Evaluatie Starterslening.

Gemeente Losser

13 november 2024



DE PROCESMAKER

Inhoudsopgave.

Samenvatting. 3

1. Inleiding. 5

1.1 Achtergrond 5

1.2 Aanleiding tot evalueren van de starterslening 6

1.3 Doelen evaluatie starterslening 6

2. Inzicht in de woningmarkt. 7

2.1 Bestaande woningvoorraad in gemeente Losser 7

2.2 Ontwikkelingen in de algemene woningmarkt 7

3. De starterslening. 11

3.1 Doel van de Starterslening 11

3.2 Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten 11

3.3 Hoe werkt de starterslening 11

3.4 Voorwaarden aanvraag starterslening 12

3.5 Proces aanvraag starterslening 13

3.6 Gemeentelijke communicatie rondom de starterslening 14

4. Kengetallen & Resultaten. 15

4.1 Aantal aanvragen starterslening gemeente Losser 15

4.2 Niet verstrekte startersleningen 15

4.3 Verstrekte startersleningen 17

4.4 Status leningen 22

5. Financiën. 23

5.1 Jaarlijkse kosten 23

5.2 Financiële ruimte in het fonds 24

6. Effecten starterslening. 25

6.1 Effecten op de woningmarkt 25

6.2 Effect op de ambtelijke capaciteit 26

7. Voorwaarden Verordeningen Starterslening in Twentse gemeenten 28

7.1 Financiële voorwaarden Verordeningen 28

7.2 Overige non-financiële voorwaarden 30

8. Aanbevelingen en afwegingen. 31

8.1 Aanbevolen wijzigingen Verordening 31

8.2 Overwegingen voor wijzigingen Verordening 33

8.3 Mogelijke consequenties van stopzetting starterslening 35

8.4 Alternatieven voor de Starterslening 35

9. Conclusie. 37

10. Geciteerde werken. 39

Bijlage 1. Proces aanvraag starterslening 41

Bijlage 2. Kenmerken Verordeningen Twentse Gemeenten 43

Samenvatting.

Achtergrond

Het wordt **steeds moeilijker voor starters om een woning te kopen.** Daarom faciliteert gemeente Losser een lening voor starters t.b.v. de koop van hun eerste woning.
Het **doel van de starterslening** van gemeente Losser is dat **starters** op de woningmarkt **gemakkelijker een woning kunnen kopen**.

Dit rapport **evalueert de starterslening** van gemeente Losser **sinds 2017** (ingang huidige Verordening) **tot nu.**

Doelen evaluatie

- **Sluit de Verordening aan op de gemeentelijke doelen & ambities** (coalitieakkoord & woonvisie) **?**
  Betaalbaarheid. Behoud jongeren. Groei naar 25.000 inwoners.
- **Wat is de toegevoegde waarde van de starterslening?**
- **Zijn de voorwaarden uit de Verordening nog passend?**

Kengetallen & Resultaten

Aanvragen Starterslening

- 101 aanvragen sinds 2017 waarvan 70% resulteerde in een verstrekte starterslening.
- 130 verstrekte startersleningen tussen 2008 – 2024, waarvan 71 verstrekt vanaf 2017.
- Zowel het aantal aanvragen als verstrekte startersleningen neemt gemiddeld per jaar toe. In 2023 waren er 27 aanvragen waarvan 19 verstrekt.

Kenmerken starters

- Gemiddelde leeftijd 28 jaar (spreiding 21-49 jaar).
- Driekwart is alleenstaand, 61% was thuiswonend, 30% een voormalig huurder, en voor 10% was de woonsituatie onbekend.

Kenmerken leningen

- Het gemiddeld verstrekte leenbedrag: € 32.472.
- Het gemiddeld aangevraagd leenbedrag: € 36.568.

Kenmerken woningen

- Gemiddelde verwervingskosten: € 211.786 (spreiding € 110.000 - € 366.400).
- De gemiddelde verwervingskosten stegen met +41% van 2018-2024.
- Het percentage van de verwervingskosten dat gedekt wordt met de ontvangen starterslening nam af tussen 2018 en 2024 van 19% naar 13%.
- Starterswoningen zijn gekocht in Losser, Overdinkel, De Lutte & Glane.
- Het bouwjaar van de aangekochte starterswoningen lag lager in verhouding tot de algehele Losserse woningvoorraad. 85% van de starterswoningen heeft een bouwjaar tot 1985.

- **Stortingen gemeente sinds 2017 in fonds: € 2,5 miljoen.**
- **Beschikbaar bedrag in fonds: € 1.17 miljoen.**
- **Jaarlijkse beheerkosten SVn lopen op met gemiddeld + 45% per jaar. Totale beheerkosten 2017 t/m 2023: € 45.893.**
- **Het huidige beschikbare budget is naar schatting nog toereikend voor 2 jaar en 11 maanden. Indien de huidige vraag hoog blijft kan dit korter zijn.**

Ambtelijke capaciteit: circa 126 uur per jaar (3,5 werkweek voor 1 FTE) **en oplopend** door toename aantal aanvragen.

De starterslening is van toegevoegde waarde voor de inwoners van Losser. Het instrument **draagt bij aan het behoud van jongeren, de inwonersgroei en de betaalbaarheid van de woningen** - wat allemaal belangrijke pijlers zijn binnen de gemeentelijk ambities. **Om de effectiviteit van de starterslening te behouden** en waar mogelijk te vergroten, wordt **aanbevolen de Verordening periodiek te blijven evalueren** en **aan te passen aan de actuele behoeften en marktontwikkelingen**.

Belangrijkste kenmerken Verordening Starterslening

- **Financiële kenmerken**
  - Verwervingskosten woning mag niet hoger dan zijn NHG-grens.
  - Maximaal leenbedrag € 40.000 (of 20% van de NHG-grens).
- **Non-financiële kenmerken**
  - Enkel voor Twentse inwoners - met economische binding óf voormalig inwonerschap gemeente Losser sinds 1990.

Belangrijkste aanbevelingen en overwegingen Verordening Starterslening

1. **Versoepelen voorwaarden Verordening betreffende woonplaats, economische binding en voormalig inwonerschap** om o.a. groeidoelstelling te ondersteunen.
2. **Aanpassen en/of ophogen maximale leengrens**
   Bijv. maximaal leenbedrag koppelen aan een relevant % van de NHG-grens.
   Bijv. absolute leengrens van €40.000 mee laten bewegen met de NHG-grens.
3. **Harmonisatie voorwaarden maximaal leenbedrag**
   in de Verordening, website Losser, SVn en ambtelijke werkinstructie.
4. **Verzamelen van extra data** voor verdere evaluatie doelmatigheid starterslening
5. **Interne evaluatie financieringsplafond met lange termijn focus**

1. Inleiding.

1.1 Achtergrond

Gemeente Losser verstrekt sinds 2008 startersleningen aan koopstarters. Deze toenmalige starterslening was vastgelegd in de 'Verordening VROM Starterslening', vastgesteld op 11 september 2007. Deze verordening werd uitgevoerd door gemeenten en (co-)gefinancierd door het toenmalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM), nu onderdeel van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Onder de Verordening VROM Starterslening werden de kosten voor 50% gedekt door het Rijk, 25% door de provincie Overijssel en 25% door de gemeente Losser.[1] Het instrument starterslening stelde gemeenten in de gelegenheid aanvullende leningen te verstrekken aan inwoners en daardoor een financiële impuls te geven aan de lokale (koop)woningmarkt en daarbij doorstroming te bevorderen.[2]

Onder de verordening VROM is in de periode 2008 t/m 2016 in totaal 59 keer gebruik gemaakt van de starterslening in Losser, zie tabel 1.

Jaartal	Aantal verstrekte leningen	% dekking kosten gemeente Losser
2008	12	25%
2009	7	25%
2010	7	50%
2011	10	50%
2012	7	50%
2013	3	100%
2014	7	100%
2015	6	100%
2016	0	100%
Totaal	59	

Tabel 1. Aantal verstrekte startersleningen onder Verordening VROM.

In 2010 heeft het Rijk zich hieruit teruggetrokken, gevolgd door de provincie in 2013. Sindsdien verleent gemeente Losser de volledige dekking voor de gevraagde startersleningen.[1] De verordening is derhalve aangepast naar de '**Verordening Starterslening gemeente Losser**', vastgesteld op 17 oktober 2017.[3] Daaropvolgend zijn er nog twee wijzigingen doorgevoerd. De eerste wijziging van de verordening (d.d.14 juni 2018) betrof een administratieve lastenverlichting rondom om het aanvraagproces.[4] De tweede wijziging (d.d. 20 juni 2019) betrof een aanpassing van de maximale woningwaarde-grens van € 200.000 naar een nieuw geformuleerde maximale verwervingskosten-grens die niet hoger ligt dan de kostengrens van de NHG.[5,6]

De starterslening is in Losser voortgezet om het kopers makkelijker te maken een woning te kunnen kopen binnen gemeente Losser.[3] Hierdoor krijgen starters op de woningmarkt meer gelegenheid zich in de gemeente te (blijven) vestigen.[7]

1.2 Aanleiding tot evalueren van de starterslening

Sinds 2017 zijn er door de gemeente Losser meermaals stortingen gedaan om door het fonds actief leningen te kunnen blijven verstrekken aan koopstarters. In oktober 2023 heeft de gemeenteraad besloten naast een extra storting in het fonds de starterslening eind 2023 te evalueren en te beoordelen of de voorwaarden gesteld in de Verordening nog passend zijn.[7]

Dit rapport beschrijft de evaluatie van de starterslening vanaf invoering Verordening Starterslening Gemeente Losser in 2017 tot september 2024.

De huidige stand van zaken wordt beschreven, met peildatum 3 september 2024 voor de financiële kerngetallen.

Om een compleet beeld te schetsen worden er in sommige secties ter verduidelijking tevens data gepresenteerd vanuit de verouderde (vorige) Verordening Starterslening VROM (data vanaf 2007 tot september 2024).

1.3 Doelen evaluatie starterslening

Het primaire doel van dit rapport is om te **evalueren in hoeverre de huidige Verordening Starterslening aansluit op de gemeentelijke doelen en ambities** zoals geformuleerd in de woonvisie en het coalitieakkoord van gemeente Losser.

De volgende doelen zijn geformuleerd in de woonvisie en het coalitieakkoord

1. **Betaalbaarheid.** De betaalbaarheid van woningen is voor gemeente Losser een belangrijk thema. De gemeente zet instrumenten in om het voor starters mogelijk te maken een eigen woning te verkrijgen. Daarnaast worden instrumenten ingezet om starterswoningen betaalbaar te houden (*woonvisie*).

   In het activiteitenprogramma (onderdeel van de woonvisie) wordt aanvullend gesteld dat de gemeente financieel zeker stelt dat voldoende startersleningen verstrekt kunnen worden. Op dit moment geeft het college hier uitvoering aan.

2. **Behoud jongeren.** Gemeente Losser heeft (net als andere gemeenten) te maken met toenemende vergrijzing. Gemeente Losser geeft dan ook met klem aan jongeren en starters te willen behouden binnen de gemeente (*coalitieakkoord en woonvisie*).

3. **Groei naar 25.000 inwoners.** Gemeente Losser stelt dat het woonbeleid de ambitie om te groeien naar 25.000 inwoners dient te faciliteren (*coalitieakkoord*).

Een secundair doel van deze evaluatie is om **de toegevoegde waarde te beschrijven** die de starterslening inwoners van gemeente Losser heeft gebracht.

Ten slotte worden de **gestelde voorwaarden in de Verordening Starterslening geëvalueerd** en indien nodig aanpassingen voorgesteld om het instrument doeltreffender te maken.

2. Inzicht in de woningmarkt.

Sinds de invoering van de Verordening Starterslening VROM in 2007 is de woningmarkt drastisch veranderd. Waar startersleningen de lokale koopwoningmarkt een financiële impuls kon geven rondom de crisis in 2008, worden leningen nu veelal door gemeenten aan starters geboden zodat er eenvoudiger een woning aangekocht kan worden in een knellende woningmarkt. Hiermee kunnen starters zich (blijven) vestigen in de gemeente. Dit hoofdstuk geeft een korte omschrijving van de huidige Losserse woningvoorraad, en beschrijft de ontwikkelingen in de woningmarkt in relatie tot huizenprijzen, hypotheekrentes en betaalbaarheid voor starters.

2.1 Bestaande woningvoorraad in gemeente Losser

De gemeente Losser kende in 2023 in totaal 10.067 woningen. Hiervan zijn ongeveer 7.050 koopwoningen, 1.910 sociale huurwoningen en 1.110 particuliere huurwoningen.[8]

70% van de woningen in de gemeente Losser zijn een koopwoning. Nederland heeft gemiddeld 57% koopwoningen, waardoor de gemeente Losser relatief veel koopwoningen heeft.

De meeste woningen in de gemeente Losser zijn twee-onder-één kapwoningen (33%). Daarnaast is 29% van de woningvoorraad een rij- of hoekwoning, 28% een vrijstaande woning en slechts 10% zijn appartementen. [8]

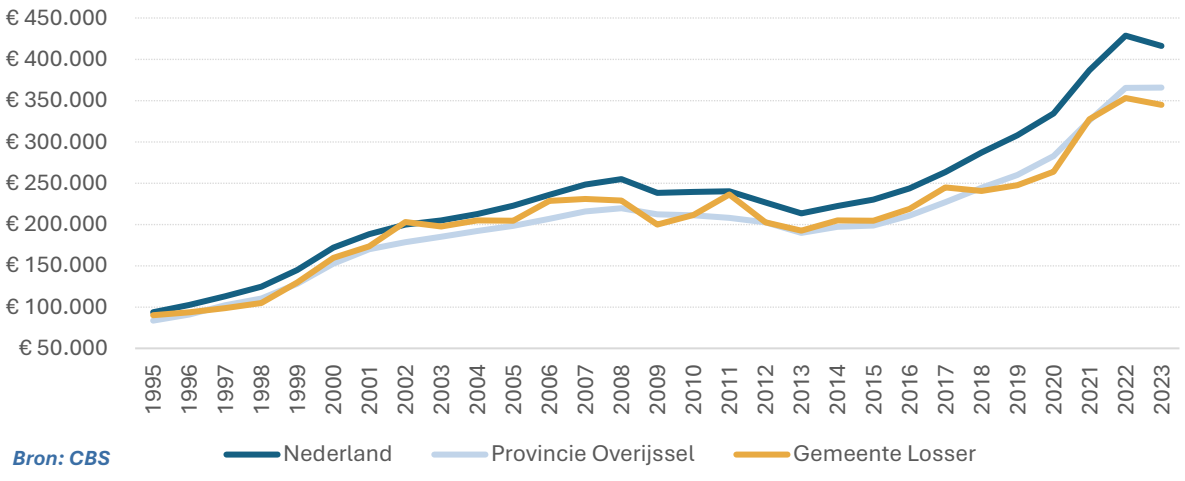
Starters zoeken over het algemeen een betaalbare koopwoning. Betaalbare koop wordt in de gemeente aangeduid als een koopwoning tot € 355.000.[8] Dit is in lijn met de huidige afspraken in de Woondeal regio Twente.

