn, bewerking EIB

Het risico op het niet voldoen aan de betalingsverplichting na drie jaar wordt groter naarmate de verwervingskosten hoger zijn. Het risicoverhogende effect bij de verwervingskosten ontstaat veelal door een hogere starterslening. De correlatie tussen de hoogte van de starterslening en de hoogte van de verwervingskosten is zeer hoog. In de bijlage is een puntenwolk weergegeven, welke het verband tussen de hoogte van de verwervingskosten en de hoogte van de starterslening weergeeft. Restricties op de hoogte van de starterslening werken derhalve door in een afname van het aantal startersleningen in het duurdere aankoopsegment. Het risicoverhogende effect bij een hogere starterslening ontstaat niet door hogere verwervingskosten. Ook bij lagere verwervingskosten en een hoge starterslening neemt het risico dat een huishouden niet kan voldoen aan haar betalingsverplichtingen sterk toe.

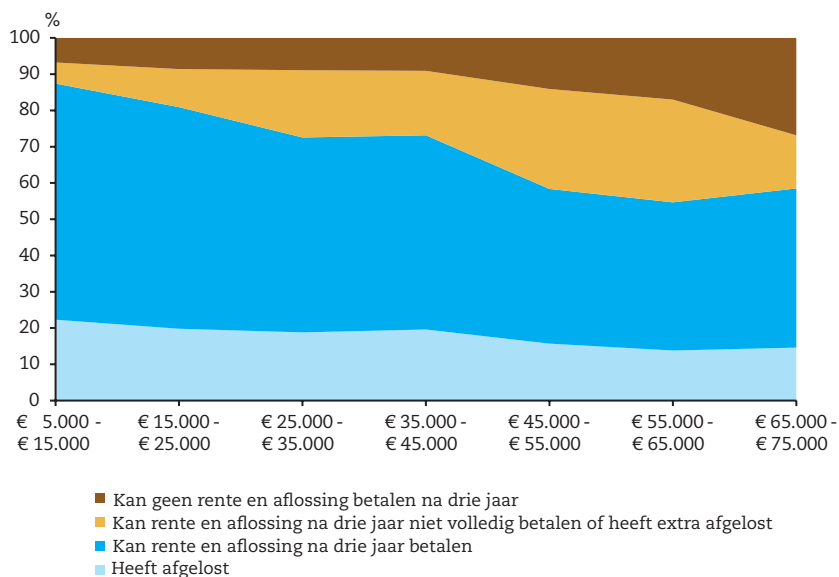
### **Hoogte starterslening**

Uit tabel 4.2 blijkt dat naarmate de starterslening hoger wordt de kans op volledige betaling van rente en aflossing kleiner wordt. In figuur 4.2 is een verdere uitsplitsing gemaakt van dit risico.

Uit figuur 4.2 blijkt dat naarmate de starterslening hoger is de betalingsmogelijkheid afneemt. Het stellen van een maximum zorgt ervoor dat het risico op hogere kosten voor de gemeente kleiner wordt. Uit de verschillende evaluaties blijkt dat er een duidelijk verband zichtbaar is tussen de hoogte van de starterslening en de maximale hoogte van de starterslening. Naarmate de maximale hoogte ruimer is, is de gemiddelde starterslening in de desbetreffende gemeente ook hoger. Een restrictie op de hoogte leidt derhalve automatisch tot een verlaging van de gemiddelde starterslening en daarmee het risico.

Voorts is de kans groter dat bij een hogere starterslening meer de kwaliteit van de woning wordt gestimuleerd in plaats van stimulatie van het kopen van een woning. Een lagere maximale starterslening hoeft dan ook niet direct een lagere afzet te betekenen. Een huishouden koopt in plaats daarvan een woning met mindere kwaliteit.

**Figuur 4.2 Risico starterslening naar hoogte van de starterslening**



Bron: SVn, bewerking EIB

### Leeftijd

De meeste starters hebben een leeftijd tussen 20 en 30 jaar met een uitloop tot 40 jaar. Uit de analyse van tabel 4.2 blijkt dat ongeacht of er een leeftijdsbegrenzing in de voorwaarden is, de doelgroep van de startersregeling binnen deze leeftijdscategorie blijft. Het openstellen voor leeftijden boven 40 jaar heeft weinig effecten voor de afzet. Wel heeft het een sterk negatief effect indien de leeftijd wordt beperkt tot 30 jaar of lager. Uit de landelijke analyse blijkt dat circa 82% van de startersregelingen wordt verstrekt aan starters met een leeftijd onder 30 jaar, 15% wordt verstrekt aan starters in de leeftijd van 30 tot 40 jaar.

Het risico op hogere kosten voor een starterslening neemt toe naarmate de leeftijd oploopt. In figuur 4.3 is een verdere uitsplitsing gemaakt van dit risico.

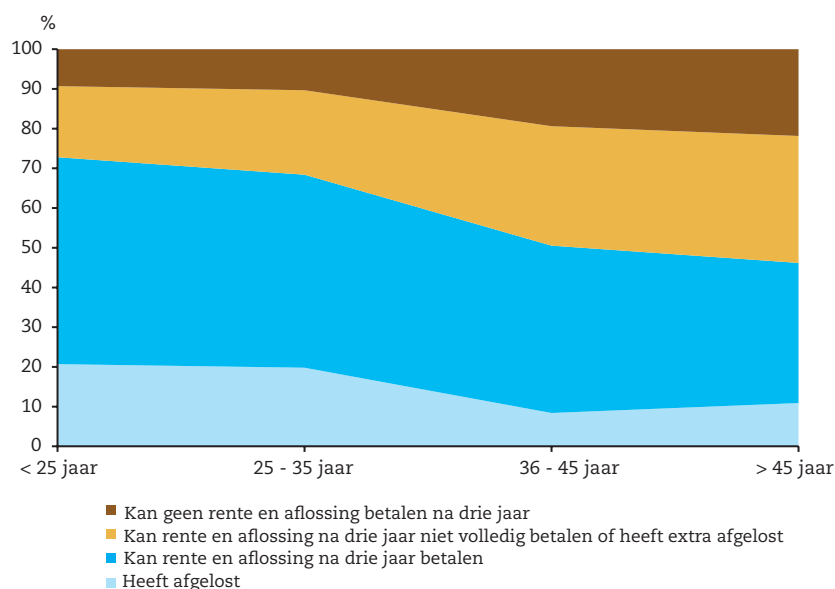
Het risico neemt sterk toe bij huishoudens boven 35 jaar. De inkomensontwikkeling van huishoudens boven 35 jaar is derhalve niet altijd voldoende om na drie jaar zowel rente als aflossing te betalen. Doordat het gebruik van startersleningen boven 35 jaar beperkt is, wordt het gemiddelde risico van een starterslening maar in kleine mate beïnvloed.

