

Onderwerp Raadsvoorstel inzake Verordening Starterslening gemeente Stein
Vergaderdatum 20 november 2024
Zaaknummer 20240417148157

Aan de Raad

Voorstel

De gemeenteraad wordt voorgesteld:

- De Verordening Starterslening gemeente Stein vast te stellen; en akkoord te gaan met de volgende wijzigingen:
- Geen vaste looptijd aan de verordening te verbinden;
- Geen leeftijdsgrens van 35 jaar te hanteren in de verordening;
- De verordening qua maximale hoogte van het bedrag van de lening te koppelen aan de verordening van de Provincie en
- De huidige 'Verordening starterslening gemeente Stein 2020-2023' in te trekken met terugwerkende kracht vanaf 1 januari.

Inleiding

Vanaf 2022 is de hypotheekrente weer gestegen. Starters die een eerste woning willen kopen worden hierdoor beperkt in hun mogelijkheden. Zij staan op een achterstand ten opzichte van mensen die al een woning in bezit hebben en door de gestegen prijzen vaak de overwaarde van een eerdere woning in de financiering van een volgende woning kunnen meenemen. De starterslening van SVn is hierdoor weer een actueel instrument. Door onder gunstige voorwaarden koopstarters een extra lening bovenop hun hypotheek te bieden, zijn zij beter in staat een woning te kopen. Het doel van de starterslening is om de barrière tussen de prijs van een woning en de maximale lening die een starter van de bank krijgt te doorbreken. Tegen gunstige voorwaarden kan een starter een woning kopen die eerst onbereikbaar was. Met een starterslening worden koopwoningen voor starters bereikbaar. De starterslening is zowel voor nieuw te bouwen woningen als voor bestaande woningen.

De lening is zowel voor nieuw te bouwen woningen als voor bestaande woningen.

De starterslening is een hypothecaire lening die wordt afgesloten naast de reguliere hypotheek bij een bank. Net als een bank vestigt SVn een hypotheekrecht, wat voor SVn en de gemeente de zekerheid biedt dat de lening wordt afbetaald. Daarnaast is het afsluiten van Nationale Hypotheek Garantie een voorwaarde om een lening te kunnen krijgen.

Argumentatie

- 1.1. Woningzoekenden helpen bij de aankoop van een eerste woning



**Dat maakt
Stein voor mij ...**

De woningvoorraad in de gemeente Stein had van oudsher een zeker aandeel goedkope koopwoningen, waar bijvoorbeeld jonge woningzoekenden of huishoudens met een laag inkomen goed konden slagen voor een koopwoning. Met de flinke prijsstijgingen van koopwoningen in de afgelopen 10 tot 15 jaar, is het aanbod van goedkope koopwoningen geslonken. Onder de € 200.000 is vrijwel geen aanbod, althans zeer gering, of deze woningen zijn behoorlijk verouderd, niet duurzaam, met als gevolg dat er nog een hoop aanvullende kosten zijn. Huishoudens met een jaarlijks inkomen tot zo'n € 45.000 hebben zodoende geen reële kans op een koopwoning.

Doch ook de huishoudens met inkomen boven dat bedrag hebben moeite om een passende woning te kopen. Een gezin met een gezamenlijk inkomen van bijvoorbeeld € 60.000 kan voor een hypotheekbedrag van € 260.000 een huis of appartement met 2 slaapkamers kopen, dit terwijl er behoefte is aan een extra slaapkamer. De starterslening, als aanvulling op een hypotheek, kan woningzoekenden net dat extra duwtje in de rug geven bij het bemachtigen van een eerste, passende koopwoning.

Kijkend naar de belangrijkste conclusies van een onderzoek uit 2023 door het Kadaster naar de starterslening, dan kan het volgende gezegd worden over de koopstarters die gebruik maken van de starterslening:

- Ze zijn gemiddeld jonger (27 jaar) dan starters zonder starterslening (31 jaar).
 - Ze gaan gemiddeld voor goedkopere woningen dan starters zonder starterslening.
- Bijvoorbeeld: In het 4e kwartaal van 2021 betaalden ze gemiddeld €226.000 voor een woning; starters zonder starterslening betaalden gemiddeld €342.000.
- Ze kopen relatief vaker kleinere woningen en woningen gebouwd tussen 1960 en 1980.
 - Ze kopen iets vaker appartementen en tussenwoningen.