2.2 Ontwikkelingen in de algemene woningmarkt

Sinds 2017 zijn de verkoopprijzen van woningen in Nederland, Overijssel en in de gemeente Losser sterk gestegen, zie figuur 1.[9]

Tussen 2017 en 2023 steeg de gemiddelde verkoopprijs met +58% in Nederland, +61% in Overijssel en +41% in de gemeente Losser.

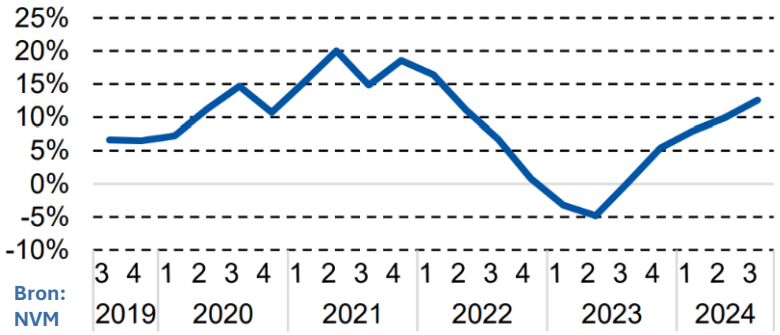
Figuur 1. Gemiddelde verkoopprijzen koopwoningen 1995-2023



Bron: CBS

Hoewel de woningprijzen van 2022 op 2023 licht daalden (-4% in Nederland; -3% in Losser), laten de eerste marktdata t/m september 2024 vanuit de NVM in regio Twente weer een stijging zien in prijzen ten opzichte van 2023, zie figuur 2.[10]

Figuur 2. Prijsontwikkeling woningen t.o.v. het voorgaande jaar in regio Twente



In de gemeente Losser is de gemiddelde verkoopprijs door de jaren heen toegenomen tot € 345.000 in het jaar 2023. De gemiddelde woningprijs ligt daardoor lager dan in provincie Overijssel (€ 366.000) en aanzienlijk lager in vergelijking met Nederland (€ 416.000).[8] Toch blijft het voor veel inwoners (waaronder starters) lastig om een woning te financieren gezien de sterk doorgemaakte stijging van huizenprijzen.

Hypotheekrentes

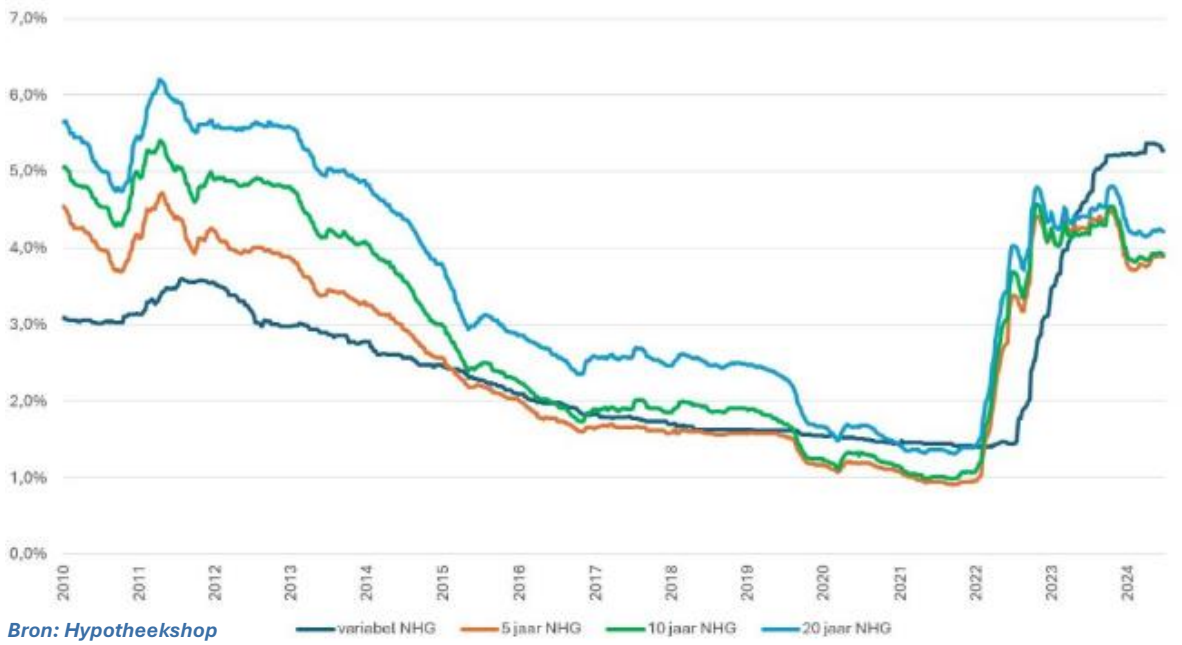
De hypotheekrente in Nederland heeft sinds de jaren '80 grote veranderingen doorgemaakt. In die tijd lagen de rentes extreem hoog, vaak boven de 10%, vooral door de hoge inflatie en strenge monetaire maatregelen. Dit maakte het kopen van een huis duur voor veel mensen. Vanaf de jaren '90 begon de rente te dalen, mede door economisch herstel en een stabieler rentebeleid van centrale banken.

Rond de financiële crisis van 2008 werd de rente fors verlaagd om de economie te stimuleren, wat leidde tot historisch lage hypotheekrentes. Tussen 2015 en 2021 zagen we zelfs rentetarieven onder de 2%, wat de Nederlandse huizenmarkt enorm deed opleven (zie figuur 3). Voor veel Nederlanders was dit een ideale tijd om een huis te kopen of hun hypotheek over te sluiten.

Vanaf 2022 begon de rente echter weer te stijgen door oplopende inflatie en economische onzekerheden, mede veroorzaakt door de oorlog in Oekraïne. In 2023 zette die stijging niet door en bleef de hypotheekrente stabiel. In 2024 is de rente twee keer verlaagd om de afkoelende inflatie te ondersteunen, wat opnieuw een kleine daling van de hypotheekrente teweegbracht.

Ondanks dat de hypotheekrente in vergelijking met de afgelopen jaren is gestegen, is de hypotheekrente historisch gezien nog steeds laag te noemen. Momenteel (september 2024) liggen de rentestanden rond de 3.5% tot 4.5% in Nederland, afhankelijk van de looptijd en/of het een NHG-hypotheek betreft.[11]

Figuur 3. Ontwikkeling Nederlandse hypotheekrente voor verschillende rentevaste perioden



Bron: Hypotheekshop

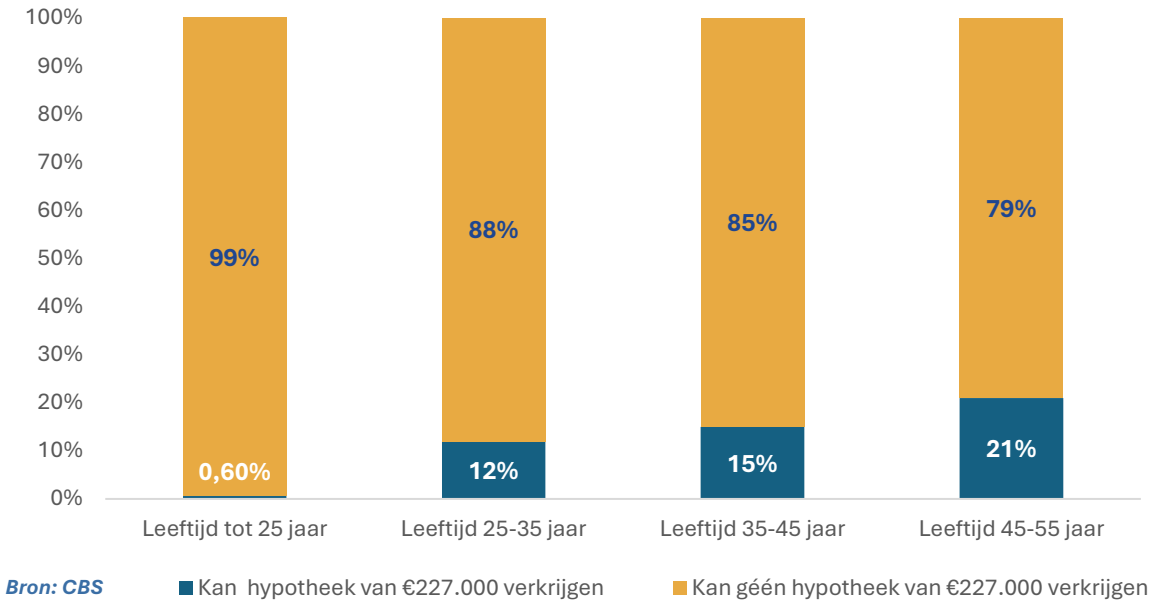
De hypotheekrentestand heeft directe gevolgen voor de bestedingskracht van inwoners bij de aankoop van een nieuwe woning en daarmee ook van invloed op de woningprijzen. Hierbij zorgen hogere hypotheekrentes, voor hogere vaste maandlasten en dus lagere financieringsmogelijkheden bij een gelijkblijvend inkomen. Dit kan leiden tot een verminderde vraag naar woningen waardoor woningprijzen kunnen inzakken.

Betaalbaarheid voor koopstarters

In 2024 zijn de gemiddelde verwervingskosten voor koopwoningen die door starters worden aangeschaft in Losser met behulp van een starterslening € 267.000. Deze prijzen variëren van € 205.000 tot € 326.500. Voor starters met een bruto jaarinkomen van € 51.500 is het mogelijk om een hypotheek van € 227.000 te verkrijgen. Deze hypotheek, aangevuld met een maximale starterslening van € 40.000, maakt het mogelijk om een woning met een totale verwervingskosten tot € 267.000 te kopen. Hierbij is geen rekening gehouden met inbreng van eigen middelen of eventuele (studie)schulden, wat van invloed kan zijn op de werkelijke toegankelijkheid van de woningmarkt voor deze koopstarters. Hierdoor kan het totale werkelijke leenbedrag van starters hoger of lager uitvallen dan in deze berekening aangegeven.

Volgens cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) heeft 14% van de Nederlandse huishoudens een bruto jaarinkomen van € 51.500,- en kan derhalve een hypotheek van € 227.000,- verkrijgen.[12,13] Figuur 4 weergeeft de verdeling van dit inkomen over verschillende leeftijdsgroepen.

Figuur 4. Verdeling Nederlandse huishoudens per leeftijdsgroep die mogelijk een hypotheek van € 227.000 kunnen verkrijgen



Bron: CBS

Deze cijfers geven een indicatie van de potentiële groep starters anno 2024 op de woningmarkt die in aanmerking kunnen komen voor een starterslening, mits er koopwoningen beschikbaar zijn in de prijsklasse tot € 267.000 en aan alle voorwaarden van de starterslening wordt voldaan. Voor de toekomst is het aannemelijk dat het aantal woningen met prijzen tot € 267.000 afneemt, wat de werkelijke toegankelijkheid nog verder onder druk zal zetten.

3. De starterslening.

3.1 Doel van de Starterslening

Het doel van de starterslening van gemeente Losser is dat starters op de woningmarkt gemakkelijker een woning kunnen kopen. Met de starterslening kan de starter het verschil tussen de prijs van het huis en de eerste hypotheek bij de hypotheekverstrekker overbruggen.[14]

Gemeente Losser speelt een actieve rol door via de starterslening extra leencapaciteit te bieden. Hiermee krijgen starters gunstigere leenomstandigheden, wat hen helpt om het verschil tussen de woningprijs en hun maximale hypotheek te overbruggen. Hierbij worden de landelijke Nibud-normen gevolgd om ervoor te zorgen dat de starterslening verantwoord blijft. Door het faciliteren van de starterslening kunnen meer starters zich in Losser (blijven) vestigen. Hiermee vervult de gemeente een publieke taak om de woningmarkt toegankelijker te maken voor jongeren.

3.2 Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten

Gemeente Losser verstrekt startersleningen via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) vanuit het fonds startersleningen. De SVn beheert het fonds startersleningen en voert de taken uit met betrekking tot de financiële toets om in aanmerking te komen, verstrekken van leningen en innen van aflossingen. Het fonds wordt gefinancierd door de gemeente Losser. Het fonds Starterslening is een revolverend fonds. Dit betekent dat de rente en aflossingen terugvloeien in het fonds en dat dit opnieuw kan worden gebruikt voor het verstrekken van nieuwe leningen.[7]

3.3 Hoe werkt de starterslening

De Starterslening overbrugt het verschil tussen de prijs van de woning en het (hypotheek) bedrag dat kan worden geleend bij de bank. De SVn Starterslening is een hypothecaire lening en bestaat uit twee delen die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn.[15]

- **Deel 1) ‘De Starterslening’** wordt tijdens de looptijd annuïtair afgelost. Elke maand betaalt de koopstarter aflossing en rente (ook wel annuïteit genoemd).
- **Deel 2) ‘De Combinatielening’** loopt tijdens de looptijd op, zolang de koopstarter de maandlasten voor de beide delen niet kan betalen.

De eerste 3 jaar betaalt de koopstarter geen rente en geen aflossing voor de starterslening en combinatielening. De rente wordt in deze periode door de gemeente betaald. De aflossing van de starterslening wordt betaald door de combinatielening, waardoor de combinatielening de eerste 3 jaar oploopt. Na 3 jaar gaat de koopstarter starten met het maandelijks annuïtair aflossen (rente en aflossing).[15]

De starterslening heeft een looptijd van 30 jaar. Het rentepercentage ligt op 4% (peildatum 23-09-2024) en staat voor 15 jaar vast. In alle gevallen wordt de Starterslening verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie (NHG), waardoor het risico op default (het niet kunnen nakomen van de betalingsverplichting) is geminimaliseerd. Bij onvoldoende inkomen kan de koopstarter een

financiële hertoets aanvragen bij de SVn. Deze beoordeelt in hoeverre starters (gedeeltelijk) kunnen voldoen aan hun betalingsverplichting. Er zijn meerdere hertoetsmomenten: na 3, 6, 10 en 15 jaar.[15]

3.4 Voorwaarden aanvraag starterslening

De aanvrager dient te voldoen aan een aantal voorwaarden alvorens in aanmerking te komen voor een toewijzing starterslening in de gemeente Losser. Deze voorwaarden hebben betrekking op de aanvrager zelf, de te kopen woning en de financiering van de woning.[16]

Voorwaarden gesteld in de Verordening Starterslening gemeente Losser

Voorwaarden rondom de aanvrager

- De aanvrager woont in 1 van de 14 Twentse gemeenten
- De aanvrager heeft een economische binding met gemeente Losser óf heeft hier minimaal 5 jaar gewoond (vanaf 1990)
- De aanvrager bewoont op het moment van de aanvraag zelfstandig een huurwoning of wooneenheid of is inwonend
- De aanvrager is minimaal 18 jaar oud op het moment van het indienen van de aanvraag Starterslening
- De aanvrager koopt voor het eerst een woning
- De aanvrager gaat zelf in de woning wonen

Voorwaarden rondom kosten en financiering van de woning

- De verwervingskosten van de nieuwe of bestaande woning zijn niet hoger dan de kostengrens van de NHG.
- In de toewijzing wordt de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld. Dit wordt gedaan op basis van de absolute grens van € 40.000 of maximaal 20% van de kostengrens van NHG of op basis van het nog beschikbare budget.