### Inkomen

Het inkomen heeft een sterke correlatie met de maximale hoogte van de te verkrijgen hypotheek. Bij een huishoudinkomen hoger dan € 60.000 kan een huishouden al vaak een hogere lening verkrijgen dan de maximale huidige NHG. Deze huishoudens komen derhalve niet in aanmerking voor een starterslening, omdat zij met de eerste hypotheek een woning kunnen financieren met de maximale NHG hoogte. De maximalisatie van verwervingskosten geeft dan ook meteen een maximalisatie van het inkomen. Een apart maximum stellen aan het inkomen kan het gebruik verlagen indien het maximum wordt verlaagd tot onder € 45.000. Boven een inkomen van € 45.000 wordt al in beperkte mate een starterslening aangevraagd en verkregen. Er is geen zichtbaar effect op het risico indien er restricties zouden gelden voor een minimum of maximum inkomen.



**Figuur 4.3** Risico starterslening naar leeftijd



Bron: SVn, bewerking EIB

### 4.3 Cofinanciering

Naast de cofinanciering van het Rijk bestaat de mogelijkheid om cofinanciering te verkrijgen van niet-overheden. Door de voorwaarden vast te stellen zoals in tabel 4.2 is weergegeven, wordt het risico op wanbetaling verkleind en de effectiviteit van de regeling op de woningmarkt vergroot. Het kleinere risico na de eerste rentevrije jaren zorgt voor lagere gemiddelde kosten van een starterslening. Voorts worden de kosten voor de gemeente verlaagd bij cofinanciering van het Rijk, indien de gemeente de revolverend fondsmethodiek toepast. De kosten zouden nog verder kunnen worden verlaagd door cofinanciering van niet-overheden. Cofinanciering zou mogelijk zijn door verkopende partijen (particulieren, projectontwikkelaars en woningcorporaties), doordat deze een baat realiseren met de verkoop van een woning. Deze vormgeving wordt op dit moment ook toegepast in onder andere de gemeente Amersfoort.

Een verplichtende cofinanciering van een verkopende partij zorgt echter wel voor meer onzekerheid voor de financiering van de woning. Immers moet de verkopende partij een bijdrage leveren aan de starterslening. Indien dit niet wordt gedaan kan de verkoop alsnog geen doorgang vinden. Het positieve effect van lagere kosten van de gemeenten door extra cofinanciering kunnen sterke negatieve gevolgen hebben voor het gebruik van de regeling.

Door het gelijke speelveld ontstaat er concurrentie op de woningmarkt waar geen project wordt bevoorrudd met een starterslening. Dit houdt in dat elke woning tegen dezelfde voorwaarden en condities verkregen kan worden zonder dat door tussenkomst van extra financiering (startersregeling) de ene woning betere condities (hogere financieringsmogelijkheden) heeft als een andere woning. Een gelijke concurrentie zal er toe leiden dat verkopende partijen zelf de verkoop aantrekkelijk maken door bijvoorbeeld incentives aan te bieden aan een potentiële koper. De gemeente kan hier ook een rol spelen door een extra verruimende starterslening aan te bieden, indien de verkopende partij een deel van de kosten draagt. Zo bestaat de mogelijkheid om specifieke projecten aantrekkelijker te maken, maar niet op gemeentelijke kosten en blijft de normale starterslening voor elke woning gelden.

#### 4.4 Regionale samenwerking

De huidige startersregelingen binnen de Regio Amersfoort zijn per gemeente te verkrijgen met de daarvoor opgemaakte gemeentelijke verordening. In de Regio Amersfoort zijn de voorwaarden zeer divers. Zo zijn er verschillende restricties op hoogte van de starterslening, leeftijd, bestaande bouw of nieuwbouw en de maximale hoogte van het aankoopbedrag. Tevens komt een starter alleen in aanmerking als deze een aantal jaren woonachtig is of is geweest in de desbetreffende gemeente. De gemeente Amersfoort verstrekt tevens startersleningen bij economische verbondenheid met de stad van minstens één jaar. De vestigingseisen zijn als voorwaarden gesteld om zo het budget voor de startersregeling te gebruiken voor de eigen inwoners.

Harmonisatie van de regeling heeft een aantal voordelen die de effectiviteit van de startersregeling op de woningmarkt ten goede komt.

- Verschillen in vormgeving leiden tot verstoring van de keuze van woonconsumenten. Door restricties te stellen aan de vestiging wordt de keuze voor starters verstoord. Door zogenaamde 'arbitrage' zullen woonconsumenten andere keuzes maken met de regeling dan zonder de regeling. Een startend huishouden heeft immers meer leencapaciteit in de eigen gemeente dan in de rest van de regio. De restrictie leidt ertoe dat een huishouden minder woonkwaliteit kan kopen buiten de gemeentegrenzen. Protectionisme van de eigen woningmarkt leidt tot een lagere regionale verhuisdynamiek en tot een lagere vraag op de woningmarkt. Een goede werking van de woningmarkt is er bij gebaat dat niet dergelijke drempels op worden geworpen voor consumenten. Tevens kan de doelgroep die kan worden aangetrokken door de Regio Amersfoort van buiten de regio als aantrekkelijk worden beschreven en kan zo bijdragen aan de kracht van de regio.
- De positieve effecten trekken zich niet iets aan van gemeentegrenzen. Deze zogenaamde 'externe effecten' zijn een reden tot coördinatie: een deel van het positieve effect van een regeling in de ene gemeente slaat neer in een andere gemeente. Dit komt doordat doorstroming niet alleen binnen de eigen gemeente plaatsvindt. Elke verhuisketen volgt een eigen route, waardoor het mogelijk is dat een deel van het doorstromingseffect en het effect in de grond- en vastgoedexploitatie extern wordt gerealiseerd in een andere gemeente. Dit betekent dat door samenwerking in de vormgeving het positieve effect op de woningmarkt regionaal wordt verdeeld. Hierbij moet worden bedacht dat de ene gemeente de andere gemeente helpt door het samen te doen. Het laten vallen van de vestigingseisen zal er vanwege de verhuisdynamiek en migratiestromen toe leiden dat het merendeel van de doorstromingseffecten neer zal slaan binnen de regio. Een beperkt deel van de effecten zal nog steeds neerslaan buiten de regio, zoals ook blijkt uit de analyse van verhuisbeweging van Companen en Bureau Louter (Companen en Bureau Louter, 2012). Doordat het gebruik hoger zal zijn, is het effect per saldo in de regio hoger. Door een starterslening te verstrekken wordt niet alleen de starter zelf gestimuleerd, de regeling werkt door op de woningmarkt waardoor huishoudens uit de eigen gemeente er profijt van hebben. De regeling kan tevens doorwerken in bouwproductie en toeleverende industrie en aanpalende werkgebieden. Doordat de omzetontwikkeling van bouwmarkten en doe-het-zelf zaken correleert met het aantal verhuisbewegingen en het aantal verkochte woningen, heeft een verhoogde doorstroming met startersleningen ook een positief effect op deze markten. De correlatie is weergegeven in de bijlage. Het profijt voor doorstromers, bouwmarkten en doe-het-zelf zaken wordt ook gerealiseerd als een starter uit een andere gemeente afkomstig is.
- Eenduidigheid in de regeling kan promotie en daarmee gebruik versterken. De transparantie en de geharmoniseerde vormgeving kunnen leiden tot een hogere bekendheid en daarmee een groter gebruik in de regio.