Wanneer deze conclusies gevolgd worden, zou de woningvoorraad in Stein goed aan moeten sluiten bij de keuzes die koopstarters met gebruikmaking van een starterslening maken. Bij het onderzoek van het Kadaster is geen rekening gehouden met de nieuwe huurwet, waardoor het onderzoek enkel gericht is op relatief jonge aanvragers.

1.2. Geen maximale leeftijd koppelen aan de starterslening

Door de nieuwe huurwet die 1 juli 2024 is ingegaan is er een verschuiving op de woningmarkt gaande. Een hele groep mensen is na het aflopen van hun tijdelijke huurovereenkomst weer thuis komen te wonen. Veel van deze mensen komen vanwege hun inkomen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en zullen mede daarom een woning moeten kopen. Doordat zij altijd hebben gehuurd, hebben zij geen overwaarde uit een vorige woning en met de gestegen kosten wordt het ook voor deze groep lastig om een eerste woning te kopen. Een leeftijdsgrens van maximaal 35 jaar zou deze groep buitenproportioneel nadelig treffen, met als gevolg dat zij tussen het zogenoemde 'wal en schip' zullen vallen; zij verdienen teveel voor een sociale huurwoning en hebben te weinig middelen om een huis te kopen. Op basis van deze bevindingen zal een leeftijdsgrens niet passend zijn en eerder discriminerend over kunnen komen. Hetgeen uiteraard niet de bedoeling mag zijn.

Kanttekeningen

1. Een hogere grens dan de NHG is niet mogelijk; Het product starterslening van de Stichting Volkshuisvesting Nederland (SVn) heeft als voorwaarde dat de verstrekte leningen onder de grens van de Nationale Hypotheekgarantie liggen.
2. Een verondersteld nadeel van de starterslening is dat deze prijsopdrijvend werkt omdat starters hierdoor meer kunnen lenen voor het kopen van de woning. Onderzoek, dat het Kadaster in opdracht van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn) heeft



uitgevoerd, wijst uit dat er geen prijsopdrijvend effect is. Dit komt onder andere doordat het aandeel van kopers met een starterslening op het totale aantal kooptransacties zeer gering is. De starterslening stelt kopers vooral in staat om eerder (op jongere leeftijd) een koopwoning te kopen.

Financiële onderbouwing

De uitvoering van de starterslening aan de zijde van de gemeente is overzichtelijk. Een aanvraag voor een starterslening begint altijd bij de gemeente, waarbij moet worden getoetst of de aanvrager voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in de verordening. Wanneer een aanvrager daadwerkelijk aan de voorwaarden voldoet, ontvangt deze een toewijzingsbrief. Met deze toewijzingsbrief kan de aanvrager vervolgens de definitieve aanvraag van de starterslening bij SVn indienen. De toetsing van aanvragen aan de verordening en het opstellen van de toewijzingsbrief brengt slechts een geringe hoeveelheid werk met zich mee, dat past binnen de bestaande formatie. Het is niet gebruikelijk dat gemeenten leges in rekening brengen voor een aanvraag toewijzingsbrief starterslening en daar is thans bij de gemeente Stein ook geen aanleiding voor.

Bijdrage aan strategische toekomstvisie:

Dit voorstel draagt bij aan Kernwaarde 1: Sociale en vitale kernen. De gemeente Stein heeft bijzondere aandacht voor de jonge generatie. Zij zijn belangrijk voor de toekomst en vervullen een belangrijke rol om te zorgen voor sociale en vitale kernen. Voldoende en kwalitatieve mogelijkheden op het gebied van wonen is een belangrijke randvoorwaarde.

Dit voorstel draagt tevens bij aan Kernwaarde 2: Een duurzame leefomgeving met unieke waarden. Woonmilieus dienen afgestemd te worden op de toekomstige samenstelling van de bevolking.

Relevante beschikbare achtergrondinformatie

- Verordening Starterslening gemeente Stein

Burgemeester en Wethouders,

de Secretaris,

de Burgemeester,

ValidSigned door Carolien Klesman
op 12-11-2024



ValidSigned door Marion Leurs-Mordang
op 12-11-2024