Additionele voorwaarden gecommuniceerd door gemeente Losser

De gemeente Losser communiceert de volgende additionele voorwaarden op haar website:

- Voor koopstarters die de aangekochte woning willen verduurzamen is extra leenruimte beschikbaar. Met Energie Besparende Voorzieningen wordt de NHG-grens verhoogd van 100% naar 106% (i.e. € 461.100) van de woningwaarde. Dit komt overeen met de bepalingen benoemd door de SVn en ligt tevens in lijn met de landelijke normen waarbij de mogelijkheid door hypotheekverstrekkers wordt geboden om 106% van de woningwaarde te financieren indien de aangekochte woning wordt verduurzaamd.
- In de werkinstructie van gemeente Losser wordt een maximumleeftijd van 75 jaar gesteld. Dit komt overeen met de bepalingen benoemd door de SVn. Deze leeftijdsgrens is ingesteld door de SVn, omdat het belangrijk is dat de koopstarter de lening kan aflossen.

- De starterslening is maximaal 20% van de koopsom van de woning, met een maximum van € 40.000.

  Bovenstaande voorwaarde ligt niet in lijn met de voorwaarden zoals gesteld in de geldende Verordening. Bovenstaande voorwaarde staat echter wél benoemd op de website van gemeente Losser, in de ambtelijke werkinstructie evenals op de website van de SVn. In de Verordening staat opgenomen dat het maximale leenbedrag 20% van de NHG-kostengrens betreft - i.p.v. 20% van de koopsom.

Voorwaarden gesteld door de SVn

Naast voorwaarden gesteld in de Verordening Starterslening door gemeente Losser worden ook door de SVn aanvullende voorwaarden gesteld voor het aangaan van een starterslening. Een volledige lijst is te vinden op de website van de SVn. In deze paragraaf worden de belangrijkste voorwaarden benoemd.

- Het minimale leenbedrag voor een bestaande woning of nieuwbouwwoning is € 2.500.
- De starterslening wordt verstrekt met NHG (Nationale Hypotheek Garantie).
- De maximale koopsom (inclusief verbouwing) voor een woning is € 435.000. *NB. Dit bedrag komt overeen met de gestelde NHG-grens in de Verordening. Wanneer de NHG-grens landelijk wordt aangepast zal dit maximale koopsombedrag meebewegen.*

3.5 Proces aanvraag starterslening

In deze paragraaf wordt het proces omschreven van start aanvraag tot uitkering starterslening, zoals omgeschreven in de Verordening (geldend 21-06-2019 t/m heden).[16] Een volledige procesomschrijving aangevuld met informatie vanuit de website van gemeente Losser en de SVn staat weergeven in bijlage 1.[15,17]

Deel 1: De gemeente toetst of de aanvrager recht heeft op een starterslening

1. **Een aanvraag voor een Starterslening wordt bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gestelde wijze.**

2. **Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.**

3. **Indien de aanvraag niet alle gegevens bevat die het college voor het nemen van een beslissing noodzakelijk acht, stelt het college de aanvrager in de gelegenheid de aanvraag binnen een termijn van vier weken te completeren.**

4. **Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompleteerd, verklaart het college de aanvraag niet ontvankelijk.**

5. **Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.**

6. **Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel na het compleet worden daarvan, een beslissing en deelt die middels een toewijzings- of afwijzingsbesluit mee aan de aanvrager.**

7. **Uit overschrijding van de in het zesde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.**

8. **In de toewijzing wordt de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld. Dit wordt gedaan op basis van de absolute grens van € 40.000 of maximaal 20% van de kostengrens van NHG of op basis van het nog beschikbare budget.**

9. **Tegen de toewijzing dan wel de afwijzing kan bezwaar en beroep gemaakt worden volgens de Algemene wet bestuursrecht.**

Deel 2: Na toewijzing van de gemeente kan de starterslening worden aangevraagd bij de SVn

10. **De toewijzing vanuit de gemeente (het college) voor een Starterslening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.**

11. **De aanvrager kan na de toewijzing een aanvraag indienen voor de Starterslening bij de SVn.**

12. **De SVn stelt de definitieve hoogte van de Starterslening vast op basis van de financiële toets.**

13. **De SVn verstrekt en beheert een geoffreerde Starterslening.**

14. **De SVn wijst een aanvraag Starterslening in ieder geval af, in geval er sprake is van stapeling met andere koopinstrumenten, (rente)kortings- of financiële regelingen, die strijdig zijn met de Starterslening en/of de belangen aantasten van aanvrager, NHG of eerste geldverstrekker.**

3.6 Gemeentelijke communicatie rondom de starterslening

De gemeente Losser communiceert over de starterslening en de bijbehorende ontwikkelingen via persberichten. Door de jaren heen zijn inwoners geïnformeerd over de extra stortingen in het starterslening-fonds en aanpassingen in de Verordening. Het fonds heeft herhaaldelijk extra financiële injecties ontvangen om aan de vraag van inwoners te kunnen voldoen.

De persberichten laten het beeld zien dat inwoners op de hoogte zijn van het bestaan van de starterslening, en deze succesvol weten aan te vragen. Dit draagt bij aan de toegankelijkheid van de woningmarkt voor koopstarters waardoor ze zich (blijven) vestigen in gemeente Losser.

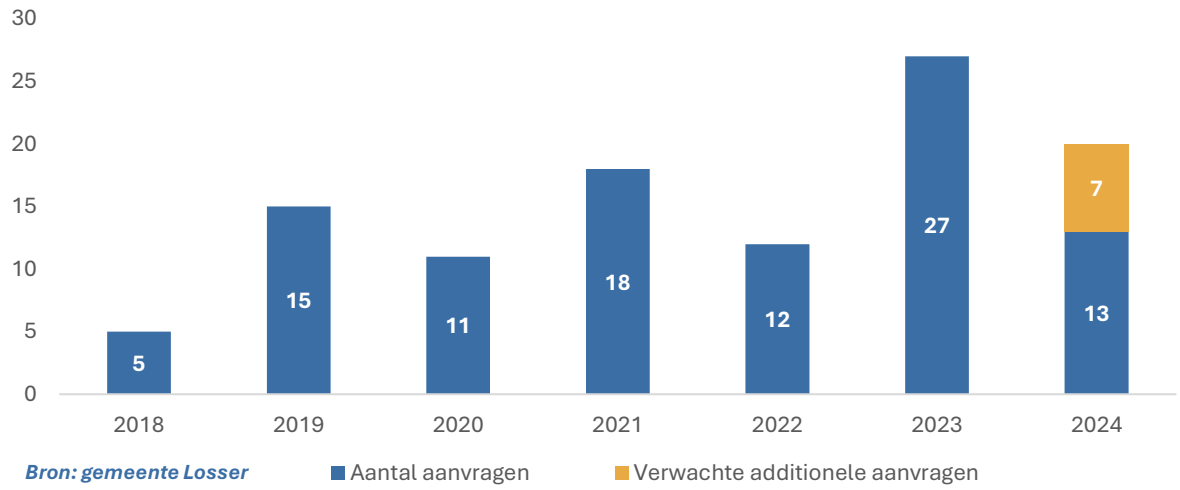
We zien op dit moment geen aanleiding voor andere communicatievormen naar inwoners om de starterslening onder de aandacht te brengen, gezien de ontwikkeling in het aantal starterslening-aanvragen.

4. Kengetallen & Resultaten.

4.1 Aantal aanvragen starterslening gemeente Losser

Sinds 2017 zijn er in totaal zijn 101 aanvragen binnengekomen voor een starterslening (zie figuur 5). Hiervan resulteerde 70% in het uiteindelijk verstrekken van de starterslening, en 30% in het niet verstrekken van de starterslening. Tussen 2018-2024 waren er gemiddeld 15 aanvragen per jaar. Data laten een toename zien in het aantal aanvragen over tijd, met gemiddeld 3 extra aanvragen per jaar.

Figuur 5. Aantal aanvragen per jaar



4.2 Niet verstrekte startersleningen

Kenmerken niet verstrekte lening-aanvragen

Sinds 2017 zijn er in totaal 30 startersleningen niet toegewezen of verstrekt. Het uiteindelijk niet verkrijgen van een lening betrof verschillende oorzaken, zie tabel 2.

Reden van het niet verstrekken van een starterslening	Aantal	%
Fonds starterslening niet toereikend	1	3%
Aanvraag voldeed niet aan verordening	3	10%
Geen definitieve aanvraag bij de gemeente	7	23%
Geen aanvraag ingediend bij SVn	5	17%
Aanvraag beëindigd bij SVn	10	33%
Onbekend	4	13%
Eindtotaal	**30**	**100%**

Tabel 2. Redenen van het niet verstrekken van startersleningen aan Losserse inwoners.

Bij 40% van de lening-aanvragen die niet hebben geresulteerd in het verkrijgen van de lening, lag het initiatief bij de aanvrager. Hierdoor is uiteindelijk geen definitieve aanvraag ingediend bij de gemeente of SVn, door bijvoorbeeld afzien van koop of geen financiële noodzaak meer aan extra lening.

Er was één aanvraag uit 2023 die niet uitmondde in een verstrekte starterslening omdat er geen toereikend budget in het fonds was.

In totaal voldeden 3 aanvragen niet aan de Verordening. Bij 1 aanvraag was er geen voornemen tot zelfbewoning en bij een andere aanvraag was de aanvrager niet woonachtig in één van de 14 Twentse gemeenten, maar in Duitsland. De resterende afwijzing vanwege het niet voldoen aan de Verordening heeft een onbekende reden.

Uiteindelijk hebben 11 aanvragers (37%) waarvan de starterslening werd afgewezen alsnog de woning gekocht, zonder steun van de starterslening. Daarnaast hebben 7 aanvragers (23%) de woning uiteindelijk niet aangekocht. Dit kan zijn door het niet hebben van voldoende financiële middelen of een andere reden voor het afzien van koop. Koopinformatie ontbreekt voor de resterende 12 aanvragers (40%).

Kenmerken aanvragers niet verstrekte leningen

De gemiddelde leeftijd van de hoofdaanvragers betrof 29 jaar (spreiding van 23 tot 57 jaar). De meerderheid van de aanvragen (63%) werden gedaan door aanvragers tussen de 26 en 30 jaar. De helft betrof alleenstaande koopstarters en de andere helft betrof samenwonende koopstarters.

Twee aanvragers waren woonachtig buiten Twente (Gronau, Amsterdam). De resterende aanvragers waren woonachtig in één van de Twentse gemeenten, waarvan een ruime meerderheid (67%) in één van de kernen van gemeente Losser, zie tabel 3.

Plaats herkomst aanvragers	Aantal	Kern gemeente Losser	Twente
Losser	9	Ja	Ja
Overdinkel	6	Ja	Ja
Enschede	5	Nee	Ja
De Lutte	4	Ja	Ja
Oldenzaal	2	Nee	Ja
Glane	1	Ja	Ja
Hengelo	1	Nee	Ja
Amsterdam	1	Nee	Nee
Gronau	1	Nee	Nee

Tabel 3. Plaats herkomst aanvragers (niet verstrekte leningen).

De vorige woonsituatie van deze groep betrof voor 40% inwonenden (bijv. bij ouders). Voor 23% was de woonsituatie van de aanvrager onbekend. Ten slotte huurde 37% van de aanvragers een woning (17% sociale huur, 17% particuliere huur en 3% onbekend type huur).

Kenmerken financiering niet verstrekte leningen

De gemiddelde verwervingskosten lagen op € 263.000 (spreiding tussen € 170.000 - € 375.000) voor rijwoningen, 2-onder-1-kappers en één appartement.

Aangevraagde leenbedragen lagen voor het merendeel (67%; 20/30) op de maximale grens van € 40.000 euro. Twee aanvragen (7%) betroffen een leenbedrag tussen € 35.000 en € 36.000. Voor de overige 27% (8/30) van de gevallen was het leenbedrag niet van toepassing.

4.3 Verstrekte startersleningen

Aantal verstrekte lening-aanvragen

In totaal zijn er 130 startersleningen verstrekt vanuit gemeente Losser (periode 2008-2024), waarvan 59 startersleningen vóór 2017 en 71 startersleningen vanaf 2017.

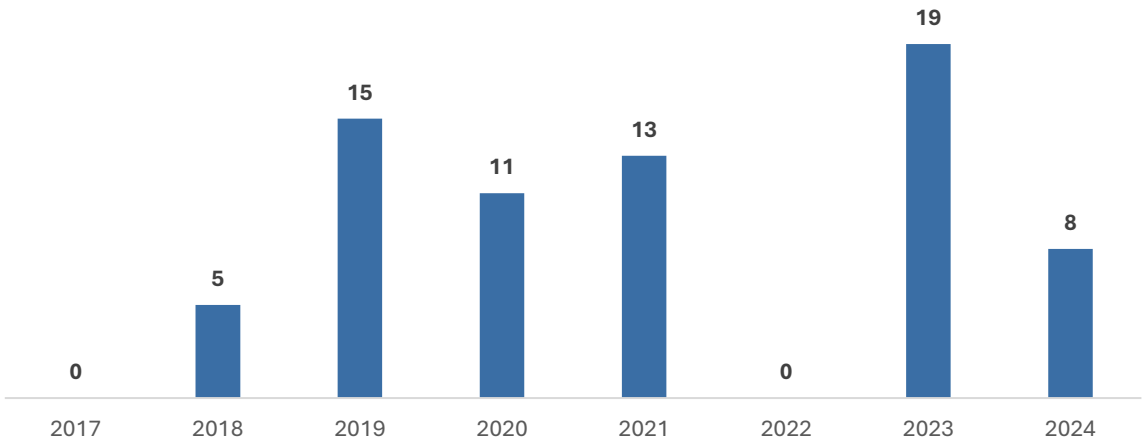
Het aantal verstrekte startersleningen varieert per jaar, zie figuur 6. Het jaar 2023 was het jaar waarin de meeste startersleningen zijn verstrekt, 19 in totaal. Het jaar 2024 dekt januari tot september, en kan dus nog oplopen naar een hoger aantal.

In het jaar 2017 zijn er geen aanvragen ingediend. Van invloed was het collegebesluit rondom de Verordening dat plaatsvond eind 2017 (oktober), waardoor er vermoedelijk in de korte resterende periode van dat jaar geen starterslening-aanvragen zijn binnengekomen.

Daarnaast zijn er in 2022 in totaal 12 aanvragen ingediend waarvan er geen zijn verstrekt om uiteenlopende redenen (zie tabel 2).