Openstellen voor starters buiten de eigen gemeente roept de vraag op wat voor gevolgen dit heeft voor de migratiesaldi van de verschillende gemeenten. In tabel 4.3 is een overzicht weergegeven van de migratiesaldi van de leeftijdsgroep 20 tot en met 40 jaar. De migratiesaldi zijn op basis van cijfers tussen 2005 en 2008. Er is gekozen voor deze migratiecijfers omdat deze cijfers niet door de crisis zijn beïnvloed.

Tabel 4.3 Gemiddelde migratiestromen binnen de leeftijdsgroep 20 tot 40 jaar in de Regio Amersfoort, periode 2005-2008, aantallen personen

Vestiging in gemeente	Vertrek uit gemeente									
	Amersfoort	Baarn	Barneveld	Bunschoten	Eemnes	Leusden	Nijkerk	Soest	Woudenberg	Totaal vestigen
Amersfoort		71	71	78	9	256	157	192	36	869
Baarn	42		3	7	13	4	7	53	1	129
Barneveld	54	3		4	1	17	56	3	6	144
Bunschoten	49	10	4		2	2	9	4	1	80
Eemnes	6	9	0	1		2	1	4	1	22
Leusden	216	3	12	3	2		14	13	14	276
Nijkerk	139	5	61	12	1	14		8	2	241
Soest	150	61	4	5	6	14	12		2	254
Woudenberg	27	1	6	1	0	11	5	4		54
<b>Totaal vertrek</b>	<b>681</b>	<b>162</b>	<b>159</b>	<b>111</b>	<b>33</b>	<b>319</b>	<b>260</b>	<b>280</b>	<b>62</b>	

Bron: CBS, bewerking EIB

Tabel 4.3 leest als volgt met een voorbeeld: horizontaal staan het aantal vestigers in de gemeenten die tevens op de horizontale as staan. Voor Amersfoort geldt dat 71 mensen zijn verhuisd van Baarn naar Amersfoort. Van Amersfoort naar Baarn zijn 42 mensen verhuisd.

In de Regio Amersfoort heeft de gemeente Amersfoort de grootste aantrekkingskracht op de leeftijdsgroep van 20 tot en met 40 jaar. Amersfoort is de enige gemeente met een positief migratiesaldo binnen de regio. De migratietekorten bij verhuizingen binnen de regio zijn het sterkst in Baarn (32), Bunschoten (31) en Leusden (43). De migratietekorten zijn relatief beperkt en worden in verschillende gemeenten in dezelfde gemeten jaren te niet gedaan door positieve migratiesaldi van buiten de regio. Het openstellen van de starterslening voor de rest van het land leidt tot een versterkte aantrekkingskracht voor alle gemeenten. Het zorgt in verhouding dan ook juist voor een verhoging van het aantal vestigers, waardoor eventuele negatieve migratiesaldi, die ook zonder startersregeling ontstaan, kunnen worden beperkt. Een verruiming van de vestigingseisen wordt dan ook sterk aanbevolen.

Elke verruiming en harmonisering heeft een positief effect op de woningmarkt. Indien niet alle gemeenten dit doen, zal het regionale effect lager uitvallen. De gemeenten die wel verruimen en harmoniseren zullen wel een positief effect realiseren ten opzichte van het huidige gebruik. Het effect kan door de beperkte verruiming wel lager uitvallen, doordat het regionale gebruik niet wordt gemaximaliseerd.

Om de positieve effecten voor de woningmarkt te bereiken, is het niet nodig te komen tot een gezamenlijk fonds. Bij een regionale samenwerking kan worden gedacht aan een regionale fondsvorming. Gemeenten kunnen gezamenlijk in een fonds participeren om de regionale woningmarkt te stimuleren met de verstrekking van startersleningen. De fondsvorming zal regionaal lastiger te bewerkstelligen zijn dan op gemeentelijk niveau. De afzetgroottes zijn tussen verschillende gemeenten dusdanig divers, dat de inleggrootte per gemeente lastig vooraf

is in te schatten. Dit kan leiden tot complicaties bij de risicodeling, zeker doordat de bestaande risico's per gemeente verschillen. Indien er gekozen wordt voor participatie van marktpartijen zal dit ook moeilijker zijn als dit met fondsvorming moet gebeuren. Freeridersgedrag van marktpartijen kan worden verwacht. Dit houdt in dat de ene ontwikkelaar wel deelneemt in het fonds en de andere ontwikkelaar niet, terwijl deze wel profiteert van de verstrekking van startersleningen voor zijn nieuwbouwproject.

---

## 5 Verbetermogelijkheden

---

Uit het voorgaande is gebleken dat de startersregeling een positief effect heeft op de woningmarkt. Alvorens de verbetermogelijkheden in de vormgeving voor de meest effectieve regeling voor de woningmarkt worden weergegeven, zijn in onderstaand kader de effecten van de startersregeling op de woningmarkt samengevat.

