Voorstel aan college en raad

Nummer:	
Datum:	3 maart 2023
Opsteller:	T. Leusink
Portefeuillehouder:	Wethouder E.H.R. Enklaar
Onderwerp:	Actualisatie Verordening Starterslening Harderwijk 2023

Het college van B&W besluit:

1. De raad voor te stellen de geactualiseerde Verordening Starterslening Harderwijk 2023 vast te stellen met daarin de volgende wijzigingen:
    a. De maximale koopprijs dan wel koop-/aanneemsom aanpassen van € 290.000,- naar de dan geldende NHG-kostengrens.
    b. Toevoegen dat het bedrag conform de actuele NHG-kostengrens mag worden vermeerderd met de extra toegestane financieringslast conform de actuele normen van NHG voor Energie Besparende Voorzieningen.
2. De raad voor te stellen een bedrag van € 600.000,- beschikbaar te stellen als aanvulling op het reeds bestaande fonds bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).

Inleiding

Aanleiding

De gemeente Harderwijk ondersteunt sinds 2013 eerste kopers van een woning met een starterslening via de SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten). De grens voor het verstrekken van startersleningen is in de huidige verordening bepaald op € 290.000,- inclusief verbeterkosten en meerwerk. Aanleiding van dit voorstel is de unaniem aangenomen Motie Starterslening 2023 van 22 december 2022 waarin de raad oproept de grens zo spoedig mogelijk te verhogen naar de huidige NHG-kostengrens van € 405.000,- en in het vervolg de NHG-kostengrens te volgen.

Kader

Woonvisie 2017-2027 – Kansen benutten en de basis op orde
Collegeprogramma 2022-2026 – Vandaag bouwen aan morgen

Alternatieven

Het doel van de raad met de motie is zoveel mogelijk eigen inwoners te kunnen helpen aan een koopwoning in de gemeente. Een alternatief voor dit doel is de grens voor het verstrekken van startersleningen nog hoger dan de NHG-kostengrens te leggen. Dit wordt sterk afgeraden omdat hypotheken hoger dan die grens niet onder het vangnet van de Nationale Hypotheek Garantie vallen.

Beoogd effect

Zoveel mogelijk starters helpen aan een koopwoning.

Argumenten

1.a. Er zijn nauwelijks woningen beschikbaar onder de grens van € 290.000,-. Sinds het vaststellen van de huidige verordening op 4 november 2021 is de situatie op de woningmarkt niet verbeterd. Ondanks de lichte prijsdaling op de woningmarkt van de afgelopen maanden zijn de koopprijzen nog steeds fors gestegen ten opzichte van 2021. Het Kadaster toont in gemeente Harderwijk een gemiddelde koopsom van circa € 450.000,- in 2022 tegenover een gemiddelde koopsom van circa € 369.000,- in 2021.

1.b. De gemeente biedt op deze manier ruimte aan starters om direct te investeren in energiebesparende maatregelen. Dit verlaagt de maandelijkse lasten en draagt bij aan de duurzaamheidsdoelen van de gemeente. Bij het afsluiten van een hypotheek met NHG kunnen

direct energiebesparende maatregelen mee worden gefinancierd. In veel gevallen kan er dan extra geld geleend worden tot maximaal 106% van de waarde van de woning. In 2023 is de NHG-kostengrens € 405.000,- en met Energie Besparende Voorzieningen wordt deze grens € 429.300,-.

2. Op 10 maart 2020 heeft het college besloten een bedrag van € 600.000,- beschikbaar te stellen als aanvulling op het reeds bestaande fonds bij SVn. De besluitvorming destijds sluit niet aan bij het bijbehorende raadsvoorstel, waarbij het beslispunt van het college moest zijn om 'de raad voor te stellen' het bedrag beschikbaar te stellen. Per abuis is dit echter een collegebesluit geweest en geen raadsbesluit. Dit beslispunt had een raadsbesluit moeten zijn, aangezien de aanvulling een bevoegdheid is van de raad. De aanvulling is derhalve nooit uitgevoerd. In volgende voorstellen omtrent de startersleningen is de raad telkens geïnformeerd dat de aanvulling beschikbaar is gesteld. Met dit beslispunt wordt deze discrepantie hersteld in lijn met eerdere besluitvorming en informatie richting de raad.

Omgevingswet
Niet van toepassing.

Financiën
Er zitten geen financiële gevolgen aan de gewijzigde verordening zelf. De startersleningen blijven onder de NHG-garantie vallen. Verder verandert de maximale hoogte van de startersleningen niet. Dit maximum blijft € 35.000,- en ten hoogste 20% van de koopprijs. Het is wel denkbaar dat er meer leningaanvragen binnenkomen door de verhoogde grens van de koopsom van de woning. Woningen tot aan € 405.000,- komen nu in aanmerking voor een starterslening. Hierdoor kan het beschikbare bedrag sneller op raken. De bestedingsruimte op 1 maart 2023 op de SVn-rekening van de gemeente is circa € 446.000,-. In 2022 is er circa € 174.000,- verstrekt aan 6 starters(koppels). Drie van deze leningen zijn tot stand gekomen met cofinanciering vanuit de provincie. Vanaf maart 2022 is het budget van de provincie op en worden de leningen weer volledig uit het budget van de gemeente verstrekt.

Na het herstellen van de formele besluitvorming (zie beslispunt en argument 2) omtrent de aanvulling van € 600.000,- is de verwachting dat er de komende jaren genoeg budget zal zijn. Financieel betekent dit dat de gemeente liquiditeit nodig heeft om dit bedrag op te hogen en dat er dus sprake zal zijn van rentelasten. Aan de andere kant ontvangt de gemeente ook rentebaten vanuit de verstrekte leningen. Op basis van het verleden zal dit naar verwachting gemiddeld financieel neutraal verlopen.

Duurzaamheid
Het voorstel kan in beperkte mate invloed hebben op de energietransitie. Het toestaan van een hogere lening volgens NHG-normen bij Energie Besparende Voorzieningen maakt het mogelijk voor starters om te investeren in dit soort maatregelen. Hiermee krijgen huizen een beter energielabel. De invloed is beperkt omdat mogelijk niet alle starters hierin investeren en het aantal startersleningen überhaupt beperkt is.

Communicatie
Na vaststelling door de raad wordt de aanpassing bekend gemaakt via een bericht op de website van de gemeente. Makelaars en hypotheekverstrekkers worden schriftelijk geïnformeerd over de wijzigingen.

Uitvoering
De wijze van uitvoering blijft gelijk.

Evaluatie
De gemeente controleert regelmatig de bestedingsruimte op de SVn-rekening. Hiermee is inzichtelijk of het aantal leningaanvragen toeneemt. Bij dreigende uitputting van de rekening volgt tijdig een voorstel.

Bijlagen
Bijlage 1 – Raadsbesluit

Bijlage 2 – Raadsbesluit Verordening Starterslening Harderwijk 2023