Gemiddeld genomen verstrekt gemeente Losser 11 startersleningen per jaar dat ze leningen uitgeeft (dus excl. jaar 2017 en gecorrigeerd voor de looptijd 2024 tot september).

Figuur 6. Aantal verstrekte startersleningen per jaar sinds 2017



Bron: gemeente Losser

Kenmerken aanvragers verstrekte leningen

De gemiddelde leeftijd van de aanvragers betrof 28 jaar (spreiding van 21 tot 49 jaar). Het merendeel van de aanvragen (83%) werd gedaan door aanvragers tussen de 23 en 31 jaar oud.

Bijna driekwart van de leningen zijn verstrekt aan alleenstaanden, versus een kwart aan samenwonenden.

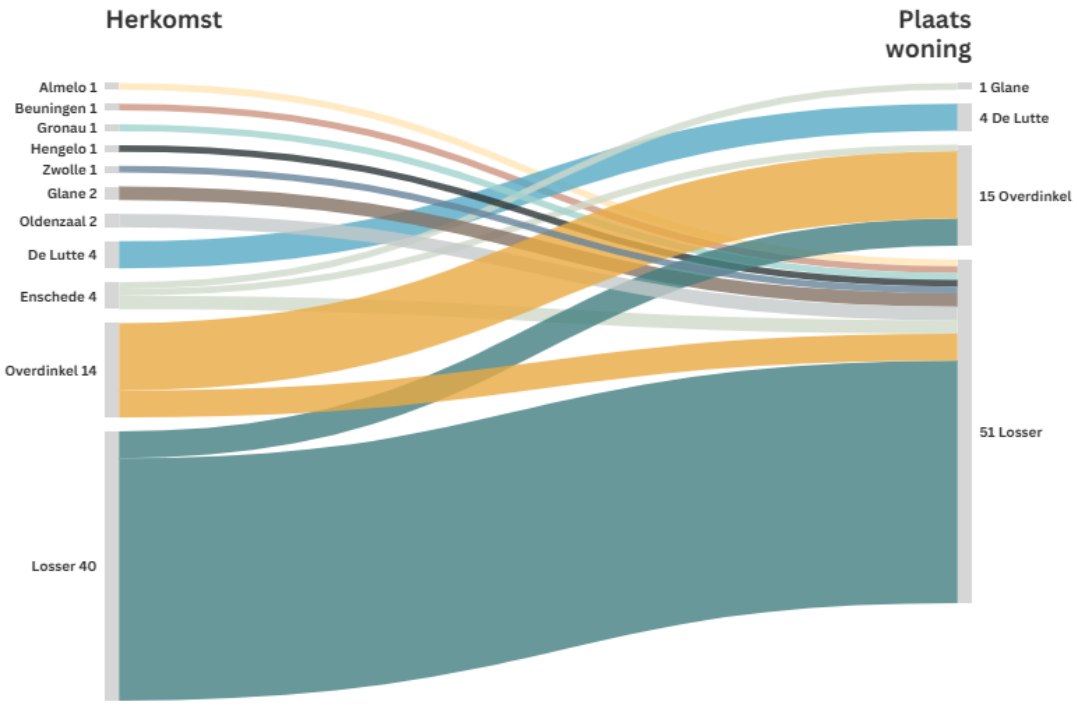
Van de groep koopstarters was voor aankoop van de woning 61% inwonend (bijv. bij ouders), 30% huurde een woning/wooneenheid (18% particulier; 11% sociaal) en van de resterende 10% is de vorige woonsituatie onbekend. Hierbij is te concluderen dat de starterslening bijdraagt aan doorstroming op de woningmarkt en ruimte maakt in de (sociale) huurwoningvoorraad.

Plaats herkomst aanvragers	Aantal	%	Kern gemeente Losser	Twente
Losser	40	56%	Ja	Ja
Overdinkel	14	20%	Ja	Ja
De Lutte	4	6%	Ja	Ja
Enschede	4	6%	Nee	Ja
Glane	2	3%	Ja	Ja
Oldenzaal	2	3%	Nee	Ja
Almelo	1	1%	Nee	Ja
Beuningen	1	1%	Ja	Ja
Gronau	1	1%	Nee	Nee
Hengelo	1	1%	Nee	Ja
Zwolle	1	1%	Nee	Nee

Tabel 4. Plaats herkomst aanvragers van verstrekte leningen.

Het merendeel (86%) van de koopstarters woonden ten tijde van de aanvraag in één van de kernen van gemeente Losser, zie tabel 4. De resterende koopstarters kwamen uit andere Twentse gemeenten zoals vereist in de Verordening, op twee koopstarters na uit Zwolle en Gronau. De koopstarter uit Zwolle betrof een tijdelijk verblijf i.v.m. studie-gerelateerde activiteiten. Het is onduidelijk op welke grond de koopstarter uit Gronau heeft voldaan aan de woonplaats-vereiste zoals gesteld in de Verordening.

Figuur 7. Verhuisbewegingen koopstarters met starterslening



Bron: Data gemeente Losser

Verhuisbewegingen, gedefinieerd als de beweging vanuit de woonplaats ten tijde van de starterslening-aanvraag naar de plaats van de aangekochte woning, zijn veelal gecentreerd naar de Losserse kern. Zo hebben voormalige inwoners van Almelo, Beuningen, Gronau, Hengelo,

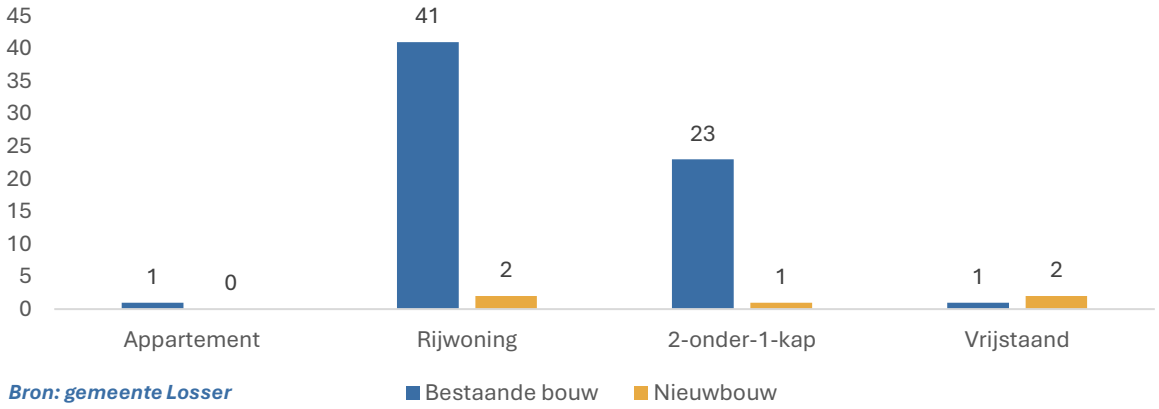
Zwolle, Glane, Oldenzaal, Enschede en Overdinkel woningen gekocht in Losser. Daarnaast hebben er enkele verhuisbewegingen plaatsgevonden naar de kleinere kernen, zie figuur 7.

Kenmerken aangekochte woningen

De aangekochte woningen zijn verdeeld over de kern Losser (51; 72%), gevolgd door Overdinkel (15; 21%), De Lutte (4; 6%) en één huis in Glane (1%).

Rijwoningen (43; 61%) en 2-onder-1-kap woningen (24; 34%) zijn het meeste aangekocht. Er zijn slechts één appartement en drie vrijstaande woningen aangekocht sinds 2017. Het merendeel van de woningen betrof bestaande bouw (66; 93%) en slechts 5 woningen betrof nieuwbouw (7%), zie figuur 8.

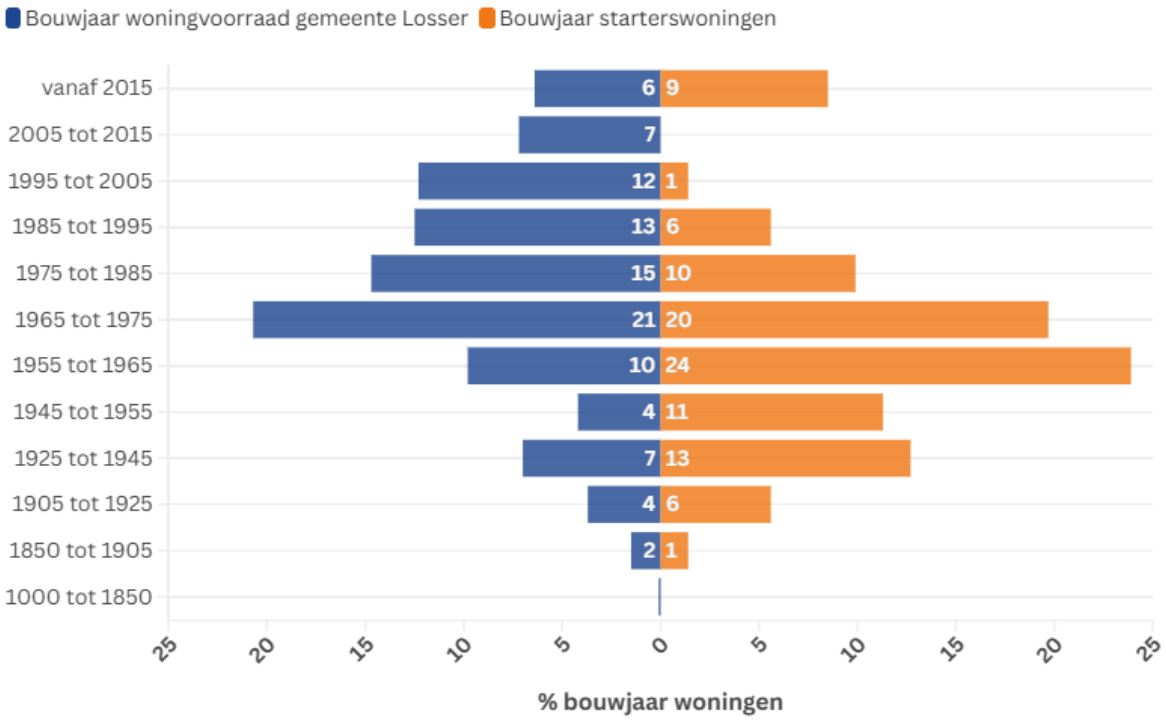
Figuur 8. Aangekochte woningtypes met starterslening in gemeente Losser



Bron: gemeente Losser

De bouwjaren van aangekochte woningen met hulp van de starterslening liggen lager vergeleken met de bouwjaren van alle woningen in gemeente Losser, zie figuur 9.[18] Data laten zien dat de aangekochte starterswoningen relatief vaak gebouwd zijn tussen 1955 en 1975. In totaal heeft 85% van de aangekochte woningen met hulp van de starterslening een bouwjaar tot 1985. Opvallend is dat er relatief weinig huizen zijn aangekocht met een bouwjaar tussen 1985-2015 door deze groep starters met behulp van de starterslening (7%), terwijl een aanzienlijk deel (32%) van de woningvoorraad uit Losser uit deze periode stamt. Opmerkelijk is dat zelfs geen enkele woning met bouwjaar tussen 2005-2015 is aangekocht met hulp van de starterslening.

Figuur 9. Bouwjaar van starterswoningen en de gehele Losserse woningvoorraad



Bron: Data bouwjaar woningvoorraad gemeente Losser afkomstig van het CBS (peiljaar 2023). Data bouwjaar starterswoningen afkomstig van gemeente Losser.

Kenmerken financiering verstrekte leningen

Verwervingskosten

Gemeente Losser definieert in haar werkinstructie de totale verwervingskosten van de aankoop van een woning als volgt: de totale kosten om een woning te kopen inclusief koopsom, financieringskosten, overdrachtsbelasting bij bestaande bouw en eventueel meerwerk en rente bij nieuwbouw.

De gemiddelde verwervingskosten bedroegen € 211.786 (spreiding tussen € 110.000 - € 366.400) van de aangekochte woningen. Een opvallende maar verwachte stijging – gezien de ontwikkeling van de woningmarkt – in verwervingskosten is zichtbaar door de jaren heen, met een totale toename van 41% in de gemiddelde verwervingskosten van 2018 tot 2024, zie tabel 5.

Jaar	Gemiddelde verwervingskosten per jaar	Toename t.o.v. het voorgaande jaar
2018	€ 152.900	-
2019	€ 162.018	6%
2020	€ 215.446	33%
2021	€ 205.008	-5%
2023	€ 248.298	21%
2024	€ 261.174	5%
	Gemiddelde verwervingskosten	**Procentuele toename 2018 - 2024**
2018 - 2024	€ 211.786	41%

Tabel 5. Financiële kenmerken verstrekte leningen per jaar.

Ter vergelijking laten CBS-indexcijfers betreffende cao-lonen (alle sectoren tezamen) een loonstijging zien van 25,6% tussen 2018 en augustus 2024.[19] Dit betekent dat cao-lonen niet evenredig zijn toegenomen in vergelijking tot de verwervingskosten van starterswoningen in gemeente Losser. Hierdoor is het kunnen bekostigen van een woning tussen 2018 en 2024 voor starters minder haalbaar geworden door de tijd heen.

Bevestigend voor dit beeld is dan ook de verhouding tussen het leenbedrag en de verwervingskosten, die per jaar gestaag afloopt, zie tabel 6. Gezien de verwervingskosten door de tijd heen zijn opgelopen, is het aandeel van deze kosten dat gedekt wordt door de starterslening steeds kleiner geworden.

Jaar	% starterslening t.o.v. verwervingskosten
2018	19%
2019	18%
2020	17%
2021	16%
2023	14%
2024	13%
Totaal gemiddeld	16%

Tabel 6. Verhouding leenbedrag t.o.v. de totale verwervingskosten van de woning.

Leenbedragen starterslening

Van de 71 verstrekte leningen sinds 2017, ligt het leenbedrag voor het merendeel (86%) boven de € 25.000. In totaal zijn er 20 leningen (28%) uitgegeven voor het maximale leenbedrag van € 40.000. Het gemiddelde verstrekte leenbedrag betrof € 32.472.

De verstrekte leenbedragen kwamen voor de helft overeen met het initieel aangevraagde leenbedrag. Voor de overige helft betrof het uiteindelijke leenbedrag een lager bedrag dan initieel was aangevraagd, zie tabel 7. Het gemiddelde aangevraagde bedrag betrof € 36.568 en het gemiddelde verschil tussen het aangevraagde en verstrekte leenbedrag was - € 4.096. Twee zeldzame uitschieters (verschil aangevraagd- en verstrekt leenbedrag) liepen zelfs op tot ± - € 30.000.