### Effect startersregeling op de woningmarkt

Elk verstrekte starterslening heeft een positief effect op de woningmarkt. Om tot een effectieve startersregeling te komen, wordt een startersregeling vormgegeven die leidt tot het hoogste gebruik. Elk gebruik van een startersregeling kan leiden tot de volgende effecten:

- Verhoogde vraag op de woningmarkt
- Doorstromingseffecten
- Verhoogde bouwproductie
- Effect toeleverende industrie en aanpalende werkgebieden

### Verhoogde vraag op de woningmarkt

Een startersregeling zorgt voor een verhoogde leencapaciteit, waardoor een deel van de gebruikers in staat wordt gesteld een woning te kopen. De startersregeling zal ten dele worden gebruikt voor een verhoogde kwaliteitsvraag. Het huishouden had ook zonder een starterslening een woning gekocht, alleen dan met een mindere kwaliteit. Het effect op de woningmarkt bestaat hier uit de hoogte van de starterslening. Ten dele zal de starterslening gebruikt worden voor vervroegingsvraag. Zonder starterslening had het huishouden nog geen koopwoning gekocht en was het huishouden blijven wonen of had gekozen voor een ander woonsegment zoals de sociale huur. Het effect op de woningmarkt is hier ten grootte van het aankoopbedrag van de woning.

### Prijs- en verdringingseffecten

De startersregeling leidt in de huidige laagconjunctuur niet tot prijs- of verdringingseffecten. De extra leencapaciteit door een starterslening leidt in de huidige situatie tot extra aanbod op de woningmarkt. Het aanbod groeit derhalve mee met de verhoogde vraag. Zo zal er geen prijs- of verdringingseffect optreden. In een situatie waar de vraag en het aanbod in evenwicht is op een hoog productieniveau, zal een verhoogde leencapaciteit deels terecht komen in het volume (aanbod) en deels in de prijzen.

### Doorstromingseffecten

De startersregeling kan worden verstrekt aan starters voor een nieuwbouwwoning en een bestaande woning. Bij een nieuwbouwwoning is het doorstromingseffect het kleinst. Het enige effect dat kan optreden is dat de starter een huurwoning achterlaat, waardoor deze beschikbaar wordt. Wel heeft het een direct effect op de bouwproductie en daarmee de grond- en vastgoedexploitatie.

Bij bestaande bouw is het doorstromingseffect groter. Uit verschillende eerdere evaluaties blijkt dat een starterslening twee à drie verhuisbewegingen veroorzaakt binnen de eigen gemeente. De startersregeling stimuleert niet alleen de starter, maar helpt ook de doorstromer bij de verkoop van de woning. De dynamiek op de woningmarkt wordt hiermee vergroot. Indirect zal een starterslening voor de bestaande voorraad ook leiden tot een effect op de grond- en vastgoedexploitatie doordat de druk op de bestaande voorraad toeneemt en resulteert in een hogere bouwproductie.

### Verhoogde bouwproductie

Zowel bij verstrekking van een starterslening aan nieuwbouw als aan bestaande bouw wordt de bouwproductie gestimuleerd, wat een effect sorteert op de grond- en vastgoedexploitatie. Bij verstrekking aan een nieuwbouwwoning zal dit leiden tot een direct effect binnen de eigen gemeente. Bij verstrekking aan bestaande bouw heeft het een indirect effect op de bouwproductie. De druk op de bestaande bouw neemt toe naarmate de vraag toeneemt. Uiteindelijk zal dit leiden tot meer productie in de nieuwbouw. Indirect heeft een verstrekking van een starterslening aan de bestaande bouw een effect op de grond- en vastgoedexploitatie. Wel kan dit effect neerslaan in een andere gemeente. Dit is afhankelijk van de verhuisketen die een starterslening te weeg brengt. Bij verhuizing van één van de doorstromers naar een andere gemeente zal het effect daar neerslaan waar de keten eindigt. Voor de bepaling van het kwantitatieve effect op de bouwproductie kan onderscheid worden gemaakt in de verdeling van de groepen:

- Extra vraag
- Vervroegingsvraag

### Effect toeleverende industrie en aanpalende werkgebieden

Bedrijvigheid die sterk afhankelijk is van de woningmarkt heeft baat bij de startersregeling. Doordat de starterslening kan leiden tot doorstroming en een hoger aantal transacties en verhuisbewegingen zal de vraag naar bouw- en woongerelateerde producten ook toenemen. In de bijlage wordt dit verband weergegeven over een periode van 2001 tot en met 2012.

Om tot de meest effectieve regeling te komen, is in hoofdstuk 4 een uitsplitsing gemaakt van de verschillende elementen die van belang zijn voor het gebruik van de startersregeling. Om tot een vormgeving te komen met de meest effectieve werking op de woningmarkt is het van belang de optimalisatie te definiëren. De meest effectieve variant draagt het best bij aan de woningmarkt, leidt tot een hogere doorstroming zonder dat de risico's en kosten per starterslening voor de regio sterk toenemen. De meest effectieve uitkomst voor de Regio Amersfoort is weergegeven in tabel 5.1.

Tabel 5.1 Optimalisering startersregeling Regio Amersfoort

Elementen	Vorm
<b>Financiering</b>	
Financieringsmethodiek	Revolverend fonds
<b>Voorwaarden startersregeling</b>	
Vestigingseisen	Landelijk openstellen
Marktsegment	Bestaande bouw en nieuwbouw
Verwervingskosten	Maximale NHG
Hoogte starterslening	Optioneel: maximaal € 45.000
Hoogte inkomen	Geen restricties
Leeftijd	Geen restricties
Meerwerk	Meerwerk mogelijk

Bron: EIB

## Woningmarkt

Om de effecten op de woningmarkt te vergroten kan de startersregeling in de Regio Amersfoort het beste langs de volgende aspecten geoptimaliseerd worden:

- Financiering volgens de revolverend fondsmethodiek in plaats van de afkoopregeling. Dit geeft de mogelijkheid van cofinanciering van het Rijk en de uiteindelijke kosten, rekening houdend met de risico's, zijn lager.
- De vestigingseisen kunnen het beste geschrapt worden. Het blijkt dat hierdoor het gebruik van de regeling aanmerkelijk wordt verhoogd. Hierbij moet bedacht worden dat het gebruik van de regeling in de Regio Amersfoort op een zeer laag niveau ligt.
- Toepassing op zowel bestaande bouw als nieuwbouw zal ervoor zorgen dat het gebruik en de doorstromingseffecten gemaximaliseerd worden. Bedacht moet worden dat dit effect uiteindelijk ook neerslaat in nieuwbouwprojecten, zodat die ook met een brede toepassing geholpen worden.
- De hoogte van de starterslening kan gemaximaliseerd worden op € 45.000. Hierdoor worden de risico's verminderd, aangezien deze boven dit bedrag blijken toe te nemen.
- Voor het inkomen en leeftijd hoeven geen restricties opgenomen te worden, alsmede het al of niet rekening houden met meerwerk. In de praktijk blijkt het gebruik zich uit te sorteren dat met name een specifieke groep gebruik maakt van de regeling.