Verstrekt leenbedrag	Aantal	%	Verschil aangevraagd-verstrekt leenbedrag*	Aantal	%
€ 40.000	20	28%	- € 30.000 tot - € 32.500	2	3%
€ 35.000 - 40.000	11	15%	- € 25.000 tot - €30.000	0	0%
€ 30.000 - 35.000	19	27%	- € 20.000 tot - € 25.000	0	0%
€ 25.000 - 30.000	11	15%	- € 15.000 tot - € 20.000	3	4%
€ 20.000 - 25.000	6	8%	- € 10.000 tot - € 15.000	6	8%
€ 15.000 - 20.000	2	3%	- € 5.000 tot - € 10.000	11	15%
€ 10.000 - 15.000	1	1%	- € 1.000 tot - € 5.000	8	11%
€ 5.000 - 10.000	0	0%	- €1 tot - € 1.000	4	6%
€ 2.500 - 5.000	1	1%	- € 0.00	37	52%

Betreffende verstrekte startersleningen sinds 2017.
*Alle verschillen tussen aangevraagde en verstrekte leenbedragen zijn weergeven in negatieve bedragen. Dit houdt in dat aanvragers uiteindelijk minder hebben kunnen lenen dan initieel aangevraagd bij de gemeente. Er is geen enkel geval waarbij het uiteindelijke leenbedrag hoger lag dan het initiële aangevraagde leenbedrag.

Tabel 7. Leenbedragen en verschil tussen aangevraagd-verstrekt leenbedrag.

In deze evaluatie ontbreken er specifieke gegevens waarom de hoogte van het leenbedrag lager uitvalt dan initieel was aangevraagd. Een mogelijke verklaring hiervoor is het effect van de financiële toets die wordt uitgevoerd door de SVn waaruit blijkt dat de financiële draagkracht van de koopstarter lager ligt in relatie tot het initieel aangevraagde leenbedrag. Een lager ontvangen leenbedrag dan initieel aangevraagd hoeft echter niet altijd effect te hebben op de daadwerkelijke aankoop van de woning, aangezien er in deze gevallen wel tot koop is overgegaan.

4.4 Status leningen

Sinds vaststelling van de Verordening in 2017 staan er op dit moment 71 leningen open. Dit maakt dat alle verstrekte startersleningen sinds 2017 nog openstaan en afgelost worden in de toekomst.

Daarnaast staan er nog 4 leningen open, die zijn toegewezen onder de eerdere Verordening VROM sinds 2007. Dit maakt dat er in totaal 75 startersleningen opstaan en nog afgelost dienen te worden. Het aantal afgeloste startersleningen sinds start betreft in totaal 55 leningen (130 verstrekte leningen sinds start minus de 75 openstaande).

De uitgegeven startersleningen variëren qua rentevoorwaarden. Het laagste rentepercentage betreft 1,90% en stamt uit het jaar 2021. Het hoogste rentepercentage betreft 4,20% uit 2024. De huidige rentestand ligt op 4%. Deze rentepercentages zijn in lijn met de trend van de Nederlandse hypotheekrente-ontwikkeling.

5. Financiën.

5.1 Jaarlijkse kosten

Het aanbieden van de starterslening brengt voor gemeente Losser kosten met zich mee. Naast rentederving (door het mislopen van renteopbrengsten in de eerste drie rente- en aflossingsvrije jaren) betaalt gemeente Losser een beheervergoeding aan de SVn. Deze beheervergoeding is opgebouwd uit een vaste beheervergoeding en een variabele beheervergoeding.

Jaarlijks wijzigt de beheervergoeding op basis van de consumentenprijsindex (CPI) per september in het kalenderjaar voorafgaand aan dat kalenderjaar.[20] De CPI was 0,2% in september 2023. De variabele beheervergoeding is verhoogd van 0.5725% in 2023 naar 0.5736% in 2024. Het variabele deel bestaat uit een percentage van de op jaarbasis berekende totale uitstaande bedragen van de leningen die door SVn aan koopstarters voor de gemeente Losser zijn verstrekt.

De vaste beheervergoeding voor gemeenten tot 25.000 inwoners betrof € 2.000 (excl. btw) in het jaar 2023. Voor 2024 is dit tarief verhoogd naar € 2.295 (excl. btw). De vaste beheervergoeding van de SVn is afhankelijk van het aantal inwoners van de gemeente waarvoor zij beheren. Indien gemeente Losser haar groeiambitie verwezenlijkt naar 25.000 inwoners, zal de vaste beheervergoeding toenemen met € 1.147 (prijspeil 2024).

De beheerkosten die gemeente Losser heeft betaald sinds 2017 t/m 2023 aan de SVn zijn weergeven in tabel 8. Totaal is er tot en met 2023 € 45.893,18 betaald voor het beheer van het fonds. Jaarlijks lopen de kosten voor de beheervergoeding op. Deze oplopende kosten worden beïnvloed door enerzijds de inflatiecorrectie die de SVn rekent over haar diensten, en anderzijds doordat het aantal openstaande leningen door de jaren heen toeneemt. Doordat er meer startersleningen zijn uitgegeven, zijn de uitstaande bedragen die in de toekomst worden afgelost in het fonds hoger, en dus direct onderhevig aan de variabele kosten als onderdeel van de beheervergoeding.

Jaar	Totale beheervergoeding (vast & variabel)	Toename t.o.v. voorgaand jaar
2017	€ 1.821,77	-
2018	€ 2.332,16	+ 28%
2019	€ 4.090,97	+ 75%
2020	€ 5.700,38	+ 39%
2021	€ 7.020,94	+ 23%
2022	€ 9.021,59	+ 28%
2023	€ 15.905,37	+ 76%
Totaal	**€ 45.893,18**	**+ 773%**

Tabel 8. Totale kosten beheervergoeding SVn sinds 2017.

De verwachte absolute kostengroei van de beheervergoeding is moeilijk te voorspellen voor de komende jaren, gezien de inflatie en het aantal uit te geven startersleningen in de toekomst hier direct van invloed op is. Sinds 2017 ligt de kostengroei tussen de 23% en 76%, met een gemiddelde van 45%. Gemeente Losser heeft momenteel geen plafond voor het financieren van startersleningen.[21]

5.2 Financiële ruimte in het fonds

Sinds de invoering van de Verordening VROM Starterslening in 2007 tot 2017 is er in totaal € 651.885 euro in het fonds gestort door gemeente Losser.

Sinds de lokale Verordening (2017) van kracht is heeft gemeente Losser in totaal € 2.500.000 in het fonds gestort, zie tabel 9.

Jaar	Bedrag storting
2017	€ -
2018	€ -
2019	€ 500.000
2020	€ 250.000
2021	€ 250.000
2022	€ -
2023	€ 500.000
2024	€ 1.000.000
Totaal	**€ 2.500.000**

Tabel 9. Stortingen per jaar.

Op peildatum 3 september 2024 is er € 1.165.615,47 beschikbaar in fonds voor toekomstige lening-aanvragen. Daarnaast is € 156.782 gereserveerd voor reeds toegewezen maar nog niet gestorte startersleningen. Het totaalbedrag in het fonds komt dus neer op € 1.322.397,47 (beschikbaar bedrag incl. reserveringen op basis van toekenningen door de gemeente).

Met het huidige budget in het fonds wordt ingeschat dat gemeente Losser nog 2 jaar en 11 maanden vooruit kan. In deze grove inschatting is rekening gehouden met het gemiddeld aantal verstrekte leningen per jaar (11 leningen), het gemiddelde leenbedrag van € 32.472 en een gemiddelde toename van de beheerkosten (+45%) sinds 2017 tot 2023. Het aantal verstrekte leningen, uit te lenen bedragen en de hoogte van de inflatie hebben invloed op de tijd waarin de huidige reserves in het fonds toereikend blijven. Indien het aantal toekomstig te verstrekken leningen boven het gemiddelde van 11 per jaar uitkomt (zoals in 2023 en naar verwachting 2024), dan zal het budget minder lang toereikend zijn dan de geschatte 2 jaar en 11 maanden.

6. Effecten starterslening.

6.1 Effecten op de woningmarkt

Het Kadaster heeft in opdracht van de SVn in januari 2023 een onderzoek gepubliceerd naar de effecten van startersleningen op de Nederlandse woningmarkt.[22] In dit onderzoek is gekeken naar verschillen in koopstarters mét en zónder starterslening en mogelijke directe en indirecte prijseffecten van het beschikbaar stellen van startersleningen door gemeenten.

Het onderzoek neemt woningtransacties mee van bestaand vastgoed in alle Nederlandse gemeenten. Startersleningen werden gefaciliteerd in 248 gemeenten. Binnen deze gemeenten varieerde het aandeel gekochte woningen met steun van de starterslening. Gemeente Losser heeft een gemiddeld tot relatief hoog aandeel koopstarters mét starterslening in vergelijking tot andere Nederlandse gemeenten, namelijk tussen de 12% - 16%.

Verschillen tussen koopstarters met en zonder starterslening

Het kadaster concludeert dat koopstarters met starterslening gemiddeld jonger zijn dan koopstarters zonder starterslening (respectievelijk 27 jaar en 31 jaar). Daarbij kopen starters met een starterslening veelal woningen aan de onderkant van de markt, waardoor aangekochte woningen gemiddeld goedkoper zijn dan woningen van starters zonder starterslening. Voor de periode 2019 tot en met 2021 is dit verschil gemiddeld € 25.000. Ten slotte kopen koopstarters met starterslening relatief vaker kleinere woningen, en woningen gebouwd tussen 1960 en 1979.

Prijseffecten van startersleningen

Het kadaster concludeert dat het aanbieden van startersleningen geen direct prijseffect teweegbrengt. Koopstarters met een starterslening zijn vanwege het financieringsvoorbehoud en de voorwaarden van de Starterslening beperkt in het biedingsproces, waardoor een direct prijseffect uitblijft. Daarnaast is er ook geen indirect prijseffect (bijvoorbeeld: toenemende vraag naar woningen). Dit komt doordat de groep koopstarters met een starterslening een beperkte omvang heeft. Bovendien is er vooral sprake van het naar voren halen van de vraag in de tijd. Immers, koopstarters met een starterslening zijn gemiddeld jonger dan koopstarters zonder starterslening. Het is aannemelijk dat zij met een starterslening eerder starten dan ze zonder die lening zouden doen. Er is niet structureel meer vraag op de markt door het verstrekken van startersleningen, de vraag is dus enkel naar voren gehaald.

Generaliseerbaarheid naar gemeente Losser

Hoewel gemeente Losser deel uitmaakte van het Kadaster onderzoek, is er binnen de gemeente geen specifieke data beschikbaar die koopstarters met en zonder starterslening vergelijkt. De conclusies uit het onderzoek zijn daarom niet zonder meer één-op-één te generaliseren naar de situatie in Losser. Toch zien we sterke overeenkomsten tussen de conclusies van het Kadaster en de lokale situatie in Losser, waardoor het aannemelijk is dat de bevindingen uit het Kadasteronderzoek ook gelden voor gemeente Losser. Enkele belangrijke punten:

- De gemiddelde leeftijd van koopstarters met een starterslening in Losser is 27,6 jaar, wat overeenkomt met de gemiddelde leeftijd van 27 jaar uit het landelijke Kadasteronderzoek.

- Koopstarters met een starterslening kopen in Nederland relatief vaak oudere woningen, gebouwd tussen 1960 en 1979. In Losser zien we een overeenkomstig patroon.

Woningen gekocht met steun van een starterslening bevinden zich aan de onderkant van de woningmarkt. In gemeente Losser lijkt een overeenkomstig beeld: hierbij lagen de gemiddelde kosten van een Losserse woning met starterslening ruim € 100.000 lager dan de gemiddelde Losserse woning (€ 345.000) in 2023.

Concluderend zien we dat koopstarters met starterslening relatief jong zijn, relatief oude en goedkope woningen kopen, eerder een huis kúnnen kopen doordat de gemeente een starterslening faciliteert, en de lokale woningmarkt door het aanbieden van de starterslening niet wordt verstoord door (in)directe prijseffecten van de starterslening.

6.2 Effect op de ambtelijke capaciteit

Het aanbieden van startersleningen door de gemeente Losser heeft invloed op verschillende afdelingen binnen de ambtelijke organisatie. Hieronder volgt een overzicht van de betrokken taakvelden en teams, met de geschatte tijdsbesteding en bijbehorende werkzaamheden.

Taakveld Financiën – Planning en Control (Team Losser)

Voor de financiële administratie van de startersleningen is het team Planning en Control verantwoordelijk. Dit omvat onder andere de verwerking van leningen, het bijhouden van de financiële administratie en financiële rapportages. Aan deze werkzaamheden wordt jaarlijks 36 uur besteed.

Taakveld Uitvoering – Plannen, Vergunnen, Handhaving

Per individuele lening-aanvraag wordt ca. 1,5 uur besteed aan de beoordeling en afhandeling. Extra vragen en telefoontjes omtrent de starterslening worden behandeld als onderdeel van de frontoffice-taken.

Taakveld Advisering – Ontwikkeling en Strategie

Ontwikkeling en Strategie is betrokken bij het adviseren rondom de startersleningen, biedt ondersteuning bij interpretatie van specifieke aanvragen, het bewaken van het budget en het voorbereiden van besluitvorming voor het college en de raad. Ook wordt er toezicht gehouden op de aanvragen. Aan deze taken wordt jaarlijks eveneens 36 uur besteed.

Totale jaarlijkse tijdsinvestering

Op basis van historische data zien we een stijgende trend in het aantal aanvragen per jaar. Op basis van de afgelopen 3 jaar, zien we gemiddeld 20 aanvragen per jaar binnenkomen bij gemeente Losser. Dit aantal geeft momenteel een redelijk beeld van de verwachte toekomstige belasting van de ambtelijke capaciteit.

Dit brengt de totale geschatte ambtelijke capaciteit voor de starterslening op 126 uur per jaar (zie tabel 10). Dit staat gelijk aan 3,5 werkweek per jaar voor 1 FTE.

Taakveld	Team	Aantal uur	Toelichting
Financiën	Planning en control (team Losser)	36 uur	Financiële administratie
Uitvoering	Plannen, vergunnen, handhaving	20 * 1,5 uur	Beoordeling en afhandeling aanvragen
		24 uur	Vragen/telefoontjes frontoffice
Advisering	Ontwikkeling & strategie	36 uur	Advisering & beoordeling Verordening, en toezicht aanvragen, budget fonds en voorbereiding besluitvorming college en raad.
Totaal		**126 uur**	**Alle ambtelijke werkzaamheden tezamen**

Tabel 10. Jaarlijkse ambtelijke capaciteit in uren besteed aan startersleningen.

7. Voorwaarden Verordeningen Starterslening in Twentse gemeenten.

Het wel of niet aanbieden van startersleningen verschilt per Twentse gemeente. Van de 14 Twentse gemeenten, zijn er in totaal 3 gemeenten die géén starterslening faciliteren aan hun (toekomstige) inwoners. Dit betreft de gemeente Enschede, Haaksbergen en Hellendoorn. De Twentsche Courant Tubantia publiceerde in juni 2024 dat Haaksbergen voornemens is de starterslening te herintroduceren.[23] Momenteel is er nog geen Verordening van kracht. Daarom is Haaksbergen in deze evaluatie geclassificeerd als gemeente zonder starterslening.