## Effecten meest effectieve regeling

- De aanpassingen in de voorwaarden leiden tot een sterke vergroting van het gebruik. Het gebruik kan toenemen van 180 startersleningen in een jaar (2012) naar tussen de 380 tot 530 startersleningen per jaar in de regio. Dit is een vertwee- of verdrievoudiging.
- Een groter gebruik leidt ook tot een verhoogde doorstroming op de woningmarkt, dit wordt mede veroorzaakt door mensen van buiten de regio. De Regio Amersfoort heeft een goede aantrekkingskracht op huishoudens van buiten de regio, met name de gemeente Amersfoort in de leeftijdsgroep tussen de 20-40 jaar. Door geen vestigingseisen te stellen biedt dit een potentieel toekomstig bewoner van de Regio Amersfoort de mogelijkheid een woning te kopen binnen de regio. De starterslening werkt derhalve als een aantrekkende factor voor de regio. Per saldo levert dat een hogere vraag op de woningmarkt op en leidt tot meer doorstroming en dynamiek op de regionale woningmarkt. De aanwas van buiten de regio is voor elke gemeente naar verwachting groter dan het beperkte negatieve migratiesaldo binnen de regio. Afhankelijk van het aandeel startersleningen die worden verstrekt aan de bestaande bouw leidt het tot een minimaal aantal transacties<sup>4</sup> van tussen de 730 en 1.000 in de regio. Maar vermoedelijk meer als rekening wordt gehouden met de doorstroming die buiten de gemeente plaatsvindt.
- De meest effectieve regeling zorgt ook voor een verhoogd effect op de investeringen in de bouwsector, wat een effect sorteert op de grond- en vastgoedexploitatie. Uitgaande van een gebruik van 380 tot 530 startersleningen per jaar binnen de gehele regio zal dit leiden tot een additioneel effect van € 19 tot € 26 miljoen per jaar aan investeringen in de bouw bij een vervroegingsvraag van 25%. Deze vervroegingsvraag is conservatief ingesteld. Bij een vervroegingsvraag van 50% is het additionele effect tussen € 29 tot € 46 miljoen per jaar. Ter vergelijking met het huidige gebruik wordt een additioneel effect gerealiseerd van tussen € 7 en € 9 miljoen per jaar.
- Het effect op toeleverende industrie en aanpalende werkgebieden is niet kwantitatief bepaald. Wel zal het effect bij een hoger gebruik groter worden.

## Kosten en risico

De kosten en het risico van een starterslening nemen dankzij de aanpassing in de voorwaarden af. De maximalisatie van de hoogte van een starterslening zorgt er voor dat startersleningen met een hoger risicoprofiel niet meer mogelijk zijn. Het risico op de starterslening wordt zo verkleind. Het verlaagde risico werkt door in de gemiddelde kosten per starterslening.

---

<sup>4</sup> Bij de bepaling van het aantal transacties is uitgegaan van 76% verstrekking aan bestaande bouw. (landelijk gemiddelde)

### **Regionale samenwerking**

Door regionaal te harmoniseren kan er een regionale startersregeling ontstaan die bij een juiste vormgeving kan leiden tot een hogere effectiviteit op de woningmarkt. Regionale fondsvorming heeft geen toegevoegde waarde ten opzichte van het verruimen en harmoniseren binnen de regio. Door middel van overleg tussen gemeenten kunnen de juiste voorwaarden worden vastgesteld voor de regio en ontstaat er door harmonisatie een regionale starterslening. Administratief en financieel blijft de starterslening wel gemeentelijk.

### **Budgetruimte**

Het effect op de woningmarkt door middel van de verstrekking van een starterslening kan alleen worden gerealiseerd bij voldoende budget binnen de gemeente. Het benodigde budget is ook sterk afhankelijk van de mogelijkheid van cofinanciering van het Rijk. Bij huidige afzetgroottes zal het huidige rijksbudget medio 2014 uitgeput raken. Het snel verruimen van de regeling en vrijmaken van budget heeft dus budgettaire voordelen. Hierbij moet bedacht worden dat ook zonder aanvullend rijksbudget de positieve effecten op de woningmarkt van een ruim toepasbare startersregeling blijven gelden. Voor een twee- tot driemaal groter gebruik zal budgetruimte nodig zijn. In de regio wordt deze budgetruimte op verschillende wijzen gecreëerd. Voor elke gemeente zal bekeken moeten worden op welke wijze de budgetruimte het gemakkelijkst gecreëerd kan worden, zonder een groot beslag te vormen op de gemeentelijke begroting.

#### **Beperking financieringsbeslag: Casus Amersfoort**

Voor het probleem dat voor startersleningen ook dekking gevonden moet worden voor de financiering, naast de feitelijke kosten, heeft de gemeente Amersfoort een oplossing. Uit het raadsvoorstel van 2013 blijkt dat de gemeente Amersfoort de lening financiert uit de gemeentelijke leningenportefeuille. Ook kan de gemeente de regeling zonder voorfinanciering uitvoeren. Dit op basis van de gehanteerde aannames voor wat betreft het betalen van rente en aflossing door de starters.

De gemeente Amersfoort hanteert een rekenmodel met, op basis van ervaring en marktverwachting, een mandje van startersleningen met verschillende looptijden en rentevrije perioden om de feitelijke kosten te bepalen. Verkopende partijen betalen mee aan de financiering van de starterslening, waardoor deze wordt beperkt. De bijdrage verschilt van € 1.375 tot € 2.125 afhankelijk van de hoogte van de starterslening. Indien de rijksbijdrage stopt wordt de bijdrage van de verkoper verdubbeld.

De aangetrokken lening wordt niet verrekend met de rekenrente, zoals gebruikelijk, maar met de rente die de gemeente daadwerkelijk betaalt over haar vreemd vermogen. De kosten zijn voor de gemeente Amersfoort aanzienlijk lager dan in deze rapportage berekend. In deze rapportage wordt namelijk uitgegaan van een vaste rekenrente van 4% en geen bijdrage van verkopende partijen.

Door gebruik te maken van de kosten- en financieringsmethode van de gemeente Amersfoort worden de kosten aanzienlijk verlaagd. De hoogte van de kostenbeperking wordt bepaald door het verschil tussen rekenrente en feitelijke rente (plus eventuele opslag) bij de BNG bank en de hoogte van de bijdrage van de verkopende partij. Op deze wijze kunnen er aanzienlijk meer startersleningen worden verstrekt onder dezelfde financieringslast.

In tabel 5.2 is een inschatting gemaakt van de mogelijke kosten -exclusief financieringsbeslag- van een succesvolle startersregeling, als het maximale gebruik wordt bereikt wat elders in het land wordt gerealiseerd. Belangrijk te beseffen dat het hier gaat om een bovenkant van de bandbreedte, waarbij tevens uit is gegaan van relatief hoge kosten voor rentekwijtschelding (behoedzaam scenario) en een hoge rekenrente van 4%. De daadwerkelijke financieringskosten van gemeenten liggen lager. Tevens is bij deze berekeningen er rekening mee gehouden dat de kosten van de huidige regeling per regeling gemiddeld iets lager zijn, omdat de hoogte van de gemiddelde starterslening hoger zal zijn bij een verruiming. Dit scheelt gemiddeld 4%. Hiervoor is niet per gemeente gedifferentieerd in tabel 5.2. De berekende kosten zoals weergegeven in de tabel kunnen door middel van de financierings- en kostenberekeningsmethode van Amersfoort aanzienlijk worden beperkt, zoals in het kader aangegeven is.



Tabel 5.2 Kosten en gebruik van starterslening bij maximaal succes

	Vershil bij toename gebruik	Kosten 1,2% gebruik <sup>1</sup>	Kosten huidig gebruik	Gebruik 1,2% (aantal)	Huidig gebruik <sup>2</sup> (aantal)
Amersfoort	580.000	1.040.000	460.000	230	106
Baarn	110.000	140.000	30.000	30	7
Barneveld	260.000	360.000	100.000	80	24
Bunschoten	110.000	160.000	50.000	35	11
Eemnes	30.000	50.000	20.000	10	4
Leusden	150.000	160.000	10.000	35	2
Nijkerk	220.000	250.000	30.000	55	6
Soest	190.000	250.000	60.000	55	15
Woudenberg	60.000	90.000	30.000	20	7

1 Bedoeld wordt gebruik van 1,2% van de doelgroep

2 Voor 'huidig gebruik' is gebruik gemaakt van cijfers 2012. Indien dit nul bedroeg is het maximaal gebruik in voorgaande jaren opgenomen

Bron: EIB



---

## Bronnen

---

- Companen en Bureau Louter (2012). Woningmarkt in regionaal perspectief.
- Ernst en Young. (2013). Rapportage onderzoek Startersleningen gemeente Helmond.
- EIB (2013). Startersleningen effectief in bestrijden woningbouwcrisis.
- EIB (2013). Verkenning woningbouwprogrammering Regio Amersfoort.
- Gemeente Amstelveen. (2010). Notitie starterslening ten behoeve van behandeling kadernota.
- Gemeente Amsterdam (2009). Evaluatie Starterslening Amsterdam.
- Gemeente Arnhem (2011). Voortgangsrapportage feiten en cijfers VROM Starterslening Arnhem.
- Gemeente Assen (2013). Evaluatie VROM Startersregeling gemeente Assen.
- Gemeente Beverwijk (2013). Verslag afstemming starterslening in Beverwijk.
- Gemeente Breda (2013). Evaluatie starterslening Breda.
- Gemeente Den Helder (2010) . Evaluatie VROM-Startersleningen Den Helder.
- Gemeente Eemsmond (2013). Evaluatie Starterslening gemeente Eemsmond.
- Gemeente Goirle (2013). Evaluatie starterslening.
- Gemeente Moerdijk (2012). Evaluatie Starterslening gemeente Moerdijk 2008-2012.
- Gemeente Oostzaan (2012). Evaluatie Starterslening.
- Gemeente Overbetuwe (2011). Evaluatie startersleningen 2008-2011.
- Gemeente Katwijk (2010). Evaluatie Startersleningen Katwijk.
- Gemeente Rijnwoude (2011). Evaluatie Startersleningen.
- Gemeente Teylingen (2012). Memo Starterslening.
- Gemeente Tholen (2012). Evaluatie startersregeling Tholen 2008-2011.
- Gemeente Voerendaal (2009). Evaluatie Starterslening.
- Gemeente Weesp (2013). Evaluatie Startersleningen juni 2012 - juli 2013.
- Gemeente Utrechtse Heuvelrug (2011). Evaluatie startersregeling gemeente Utrechtse Heuvelrug.
- Gemeente Eindhoven (2011). Evaluatie startersregeling.
- SVn (2013) Jaarverslag SVn 2013.
- Th.J.G. Weijnen (2008). Starters op de woningmarkt Haaksbergen.



## Bijlage

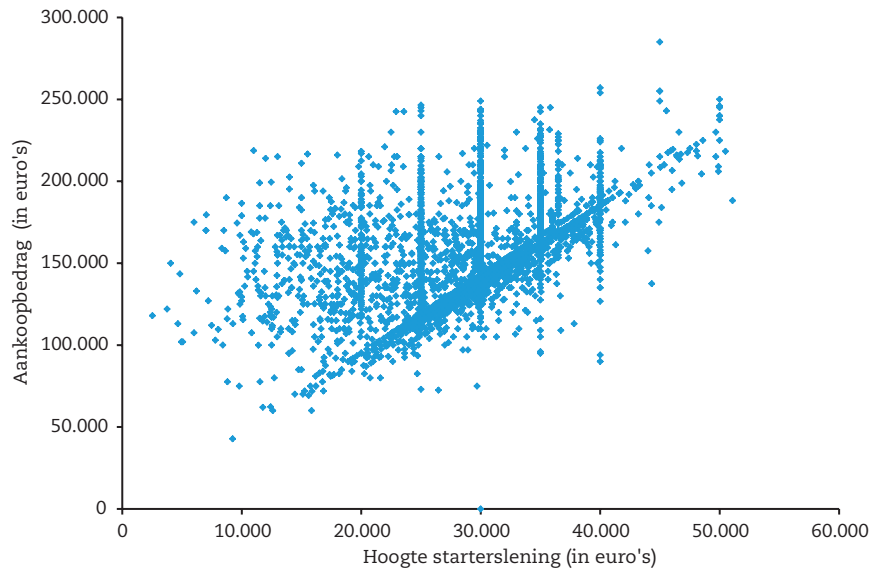
Tabel 1 Overzichtstabel gebruik startersregeling Regio Amersfoort, 2007-2013