De overige 11 Twentse gemeenten faciliteren wél startersleningen aan inwoners die hun eerste woning willen aankopen en de intentie hebben die zelf te bewonen. Kenmerken van deze startersleningen verschillen met betrekking tot de voorwaarden die beschreven staan in de verordeningen. Een lijst met kenmerken en voorwaarden per Verordening van de Twentse gemeenten staat weergeven in bijlage 2. De belangrijkste kenmerken en voorwaarden staan in dit hoofdstuk beschreven.

7.1 Financiële voorwaarden Verordeningen

De meeste gemeenten (82%; 9/11) hanteren financiële voorwaarden die betrekking hebben tot de aankoopprijs van de woning. Gemeente Losser, evenals Dinkelland en Tubbergen, hebben financiële voorwaarden gerelateerd aan de verwervingskosten (i.p.v. aankoopprijs) van de woning. Gezien naast de aankooprijs van de woning extra kosten worden gemaakt om een woning te verwerven (bijv. makelaarskosten, notariskosten, overdrachtsbelasting, etc.), hanteert gemeente Losser dus strengere voorwaarden dan wanneer er enkel gekeken wordt naar de aankoopprijs van de woning.

Een overzicht van de maximale aankoopprijzen van woningen en leenbedragen staat weergeven in tabel 11.

Voorwaarden Financiering Verordening	Gemiddeld	Minimaal	Maximaal
Maximale aankoopprijs of verwervingskosten van de woning	€ 367.318	€ 270.000	€ 435.000
Maximale aankoopprijs van de woning	*€ 359.438*	*€ 270.000*	*€ 435.000*
Maximale verwervingskosten van de woning	*€ 388.333*	*€ 365.000*	*€ 435.000*
Maximaal leenbedrag	€ 34.955	€ 23.000	€ 40.000

Betreffende startersleningen in de volgende 11 Twentse gemeenten: Almelo, Borne, Hengelo, Hof van Twente, Oldenzaal, Rijssen-Holten, Twenterand, Wierden, Dinkelland, Losser en Tubbergen.
Gemeente Losser, Dinkelland en Tubbergen hebben voorwaarden m.b.t. de totale verwervingskosten. De overige gemeenten hebben voorwaarden m.b.t. de aankoopprijs van de woning.

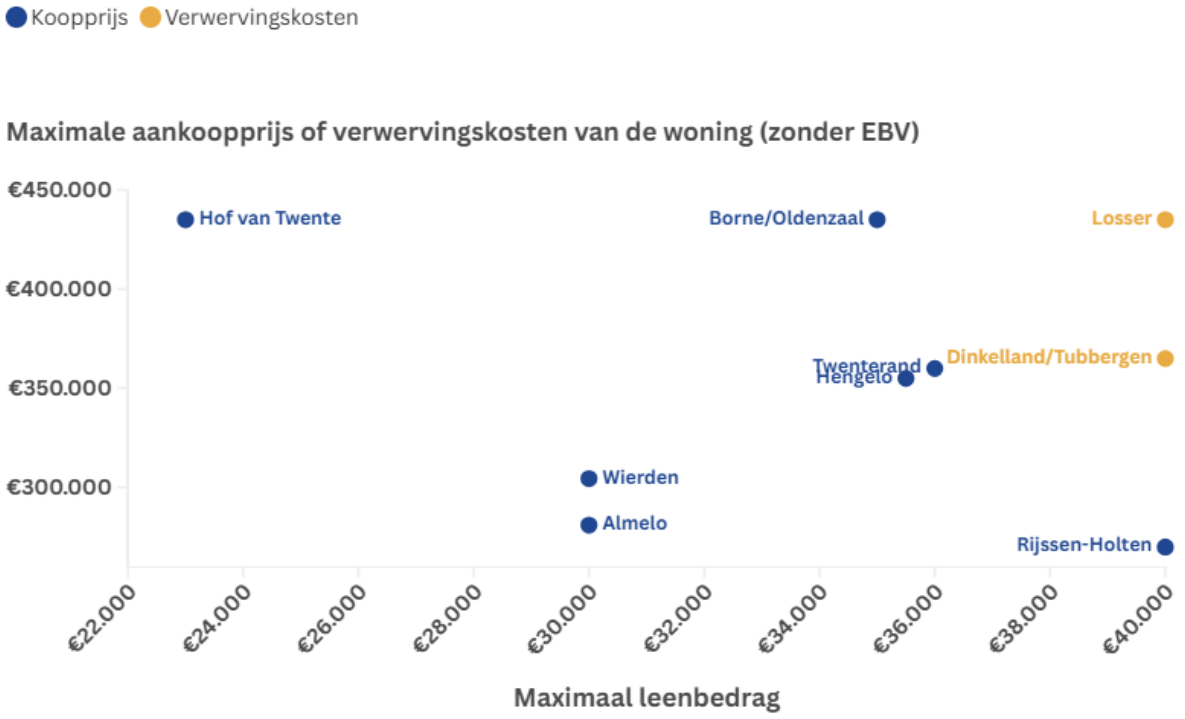
Tabel 11. Financiële voorwaarden gesteld in de Verordeningen Startersleningen van Twentse gemeenten.

In totaal heeft 73% (8/11) van de gemeenten een deel van de financiële voorwaarden gekoppeld aan de NHG-grens, zodat maximale koopsommen, verwervingskosten of leenbedragen meebewegen met de ontwikkelingen op de woningmarkt. Een deel van de gemeenten (Dinkelland, Tubbergen, Twenterand en Wierden) heeft een referentieprijs die percentueel meebeweegt met de NHG-grens. De overige gemeenten hanteren de absolute NHG-grens (Oldenzaal) eventueel

aangevuld met extra budget voor energiebesparende maatregelen (Losser, Borne, en Hof van Twente). Gezien de sterke prijsontwikkeling van woningen de afgelopen jaren, is het voor starters van belang dat realistische voorwaarden worden gesteld aan maximale koopsommen/verwervingskosten die meebewegen met de woningmarkt.

Kijkend naar het totaaloverzicht van de financiële voorwaarden van alle Twentse Verordeningen, kunnen we concluderen dat de voorwaarden uit de Losserse Verordening momenteel ruimer zijn dan die van alle andere Twentse gemeenten (zie figuur 10). Dit geldt zowel voor de maximale verwervingskosten van de woning als het maximum leenbedrag. Hiermee biedt gemeente Losser momenteel de meeste extra financiële ruimte aan starters om zich te (blijven) vestigen in de gemeente t.o.v. andere Twentse gemeenten. Echter, zullen gemeente Dinkelland en Tubbergen in 2025 (en Twenterand daaropvolgend) meer leenruimte dan Losser kunnen bieden, gezien het maximale leenbedrag in deze gemeenten procentueel meestijgt met de NHG-grens (+3,4% stijging voor het jaar 2025). Gemeente Losser heeft géén meebewegende maximale leengrens met de NHG, maar een vaststaand maximaal leenbedrag van € 40.000. Dit zou mogelijk op termijn niet meer toereikend kunnen zijn.

Figuur 10. Kenmerken Verordening Starterslening Twentse Gemeenten



Bron: Verordeningen Startersleningen van Twentse gemeenten • EBV: Energie Besparende Voorzieningen

7.2 Overige non-financiële voorwaarden

Naast financiële voorwaarden, stellen de meeste gemeenten additionele voorwaarden aan de lening-aanvragers. Het gros van de voorwaarden heeft betrekking op de woonplaats van de aanvrager, zie tabel 12. Daarnaast hanteren Hof van Twente en Rijssen-Holten een maximale leeftijdsgrens van respectievelijk 39 en 37 jaar. Verder heeft Almelo als enige gemeente de voorwaarde dat het te kopen vastgoed bestaande bouw betreft (dus exclusief nieuwbouw). Ten slotte heeft gemeente Twenterand als enige gemeente een plafond ingesteld door maximaal 25 startersleningen per jaar toe te wijzen. Gemeente Losser is de enige gemeente die voorwaarden heeft geformuleerd gericht op een woonplaats specifieker dan Nederland breed (namelijk Twentse inwoners), economische binding en/of voormalig inwonerschap sinds 1990.

Non-financiële voorwaarden Verordening Starterslening	Gemeente(n)
Aanvrager gerelateerd	
Woonplaats of verblijf gerelateerd	
In Nederland verblijfsgerechtigde personen	Almelo, Dinkelland, Rijssen-Holten
Van in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen	Borne, Hof van Twente, Oldenzaal, Tubbergen, Twenterand
Van in één van de veertien gemeenten van de regio Twente woonachtige en verblijfsgerechtigde personen met een economische binding met de gemeente of verblijfsgerechtigde personen die vanaf 1990 een periode van tenminste vijf jaar in de gemeente heeft gewoond	Losser
Personen die op het moment van de aanvraag zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen dan wel inwonend zijn	Borne, Losser
Leeftijdsgrens (maximaal)	Hof van Twente (39 jaar), Rijssen-Holten (37 jaar)
Vastgoed gerelateerd	
Enkel bestaande bouw, exclusief nieuwbouw	Almelo
Financiële parameters in de Verordening	
Plafond: maximum aantal te verstrekken leningen	Twenterand (max. 25 startersleningen per jaar)
(Mogelijk) meebewegend met NHG-grens afhankelijke plafonds voor de hoogte van de koopsom, verwervingskosten en/of maximum leenbedrag	Borne, Dinkelland, Hof van Twente, Losser, Oldenzaal, Tubbergen, Twenterand, Wierden
Geen additionele bepalingen	**Hengelo, Wierden**

Alle Verordeningen hebben een minimum leeftijd van 18 jaar en een zelfbewoningsplicht opgenomen.

Tabel 12. Non-financiële voorwaarden Verordening Starterslening Twentse gemeenten.

8. Aanbevelingen en afwegingen.

Met inachtneming van de Verordeningen in de omliggende Twentse gemeenten en de kengetallen in hoofdstuk 4, concluderen we dat gemeente Losser passende voorwaarden heeft opgenomen in haar Verordening Starterslening.

Met name de brede financiële ruimte die gemeente Losser momenteel biedt ten opzichte van andere Twentse gemeenten en het meebewegen van een deel van de financiële voorwaarden aan de NHG-grens sluit aan bij de financieringsbehoefte van koopstarters in de zeer krappe en bewegende woningmarkt. Voorwaarden gericht op leeftijd (18+ jaar), zelfbewoning, te kopen bestaande bouw of nieuwbouw, en het bieden van extra financiële ruimte voor energiebesparende voorzieningen zijn passend en in overeenstemming met omliggende gemeenten.

Desalniettemin is er ruimte om de Losserse voorwaarden passender en/of doeltreffender te maken, afhankelijk van o.a. politieke keuzes binnen de gemeente.

8.1 Aanbevolen wijzigingen Verordening

1. Harmonisatie van voorwaarden over het maximale leenbedrag

Het is van belang dat de informatie over het maximale leenbedrag consistent is in de Verordening, op de gemeentelijke website, in de documenten van SVn, en in de interne ambtelijke werkinstructies. Dit voorkomt verwarring, ongelijke behandeling van aanvragers en zorgt voor duidelijkheid bij aanvragers en betrokken instanties.

Afwegingen om te komen tot de aanbeveling

In de Verordening staat opgenomen dat het maximale leenbedrag 20% van de NHG-kostengrens betreft - i.p.v. 20% van de koopsom. Dit laatste wordt o.a. als voorwaarde gesteld op de website van de gemeente, de ambtelijke werkinstructie en de website van de SVn. Tabel 13 laat de verschillende gestelde voorwaarden zien t.a.v. het maximale leenbedrag uit verschillende brondocumenten.

Het is sterk aan te bevelen om de Verordening, de informatie gegeven op de website van de gemeente, en de ambtelijke werkinstructie te harmoniseren.

Voorwaarde maximaal leenbedrag	Verordening	Website gemeente Losser	Ambtelijke werkinstructie	Website SVn
Maximaal 20% van de kostengrens van NHG	**X**			
Maximaal 20% van de koopsom van de woning		**X**	**X**	**X**
Maximaal 20% van de verwervingskosten van de woning			X	
Absoluut maximum van € 40.000	X	X	X	X
Op basis van het nog beschikbare budget	X		X	

Tabel 13. Voorwaarden maximaal leenbedrag gesteld in verschillende brondocumenten.
Benadrukt dient te worden dat het maximale leenbedrag van '20% van de NHG kostengrens' (zie Verordening) niet relevant meer is voor het toetsen van aanvragen, gezien de gestegen woningprijzen. Hierdoor geldt altijd het absolute maximale leenbedrag van € 40.000.

2. Versoepelen van voorwaarden voor woonplaats/economische binding en voormalig inwoner

Door de voorwaarden rondom woonplaats, economische binding, en voormalig inwonerschap te versoepelen, kan de starterslening toegankelijker worden gemaakt voor een bredere doelgroep. Dit kan bijdragen aan een beter vestigingsklimaat voor jongeren en kan de gemeente aantrekkelijker maken voor starters van buiten de gemeente of voormalige inwoners die tijdelijk buiten regio Twente wonen en willen terugkeren. Denk aan studenten of jongeren die met hun ouders in Duitsland zijn komen te wonen. Dit ondersteunt de groeidoelstelling naar 25.000 inwoners en het behoud van jongeren.

Afwegingen om te komen tot de aanbeveling

In vergelijking met Verordeningen van andere Twentse gemeenten stelt Losser als enige gemeente aanvullende eisen aan de aanvrager gericht op woonplaats, economische binding en/of voormalig inwonerschap. Met deze eisen ligt er een grote nadruk op het bedienen van Losserse inwoners, Twentse oud-Losserse inwoners of Twentenaren met een economische binding met Losser. Deze voorwaarden zijn politiek van aard.

In het licht van de gestelde doelen en ambities van gemeente Losser zoals gesteld in het coalitieakkoord en de woonvisie (namelijk groei naar 25.000 inwoners en behoud jongeren), kan overwogen worden deze voorwaarden te versoepelen. Twee suggesties ter versoepeling worden hieronder toegelicht:

Suggestie 1: ‘van in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen’

Bij suggestie 1 krijgen bijvoorbeeld oud-inwoners die in Losser zijn opgegroeid en enkele jaren in een grote stad buiten Twente hebben gestudeerd, de mogelijkheid om terug te verhuizen naar hun ouderlijk dorp met hulp van de starterslening. Indien deze groep oud-inwoners nog in hun studiestad woont (buiten Twente) maken zij momenteel géén aanspraak op de starterslening. Deze groep voldoet momenteel wél aan de eis van > 5 jaar Losserse inwoner te zijn geweest vanaf 1990, maar maken dus echter geen aanspraak op de starterslening vanwege hun huidige woonplaats buiten Twente. De grootte van deze groep is onbekend, gezien het zeer aannemelijk is dat starters die vooraf al niet aan de voorwaarden van de Verordening voldoen geen aanvraag zullen indienen.