	Regio Amersfoort
	Gebruik
<b>Marktsegment</b>	
- bestaande bouw	51
- nieuwbouw	49
<b>Verwervingskosten<sup>1</sup></b>	
- < € 175.000	54
- € 175.000 - € 225.000	33
- € 225.000 - € 290.000	13
<b>Hoogte starterslening</b>	
- € 5.000 - 15.000	2
- € 15.000 - 25.000	12
- € 25.000 - 35.000	40
- € 35.000 - 45.000	45
- € 45.000 - 55.000	2
- € 55.000 - 65.000	0
- € 65.000 - 75.000	0
<b>Inkomen<sup>1</sup></b>	
- < € 25.000	12
- € 25.000 - € 35.000	52
- € 35.000 - € 45.000	26
- > € 45.000	10
<b>Leeftijd</b>	
- < 25 jaar	50
- 25-35 jaar	45
- 36-45 jaar	4
- > 45 jaar	1
<b>Sociale doelgroep<sup>1</sup></b>	
Inkomen ≤ € 34.678	63
Inkomen > € 34.678	37
<b>Meerwerk</b>	
- Ja	41
- Nee	59

1 Woudenberg is bij de bepaling van de verwervingskosten, inkomen en sociale doelgroep niet meegenomen in de cijfers doordat deze cijfers niet beschikbaar zijn.

Bron: Bron: SVn, gemeenten Regio Amersfoort, bewerking EIB

Figuur B1 Puntenwolk aankoopbedrag versus hoogte starterslening, Nederland

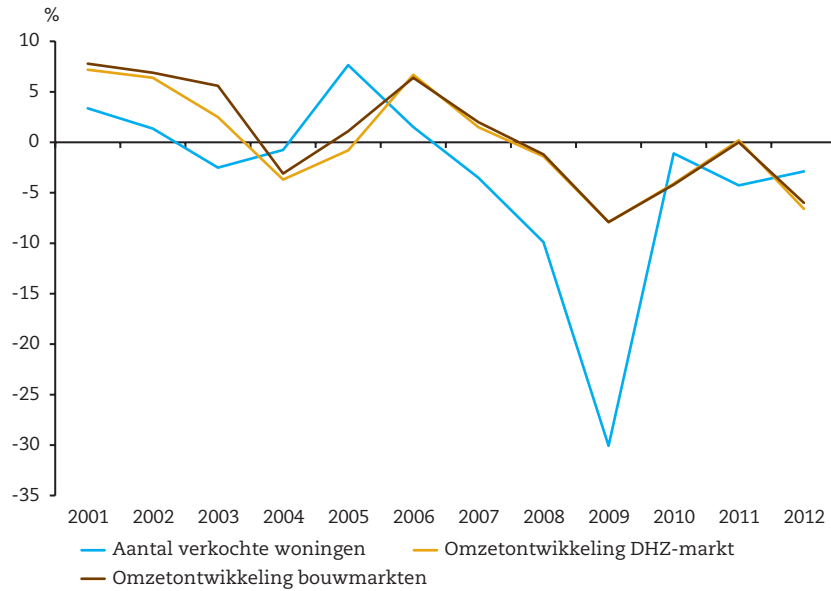


Bron: EIB

**Toelichting**

In figuur B1 is de correlatie zichtbaar tussen de hoogte van de starterslening en de hoogte van het aankoopbedrag.

**Figuur B2** Aantal verkochte woningen in Nederland in vergelijking met de omzetontwikkeling doe-het-zelf zaken en bouwmarkten, 2001-2012



Bron: CBS, bewerking EIB

**Toelichting**

In figuur B2 is het verband zichtbaar tussen het aantal verkochte woningen in Nederland ten opzichte van de omzetontwikkeling in de doe het zelf markt (DHZ-markt) en de omzetontwikkeling bij bouwmarkten. De omzetontwikkeling van deze markten correleert met het aantal verkochte woningen. Wel heeft het aantal verkochte woningen een vertraagde werking op de omzetontwikkeling van de markten.





---

## EIB-publicaties

---

### 2009

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2009

Oprachtgevers aan het woord - meting 2008

Procesintegratie en innovatief ondernemerschap in het bouwproces - meting 2008

Middenkaderopleidingen in de bouw

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2006-2007

Bouw in beeld 2008

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2009-2014

De zelfstandige zonder personeel in de bestratingsbranche

Het ziekteverzuim in de bouw in 2008

Verkenning effecten stimuleringsmaatregelen rond de woningbouw ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2008 (ARBOUW)

Hervorming van de woningmarkt

Reïntegratie van langdurig zieke werknemers in de bouw

Bouwconcerns in beeld 2008-2009

### 2010

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2010

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2006-2008

Bedrijfseconomische kencijfers b&u-bedrijven 2008

Bedrijfseconomische kencijfers gww-bedrijven 2008

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2010-2015

Zzp'ers in de bouw

De arbeidsmarkt in de bitumineuze en kunststofdakbedekkingsbranche

Kantorenleegstand - probleemanalyse en oplossingsrichtingen ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Ondergrondse netwerken en grondwaterbeheer

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2009 (ARBOUW)

Ziekteverzuim in de bouw 2009

Beleidsvarianten beperking hypotheekrenteaftrek en liberalisatie huursector ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Nacht- en weekendwerk in het wegonderhoud

Bouw in beeld 2009

De bouwarbeidsmarkt 2010-2015

Bedrijfseconomische kencijfers gespecialiseerde bedrijven 2007-2008

Strategie en crisis

Vrouwen in technische functies

Marktstudie AFNL 2011-2012

Infrastuctuurmonitor - MIRT 2011

Kantorenleegstand - analyse van de marktwerking ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