Suggestie 2: ‘van in Nederland verblijfsgerechtigde personen’

Suggestie 2 houdt rekening met mensen die het recht hebben om legaal in Nederland te verblijven. Dit houdt in dat ze een geldige verblijfsvergunning of verblijfsrecht hebben, waardoor ze in Nederland mogen wonen, vaak voor werk, studie, gezinshereniging, asiel, of andere specifieke redenen. Dit betreft dus ook Nederlanders of oud-Losserse inwoners die momenteel over de grens in bijvoorbeeld Gronau (Duitsland) woonachtig zijn en terug willen keren naar gemeente Losser. Data laten zien dat momenteel 1 starterslening is afgewezen aan een Gronause inwoner.

3. Verzamelen van extra data

Het is aan te bevelen om meer gegevens te verzamelen over de situatie van koopstarters en verkopers. Hiermee kan inzicht worden verkregen waar de verkopers naartoe verhuizen, en of de starterslening een positief danwel neutraal effect heeft op het migratiesaldo (en dus groeiambitie) van de gemeente. Tevens is het aan te bevelen om data te verzamelen over het aankoopbedrag van de woning, het hypotheekbedrag en de inbreng van eigen middelen t.b.v. de woningaankoop. Hiermee kan uitspraak worden gedaan of de koopstarter de woning ook had kunnen kopen zonder steun van de starterslening, ook gegeven het feit dat ten minste 37% van de lening-aanvragen die niet zijn toegekend en/of verstrekt alsnog resulteerde in aankoop van de woning. Deze informatie kan bijdragen aan het beter afstemmen van de voorwaarden en de doelmatigheid van de Verordening verbeteren.

8.2 Overwegingen voor wijzigingen Verordening

1. Ophogen van de maximale leengrens

Gezien de stijgende huizenprijzen kan het verhogen van de maximale leengrens ervoor zorgen dat de lening relevant blijft en aansluit bij de huidige woningmarkt. Uit deze evaluatie blijkt dat de NHG-grens de afgelopen jaren verder is gestegen waardoor de voorwaarde ‘20% van de kostengrens van NHG’ niet meer relevant is. De absolute leengrens van € 40.000 is in alle gevallen geldend. Overwogen kan worden om de absolute maximale leengrens procentueel mee te laten stijgen met de NHG. Ook gezien het feit dat de woningprijzen harder stijgen dan de cao-lonen, waardoor de betaalbaarheid voor de startersdoelgroep verder onder druk komt te staan. Het ophogen van het maximale leenbedrag zou de effectiviteit van het instrument verder kunnen versterken.

Afwegingen om te komen tot de aanbeveling

In de Verordening Starterslening gemeente Losser staat dat de maximale hoogte van de starterslening wordt vastgesteld op basis van 1) maximaal 20% van de kostengrens van NHG; 2) de absolute grens van € 40.000; 3) op basis van het nog beschikbare budget.

Maximaal 20% van de kostengrens van de NHG

In het jaar 2024 ligt de NHG-grens op € 435.000. Wanneer hier 20% over wordt berekend, komt men op een maximaal leenbedrag van € 87.000. Dit maximale leenbedrag ligt momenteel ver van het absolute gestelde maximum leenbedrag van € 40.000. Deze toenemende discrepantie komt door de doorgemaakte groei van de NHG-kostengrens in de afgelopen jaren, zie tabel 14. Het is niet aannemelijk dat de NHG-grens binnenkort fors zal dalen. Om deze reden concluderen we dat de gestelde voorwaarde – 20% van de NHG-kostengrens als maximaal leenbedrag – niet meer relevant is in de huidige woningmarkt. Derhalve kan overwogen worden deze eis te schrappen uit de verordening.

Jaartal	NHG-kostengrens	20% van de NHG-kostengrens	Verschil absolute grens €40.000
2017	€ 245.000 (€ 259.700 met EBV)	€ 49.000	€ 9.000
2018	€ 265.000 (€ 280.900 met EBV)	€ 53.000	€ 13.000
2019	€ 290.000 (€ 307.400 met EBV)	€ 58.000	€ 18.000
2020	€ 310.000 (€ 328.600 met EBV)	€ 62.000	€ 22.000
2021	€ 325.000 (€ 344.500 met EBV)	€ 65.000	€ 25.000
2022	€ 355.000 (€ 376.300 met EBV)	€ 71.000	€ 31.000
2023	€ 405.000 (€ 429.300 met EBV)	€ 81.000	€ 41.000
2024	€ 435.000 (€ 461.100 met EBV)	€ 87.000	€ 47.000

Tabel 14. NHG-kostengrens 2017-2024 in relatie tot het maximale leenbedrag gesteld in de Verordening.

Maximaal leenbedrag van € 40.000

Onderzocht kan worden of het doelmatig is om de absolute leengrens van € 40.000 op te hogen, rekening houdend met de financiële draagkracht van starters en het geassocieerde financiële risico voor gemeente Losser. Danwel, de absolute leengrens mee te laten stijgen met de procentuele toename van de NHG-grens (zoals bij o.a. Dinkelland, Tubbergen en Twenterand).
Enerzijds biedt gemeente Losser al ruime financiële voorwaarden ten opzichte van andere Twentse gemeenten. Anderzijds is sinds 2017 de betaalbaarheid van woningen voor starters steeds meer onder druk komen te staan. Zoals beschreven in hoofdstuk 4 zijn de cao-lonen de afgelopen jaren niet in verhouding meegestegen met de woningprijzen, en laat Losserse data zien dat de leenbedragen vanuit de starterslening een steeds kleiner percentage van de verwervingskosten is. Concluderend is het kunnen bekostigen van een eerste woning sinds 2017 minder haalbaar geworden en kan gemeente Losser overwegen extra ruimte te creëren voor starters t.a.v. het maximale leenbedrag.

2. Instellen van een maximale leeftijdsgrens

Overweeg om een maximale leeftijdsgrens in te stellen om ervoor te zorgen dat de lening zich blijft richten op (jong)volwassen starters. Dit kan helpen om het doel van het behouden van jongeren beter te ondersteunen. Echter blijkt uit evaluatie dat het instellen van een maximale leeftijdsgrens naar verwachting een klein effect heeft, omdat o.b.v. reeds verstrekte startersleningen slechts 2% is verstrekt aan koopstarters met een leeftijd > 40 jaar. Hierdoor is geen sterke voorkeur te identificeren voor het doorvoeren van een maximale leeftijd.

Afwegingen om te komen tot de aanbeveling

Gemeente Losser hanteert, evenals het gros van de Twentse gemeenten, géén maximale leeftijdsgrens voor de aanvrager van de starterslening. Een starter is dan ook gedefinieerd als ‘starter op de koopwoningmarkt’. Gemeente hof van Twente en Rijssen-Holten hanteren echter wél een maximale leeftijdsgrens van respectievelijk 39 en 37 jaar. Hierbij wordt een starter niet enkel gedefinieerd als ‘starter op de koopwoningmarkt’ maar ook als ‘(jong)volwassene tot middelbare leeftijd’. Hierbij ligt de focus op het aantrekken en behouden van (jong)volwassenen.

Het instellen van een maximale leeftijdsgrens draagt bij aan het doel ‘behoud jongeren’ zoals omschreven in het Losserse coalitieakkoord en de woonvisie. Effecten zijn het meer in balans

brengen van de leeftijdsopbouw ten tijde van dubbele vergrijzing, evenals het verlagen van de druk op gemeentelijke zorgbudgetten en een positieve bijdrage aan de arbeidsmarkt, economie en het sociale-/verenigingsleven. Daarentegen kan het instellen van een maximale leeftijdsgrens een negatief effect hebben op het geformuleerde doel om te groeien naar 25.000 inwoners.

Echter zijn de positieve als negatieve effecten van het instellen van een maximale leeftijdsgrens naar verwachting klein, omdat o.b.v. reeds verstrekte startersleningen enkel 2% is verstrekt aan koopstarters met een leeftijd > 40 jaar. Hierdoor is geen sterke voorkeur te identificeren voor het wel of niet doorvoeren van een maximale leeftijd.

3. Interne evaluatie van het financieringsplafond

De kosten voor de starterslening zijn de afgelopen jaren met gemiddeld 45% per jaar gestegen. Daarnaast zullen de vaste beheerkosten van de SVn met € 1.147 (prijspeil 2024) toenemen wanneer gemeente Losser 25.000 inwoners of meer bereikt. Een interne evaluatie van een mogelijk financieringsplafond is noodzakelijk om te bepalen of dit plafond ingesteld dient te worden vanuit financiële overwegingen op langere termijn.[21]

Afwegingen om te komen tot de aanbeveling

Gemeente Losser heeft momenteel geen plafond ingesteld voor het financieren van startersleningen. Een specifieke evaluatie gericht op het wel of niet inzetten van een financieringsplafond valt buiten de scope van deze evaluatie. Het instellen van een financieringsplafond - zoals bijvoorbeeld het toewijzen van een maximumaantal startersleningen per jaar of een maximumbedrag aan leningen te verstrekken per jaar – is een politieke en/of financieel gedreven keuze binnen gemeente Losser.[21]

8.3 Mogelijke consequenties van stopzetting starterslening

Mocht gemeente Losser ondanks de uitkomsten van deze evaluatie overwegen de starterslening niet voort te zetten, dan zal dit van invloed zijn op de mate waarin de gemeente actief kan sturen op de doelen zoals gesteld in de woonvisie en het coalitieakkoord. Dit kan mogelijk gevolgen hebben voor het aantal starters dat zich in Losser vestigt/blijft vestigen – ook gezien de ruimere woonplaatsvereiste in Verordeningen van andere omliggende gemeenten.

8.4 Alternatieven voor de Starterslening

Naast de starterslening worden enkele bestaande alternatieven aangeboden door stichting OpMaat, die mogelijk kunnen bijdragen aan het bereiken van de gemeentelijke doelen:

1. KoopGarant

Bij KoopGarant verkoopt de verkopende partij (de erfpacht van) een woning met korting op de marktwaarde.[24] In ruil voor de korting is er bij verkoop een terugkoopgarantie en een verrekening van een deel van de toegenomen woningwaarde. Dit proces vindt herhaaldelijk plaats, zodat de woning steeds weer als betaalbare koopwoning wordt aangeboden. Deze constructie kan worden

opgetuigd als overeenkomst tussen een corporatie/ontwikkelaar en een koper of tussen de gemeente en de koper. Van oorsprong is het arrangement ontwikkeld voor corporaties, maar ook gemeenten of provincies kunnen in beginsel gebruik maken van de KoopGarant. In het laatste geval zorgt de erfpachtconstructie ervoor dat de gemeente of provincie betrokken blijft als eigenaar en de woning (grond + opstal) dus niet zomaar verkocht kan worden. Een andere vorm hoe gemeenten aan KoopGarant invulling kunnen geven is door afspraken te maken met woningcorporaties als uitvoerende partij of bij het uitgeven van grond een korting toe te passen in ruil voor KoopGarant constructies van ontwikkelaars of woningcorporaties.

2. KoopSmarter

Er is in 2022 een alternatief voor KoopGarant ontwikkeld: KoopSmarter. De werking van beide instrumenten is enigszins vergelijkbaar.[25,26] KoopSmarter is een instrument voor gemeenten om koopwoningen beter bereikbaar te maken voor huishoudens met een lager middeninkomen, starters én doorstromers vanuit een sociale huurwoning. Het instrument KoopSmarter is specifiek ontwikkeld voor overheden die koopstarters de mogelijkheid willen geven een (eerste) woning aan te kopen én gebruik willen maken van een revolverend fonds. Het revolverend fonds zorgt ervoor dat niet alleen huidige koopstarters, maar ook toekomstige koopstarters worden ondersteund in het kopen van een woning. Kern van het arrangement is dat er vanuit een stichting 30% van de woning (de grond) wordt aangekocht en dit tegen een sociale canon aan kopers wordt verpacht. Bij terugkoop of doorverkoop wordt de (naar verwachting gestegen) woningwaarde naar rato verdeeld: 30% stichting - 70% koper.

NB. KoopSmarter staat tijdelijk on hold in verband met de gestegen rentes die de betaalbaarheid onder druk zet. In tegenstelling tot KoopGarant heeft de stijging van de hypotheekrente direct invloed op de maandelijkse lasten (de erfpachtcanon), omdat de rente van de canon niet voor langere tijd vaststaat. Het is nog onzeker op KoopSmarter in de huidige vorm blijft bestaan. Er wordt gezocht naar oplossingen voor deze constructie.

3. KoopStart

KoopStart heeft een vergelijkbare opzet als de hiervoor besproken regelingen, met erfpacht als basis.[27] Ook met KoopStart kan een woning voor een lagere prijs dan de marktwaarde worden aangekocht. De verkopende partij (bijvoorbeeld een gemeente, corporatie of ontwikkelaar) geeft bij verkoop van de woning een koperskorting. Bij doorverkoop tegen marktwaarde vindt afrekening plaats. De koperskorting plus een aandeel in de waardeontwikkeling wordt terugbetaald aan de vorige eigenaar. Wanneer koper in de woning wil blijven wonen en volledig eigenaar wil zijn, dan kan er ook tussentijds afgerekend worden. De rol als gemeente is in het arrangement van de KoopStart beperkt, omdat in de meeste gevallen sprake is van een koop tussen ontwikkelaar en/of corporatie en de koper.

9. Conclusie.

Effectiviteit Verordening Starterslening t.a.v. de gemeentelijke doelen en ambities

Starterslening is effectief om de betaalbaarheid van woningen te verbeteren

Op basis van de evaluatie kan worden geconcludeerd dat de huidige Verordening Starterslening bijdraagt aan het realiseren van de gemeentelijke doelen en ambities zoals geformuleerd in de woonvisie en het coalitieakkoord. De starterslening blijkt een effectief instrument te zijn om de betaalbaarheid van woningen voor starters te verbeteren. Hierdoor wordt het voor starters op de woningmarkt mogelijk gemaakt om hun eerste woning te kopen binnen de gemeente.

Starterslening draagt bij aan het behoud van jongeren in de gemeente

De starterslening draagt bij aan het behoud van jongeren in de gemeente. Er zijn sinds het begin (2008) van de starterslening 130 startersleningen verstrekt aan starters op de woningmarkt, waardoor zij geholpen zijn met het verkrijgen van hun eerste woning. Dit sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om de vergrijzing tegen te gaan en jongeren en starters te behouden binnen de gemeente.

Gezien veelal (jong)volwassenen gebruik maken van de starterslening, draagt dit direct bij aan het gemeentelijke doel om jongeren te behouden. Daarnaast concludeert het Kadaster dat de starterslening jongvolwassenen de mogelijkheid geeft een aantal jaar eerder een huis te kopen dan wanneer er geen starterslening wordt gefaciliteerd. Daarmee biedt de starterslening direct een toegevoegde waarde voor (jong)volwassen inwoners van gemeente Losser en de regio.