## 2011

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2011

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2007-2009

Openbare aanbestedingen in de gww

Bedrijfseconomische kencijfers gww-bedrijven 2009

Bedrijfseconomische kencijfers b&u-bedrijven 2009

Succesvol binnenstedelijk bouwen

De winst van innoveren ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Algemene BouwplaatsKosten (ABK) van B&U-projecten 2010 (ARBOUW)

Productiviteit en strategie ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Bouwconcerns in beeld 2009-2010

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2011-2016

Restauratie en onderhoud van monumenten - marktverkenning tot 2015

Aanbestedingsgedrag opdrachtgevers ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Actuele situatie in de bouw - overzicht ten behoeve van de nieuwe woonvisie ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Dynamiek op de woningmarkt

De civiele betonbouw tot 2016 - ontwikkelingen op de markt en in de rolverdeling in het bouwproces ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Monumenten en corporaties - monumentenbezit en -beleid van corporaties ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Ziekteverzuim in de bouw 2010 ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Maatschappelijke woonagenda - van programmeren naar stimuleren

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2010 (ARBOUW)

Kantorenmonitor - analyse van vraag en aanbod (www.eib.nl)

MKBA Herstructurering Eemsdelta

Bedrijfseconomische kencijfers - b&u- en gww-bedrijven 2010 (www.eib.nl)

Kosten en baten van de bouw bbl-opleiding (www.eib.nl)

Overheid en markt; nieuw evenwicht in aanbesteden (www.eib.nl)

Dienstverlening van medeoverheden - quick scan onder architectenbureaus (www.eib.nl)

Infrastructuurmonitor - MIRT 2012 (www.eib.nl)

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2008-2010 (www.eib.nl)

Kostenmodel omgevingsrecht (www.eib.nl)

Bouwen voor kwaliteit (www.eib.nl)

**2012**

Evaluatie stimuleringspakket woningbouw (www.eib.nl)

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2012

Situatie op de Nederlandse hypotheekmarkt

Arbeid en scholing in de restauratiesector

Trends en ontwikkelingen in de wegebouw tot 2017 (www.eib.nl)

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2012-2017

Bouwconcerns in beeld 2010-2011

Effecten van bezuinigingen in de infrastructuur (www.eib.nl)

Annuïtaire beperking hypotheekrenteaftrek (www.eib.nl)

Vitaliteit: van feit tot beleid (www.eib.nl)

Ziekteverzuim in de bouw 2011 (www.eib.nl)

Landelijke samenvatting kantorenmonitor (www.eib.nl)

Stedelijke ontwikkeling en infrastructuur (www.eib.nl)

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2011 (ARBOUW)

Aanbestedingsgedrag opdrachtgevers (www.eib.nl)

Gemeentefinanciën, voorzieningen en ruimtelijke investeringen in krimpgebieden (www.eib.nl)

Kantorenmarkt Noord Nederland ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))  
Kantorenmarkt Oost Nederland ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))  
Kantorenmarkt provincie Utrecht ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))  
Kantorenmarkt Noord-Holland en Flevoland ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))  
Kantorenmarkt Zuid-Holland ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))  
Kantorenmarkt Zeeland ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))  
Kantorenmarkt Noord-Brabant ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))  
Kantorenmarkt Limburg ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))  
Verkiezingsprogramma's - gevolgen voor de woningmarkt en de bouwproductie ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))  
Bouwen voor de zorg ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))  
De bouw in 2020 ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))  
Inventarisatie projecten Noord-Holland Noord 2013 ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))  
Bouwschoolverlaters ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))  
Perspectief voor de funderingsbranche ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))  
Bouw in beeld 2011-2012  
Regeerakkoord en woningcorporaties ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))  
Infrastructuurmonitor - MIRT 2013 ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))  
Algemene kosten in het bouwbedrijf 2009-2011 ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))  
Bedrijfseconomische kencijfers - b&u- en gww-bedrijven 2011 ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))  
Marktstudie AFNL 2012-2017

## **2013**

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2013  
Verhuurderheffing en huurmaatregelen in krimpregio's ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))  
Bouwconcerns in beeld 2011-2012  
Woonakkoord - effecten op bouwproductie en werkgelegenheid ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))  
Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2013-2018  
Investeringsfaciliteit en verhuurderheffing ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))  
De Stroomversnelling ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))  
Verkenning woningbouwprogrammering Regio Amersfoort ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

De feiten rond aanbesteden ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2012 (ARBOUW)

Bouwen voor het onderwijs

Regionale kantorenmarkten Metropoolregio Rotterdam en Den Haag ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

SER Energieakkoord ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Duurzame inzetbaarheid van arbeid

Bouw in beeld 2012-2013

Restauratie en onderhoud van monumenten

Waterbouw en waterschappen tot 2020

MKBA Zeeuws-Vlaanderen

Infrastructuurmonitor - MIRT 2014 ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

EMVI, tenzij..... ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Verkenning woningbouwprogrammering regio Arnhem-Nijmegen ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Kostenverschil binnenstedelijk bouwen en bouwen op uitleglocaties in Noord-Holland ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2010-2012 ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Bedrijfseconomische kencijfers b&u- en gww-bedrijven 2012 ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

## **2014**

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2014

Bouwconcerns in beeld 2012-2013 ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Eindgebruiker en opdrachtgever in de bouw: lessen uit het buitenland ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Toekomstperspectieven sloopsector ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Scenariostudie Overijssel ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))



**Economisch Instituut voor de Bouw**

Basisweg 10  
1043 AP Amsterdam

Postbus 58248  
1040 HE Amsterdam

t (020) 583 19 00  
f (020) 583 19 99

[eib@eib.nl](mailto:eib@eib.nl)  
[www.eib.nl](http://www.eib.nl)

Desktop publishing: Margo Wakidjan-Nijbroek, EIB

The logo for the Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) features the lowercase letters 'eib' in a bold, blue, sans-serif font. The 'e' and 'i' are connected, and the 'b' is slightly larger and positioned to the right.

Economisch Instituut  
voor de Bouw

Basisweg 10  
1043 AP Amsterdam

Postbus 58248  
1040 HE Amsterdam

t (020) 583 19 00  
f (020) 583 19 99

[info@eib.nl](mailto:info@eib.nl)  
[www.eib.nl](http://www.eib.nl)