Starterslening ondersteunt bij de groei naar 25.000 inwoners

Ook de ambitie om te groeien naar 25.000 inwoners wordt door de inzet van de starterslening ondersteund. In totaal is 14% (10/71) van de startersleningen verstrekt aan inwoners die zijn verhuisd naar een van de Losserse kernen. Dit maakte het mogelijk voor deze koopstarters om zich te (her)vestigen in gemeente Losser, wat bijdraagt aan een toename van het inwonersaantal. Voor de overige 86% (61/71) heeft de starterslening bijgedragen aan het behoud van het inwonersaantal. Echter ontbreekt data over waar de verkopers van de woningen naartoe zijn verhuisd.

Aanbevelingen om de starterslening doeltreffender te maken

De evaluatie heeft ook laten zien dat de voorwaarden binnen de huidige Verordening grotendeels passend zijn, maar er zijn enkele aanbevelingen geformuleerd om het instrument doeltreffender te maken. Zo wordt geadviseerd om de voorwaarde betreffende het maximale leenbedrag te harmoniseren in de verschillende ambtelijke documenten. Daarnaast wordt aanbevolen om de voorwaarde met betrekking tot de woonplaats, economische binding en voormalig inwonerschap te versoepelen ten einde de doelstellingen (behoud jongeren en groei naar 25.000 inwoners) te bereiken. Verder kan worden overwogen om de voorwaarden m.b.t. het maximale leenbedrag op te hogen, een maximale leeftijdsgrens in te stellen, een financieringsplafond in te stellen en aanvullende data te verzamelen, om de effectiviteit en doelmatigheid van de starterslening in de

toekomst te evalueren. Daarmee kan de gemeente de starterslening beter laten aansluiten op de huidige woningmarktontwikkelingen en de behoeften van de doelgroep. Veel van deze overwegingen zijn politiek van aard.

Concluderend

De starterslening blijkt van toegevoegde waarde te zijn voor de inwoners van Losser. Het instrument draagt bij aan het behoud van jongeren, de inwonersgroei en de betaalbaarheid van de woningen - wat allemaal belangrijke pijlers zijn binnen de gemeentelijk ambities. Om de effectiviteit van de starterslening te behouden en waar mogelijk te vergroten, wordt aanbevolen de verordening periodiek te blijven evalueren en aan te passen aan de actuele behoeften en marktontwikkelingen.

10. Geciteerde werken.

1. Gemeente Losser. Raadsvoorstel Startersleningen 2020. *19Z00772/20.0011110* (19 mei 2020).
2. Gemeente Losser. Raadsvoorstel Intrekken Starterslening. *17Z00306/17.0004708* (14 februari 2017).
3. Gemeente Losser. Raadsvoorstel Vaststellen Verordening Starterslening gemeente Losser. *17Z00306/17.0023610* (12 september 2017).
4. Gemeente Losser. Raadsvoorstel Eerste Wijzigingsverordening Starterslening gemeente Losser. *17Z00306/18.0008054* (27 maart 2018).
5. Gemeente Losser. Raadsbesluit Tweede Wijzigingsverordening Starterslening gemeente Losser. *19200772/19.0013145* (11 juni 2019).
6. Gemeente Losser. Raadsvoorstel Startersleningen 2019. *19Z00772/19.0012555* (14 mei 2019).
7. Gemeente Losser. Raadsvoorstel Storting fonds Startersleningen. *19Z00772/23.0025211* (29 augustus 2023).
8. Companen. Woningmarktonderzoek Gemeente Losser. *168.107* (4 oktober 2024).
9. Centraal Bureau voor de Statistiek & Kadaster. Bestaande koopwoningen; gemiddelde verkoopprijzen NL. https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/83625NED/table (20 februari 2024).
10. NVM. Marktoverzicht Twente Q3 2024. www.nvm.nl/wonen/marktinformatie (2024).
11. Hypotheekshop. Rentestanden hypotheek. www.hypotheekshop.nl/rente/historische-hypotheekrente (27 september 2024).
12. Rabobank. Maximale hypotheek berekenen. www.rabobank.nl/particulieren/hypotheek/hypotheek-berekenen (oktober 2024).
13. Centraal Bureau voor de Statistiek. Verdeling gestandaardiseerd inkomen. www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/inkomensverdeling (21 maart 2024).
14. Gemeente Losser. Collegevoorstel aanvulling fonds startersleningen. *24Z01221/24.0014321* (28 mei 2024).
15. Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). Starterslening Losser. www.svn.nl/lening/Losser/svn-starterslening/14450 (2024).
16. Gemeente Losser. Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Losser houdende regels omtrent leningen voor starters (Verordening Starterslening gemeente Losser). *21 Juni 2019* (17 oktober 2017).
17. Gemeente Losser. Starterslening. https://www.losser.nl/starterslening (2024).
18. Centraal Bureau voor de Statistiek. Voorraad woningen; gemiddeld oppervlak; woningtype, bouwjaarklasse, regio. www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/82550NED (16 april 2024).
19. Centraal Bureau voor de Statistiek. Ontwikkeling cao-lonen. https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-arbeidsmarkt/ontwikkeling-cao-lonen (2024).
20. Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). Persoonlijke communicatie SVn Relatiemanagement naar gemeente Losser (2023).

21. Gemeente Losser. Collegevoorstel aanvulling fonds startersleningen 2024. *24Z01221/24.0014321* (28 mei 2024).

22. Kadaster. Prijseffecten Startersleningen. www.svn.nl/over-svn/nieuws/onderzoek-prijseffecten-startersleningen (12 januari 2023).

23. Staal, T. Haaksbergen werkt aan terugkeer starterslening voor debutanten op woningmarkt. *De Twentsche Courant Tubantia* (24 juni 2024).

24. OpMaat. Koopgarant. www.opmaat.nl/particulier/koopgarant (2024).

25. OpMaat. KoopSmarter. www.opmaat.nl/particulier/nieuws/gelderland-start-woonfonds-en-kiest-voor-koopsmarter (2024).

26. Brink. KoopSmarter helpt Koopstarters. www.brink.nl/koopsmarter-helpt-koopstarters (2024).

27. OpMaat. KoopStart. www.opmaat.nl/zakelijk/koopstart (2024).

Bijlage 1. Proces aanvraag starterslening

In deze bijlage wordt het proces omschreven van start aanvraag tot uitkering starterslening, zoals omgeschreven in de Verordening (geldend 21-06-2019 t/m heden).[16] Het proces is aangevuld met informatie vanuit de website van gemeente Losser en de SVn.[15,17]

Deel 1: De gemeente toetst of de aanvrager recht heeft op een starterslening

1. **Een aanvraag voor een Starterslening wordt bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gestelde wijze.**
   Gemeente Losser stelt het aanvraagformulier beschikbaar via hun eigen website: https://www.losser.nl/starterslening. Dit formulier omvat persoonsgegevens van de aanvrager inclusief het adres van de aan te kopen woning en de verwervingskosten van de woning (koopsom en verbouwkosten). Het ingevulde formulier kan opgestuurd worden via post naar gemeente Losser.

2. **Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.**
   De aanvrager ontvangt binnen 2 weken bericht via post dat de gemeente zijn/haar aanvraag voor de starterslening heeft ontvangen.

3. **Indien de aanvraag niet alle gegevens bevat die het college voor het nemen van een beslissing noodzakelijk acht, stelt het college de aanvrager in de gelegenheid de aanvraag binnen een termijn van vier weken te completeren.**

4. **Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompleteerd, verklaart het college de aanvraag niet ontvankelijk.**
   Indien niet alle gegevens compleet worden geacht heeft de aanvrager de gelegenheid aanvullende informatie binnen 4 weken op de sturen naar de gemeente, anders wordt de aanvraag niet ontvankelijk verklaard.

5. **Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.**

6. **Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel na het compleet worden daarvan, een beslissing en deelt die middels een toewijzings- of afwijzingsbesluit mee aan de aanvrager.**
   De aanvrager ontvangt binnen 8 weken na het versturen van een complete aanvraag voor een starterslening een toewijzings- of afwijzingsbesluit van de gemeente.

7. **Uit overschrijding van de in het zesde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.**

8. **In de toewijzing wordt de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld. Dit wordt gedaan op basis van de absolute grens van € 40.000 of maximaal 20% van de kostengrens van NHG of op basis van het nog beschikbare budget.**
   Indien de maximale hoogte van de starterslening wordt vastgesteld n.a.v. het nog beschikbare budget wordt gerefereerd naar het beschikbare budget op de rekening-courant van de gemeente in beheer bij SVn.

9. **Tegen de toewijzing dan wel de afwijzing kan bezwaar en beroep gemaakt worden volgens de Algemene wet bestuursrecht.**
   Het college wijst een aanvraag af indien het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren en/of wanneer er niet voldaan is aan de gestelde voorschriften of bepalingen uit de Verordening.
   Indien de Starterslening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste informatie of indien de Starterslening uiteindelijk niet tot stand komt, trekt het College het toewijzingsbesluit in.

Deel 2: Na toewijzing van de gemeente kan de starterslening worden aangevraagd bij de SVn

10. **De toewijzing vanuit de gemeente (het college) voor een Starterslening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.**
    Hierbij is een reservering voor de starterslening gemaakt vanuit het gemeentelijk budget.

11. **De aanvrager kan na de toewijzing een aanvraag indienen voor de Starterslening bij de SVn.**
    De aanvrager kan online op de website van de SVn de officiële aanvraag voor de starterslening indienen.

12. **De SVn stelt de definitieve hoogte van de Starterslening vast op basis van de financiële toets.**
    Na de indiening van de aanvraag voert de SVn een financiële toets uit. Met deze toets wordt beoordeeld hoeveel geld de aanvrager nodig heeft om de woning te kunnen kopen en hoeveel de aanvrager kan lenen bij een hypotheekverstrekker. Daarnaast wordt gekeken naar andere kosten en/of schulden. Bij een positieve financiële toets brengt SVn een offerte uit. Bij een negatieve financiële toets, wijst SVn de lening af en brengt de aanvrager en gemeente hiervan op de hoogte.

13. **De SVn verstrekt en beheert een geoffreerde Starterslening.**
    Nadat de SVn een offerte heeft verstrekt en de aanvrager heeft getekend, kan de starterslening worden verstrekt.
    Indien de aanvrager het niet eens is met de (financiële) toets van SVn, kan er een klachtenprocedure worden gestart bij SVn en vervolgens eventueel bij het KIFID of zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.

14. **De SVn wijst een aanvraag Starterslening in ieder geval af, in geval er sprake is van stapeling met andere koopinstrumenten, (rente)kortings- of financiële regelingen, die strijdig zijn met de Starterslening en/of de belangen aantasten van aanvrager, NHG of eerste geldverstrekker.**

15. **Op een Starterslening zijn van toepassing: 'Algemene bepalingen voor geldleningen', 'Productspecificaties Starterslening', 'Procedures en Uitvoeringsregels Starterslening' en 'Toelichting op een Starterslening', zoals die op het moment van aanvragen zijn opgenomen in de dan geldende SVn Informatiemap, die door SVn worden uitgereikt aan de aanvrager bij het sluiten van de overeenkomst van geldlening.**

Bijlage 2. Kenmerken Verordeningen Twentse Gemeenten

Gemeente	Maximale aankoopprijs of verwervingskosten van de woning (zonder EBV)	Maximaal leenbedrag	Toepassingsbereik	Bijzonderheden
Almelo	Maximale koopprijs € 281.000	Maximaal 20% van de woningwaarde, € 30.000	In Nederland verblijfsgerechtigde personen	Enkel bestaande bouw, exclusief nieuwbouw
Borne	Maximale koopsom niet hoger dan NHG-grens (€ 435.000 zonder EBV & € 461.100 met EBV	Maximaal 20% van de verwervingskosten, € 35.000	Van in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen, die op het moment van de aanvraag zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen dan wel inwonend zijn	
Dinkelland	Maximale verwervingskosten € 365.000 (indexerend naar prijsontwikkeling NHG)	Maximaal 20% van de kostengrens van NHG, € 40.000 (indexerend naar prijsontwikkeling NHG)	In Nederland verblijfsgerechtigde personen	
Enschede	Geen starterslening	Geen starterslening	Geen starterslening	
Haaksbergen	Geen starterslening	Geen starterslening	Geen starterslening	Haaksbergen werkt aan terugkeer starterslening. Momenteel is nog geen Verordening van kracht
Hellendoorn	Geen starterslening	Geen starterslening	Geen starterslening	
Hengelo	Maximale koopsom van €355.000	Maximaal 10% van de koopsom, € 35.500	Geen bijzonderheden wat betreft huidige woonplaats	
Hof van Twente	Maximale koopsom niet hoger dan NHG-grens (€ 435.000 zonder EBV & € 461.100 met EBV	Maximaal 20% van de verwervingskosten, € 23.000 voor woningen zonder EBV en € 30.000 voor woningen met EBV	Van in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen	Maximum leeftijd van 39 jaar

Losser	Maximale verwervingskosten niet hoger dan NHG-grens (€ 435.000 zonder EBV & € 461.100 met EBV)	Maximaal 20% van de kostengrens van de NHG, € 40.000	Van in één van de veertien gemeenten van de regio Twente woonachtige en verblijfsgerechtigde personen met een economische binding met de gemeente Losser of verblijfsgerechtigde personen die vanaf 1990 een periode van tenminste vijf jaar in de gemeente Losser heeft gewoond, die op het moment van de aanvraag zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen dan wel inwonend zijn en minimaal 18 jaar zijn op het moment van het indienen van de aanvraag Starterslening	
Oldenzaal	Maximale koopsom van € 435.000 (NHG)	Maximaal 20% van de NHG-grens, maximaal € 35.000	Van in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen	
Rijssen-Holten	Maximale koopsom van € 270.000	Maximaal € 40.000	Van in Nederland verblijfsgerechtigde personen die minimaal 30 jaar jonger zijn dat de op dat moment voor hen geldende wettelijke AOW-leeftijd op het moment van het indienen van de aanvraag Starterslening	Maximum leeftijd van 37 jaar
Tubbergen	€ 365.000 maximale verwervingskosten (indexerend naar prijsontwikkeling NHG)	Maximaal 20% van de kostengrens van NHG, € 40.000 (indexerend naar prijsontwikkeling NHG)	Van in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen	
Twenterand	Maximale koopsom van € 360.000	€ 36.000 (kan geïndexeerd worden naar prijsontwikkeling NHG)	Van in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen	Maximaal 25 leningen te verstrekken per jaar
Wierden	Maximale koopprijs 70% van NHG (€ 304.500 voor 2024)	Maximaal 20% van de kostengrens NHG, € 30.000	Geen bijzonderheden wat betreft huidige woonplaats	

Alle gemeenten die een starterslening faciliteren hebben een zelfbewoningsplicht.
Alle gemeenten verstrekken leningen o.b.v. de door hen vastgestelde maximum leengrens of op basis van het nog beschikbare budget in het fonds.
Gemeente Hengelo: gegevens uit Verordening Starterslening 2024 aangevuld met 'Collegebesluit Actualiseren Kwaliteitskader Wonen 2024 (zaaknummer 3716078)'.
EBV; Energie Besparende Voorzieningen.