Voorstel aan de raad

Nummer: 242

Portefeuille:	Economische zaken, Lelystad Next Level ,wonen en stadshart
Programma:	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld:	8.3 Wonen en bouwen

Onderwerp:
Verruiming Starterslening

Voorgesteld besluit

De aangepaste verordening Starterslening vast te stellen.

Urgentie Raad

Hoe eerder de aangepaste verordening vastgesteld is, hoe eerder de starter gebruik van de verruiming kan maken.

Samenvatting

In drie aangenomen moties door de Raad is bepaald dat de starterslening verruimd moet worden. Deze verruiming houdt in dat het maximale aankoopsom van een woning waarvoor de starterslening verhoogd wordt naar €325.000,-- (dit is hoger dan het voorgestelde bedrag in de motie) en dat de verordening ook geldt voor nieuwbouwwoningen. Door deze verruiming is de verordening voor de starterslening aangepast en geactualiseerd.

Voorgaande besluitvorming

Voorafgaand aan dit voorstel zijn onderstaande moties aangenomen, die allen ten doel hadden om de starterslening te verruimen zodat de koophuizenmarkt voor de starter toegankelijker wordt:

1. Motie vreemd aan de orde van de dag “Verhogen maximum starterslening”
   Raadsvergadering 26 januari 2021
2. Motie “Starterslening”
   Raadsvergadering xx-04-2021
3. Motie Starterslening M12 “Startersleningen koppelen aan woningbouwambitie”
   Raadsvergadering 25 mei 2021/ 8 juni 2021

Inleiding

De starterslening is in de gemeente Lelystad in 2007 geïntroduceerd. De starterslening is een product die aan starters verstrekt wordt om hen te helpen op de koopwoningmarkt. Met deze lening wordt het verschil overbrugd tussen de prijs van het huis dat een starter wil kopen en het bedrag dat hij/zij maximaal kan lenen. De SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) voert

deze taak uit voor onder meer de gemeente Lelystad. Hierbij zijn de normen van de Nationale Hypotheekgarantie altijd het uitgangspunt.

De starterslening is een aanvulling op de normale hypotheek. De hoogte van een Starterslening bedraagt maximaal 20% van de koopsom. In de eerste drie jaar wordt geen rente en aflossing betaald, daarna wel, tenzij dat niet betaald kan worden (dat is tot nu toe nog niet gebeurd). Verder kan de starterslening altijd -of geheel of gedeeltelijk- boetevrij afgelost worden.

Er is voor gekozen om door middel van 3 aangenomen moties de starterslening te verruimen voor starters.

Doel

Met de verruiming van de kaders van de starterslening worden de mogelijkheden voor de starter op de koopwoningmarkt groter en kunnen starters (beter) geholpen worden.

Argumenten

Door het aanhouden van de druk op de woningmarkt neemt de inzetbaarheid van de starterslening af.
Door de druk van de woningmarkt stijgt de verkoopprijs van de woningen. Door deze stijging komen er minder woningen in aanmerking om mede gefinancierd te worden door een starterslening

Door het verruimen van het maximum aankoopbedrag komen er meer woningen voor de koopstarter beschikbaar.
Eind 2020 begin 2021 is reeds door diverse Raadspartijen geconstateerd dat er weinig woningen in Lelystad te koop staan voor minder dan €180.000,-- en dat het steeds lastiger werd voor de starter om een stap te willen maken om een woningen te kopen.

De maximale aankoopsom van een woning, waarop de starterslening van kracht is, te verhogen naar €325.000,-.
De verruiming naar €325.000 betreft een ruimere verruiming dan voorgesteld is in de aangenomen motie. Met €325.000 als maximum wordt aangesloten bij de grens die de NHG stelt als maximum aan hypotheken.

Door de ambitie "Bouwen, bouwen, bouwen" komt veel nieuwbouw de komende jaren op de markt.
Bij het instelling van de starterslening in Lelystad is – om doorstroom op de Lelystadse woningmarkt te bevorderen- aangegeven dat een starterslening alleen aangevraagd kan worden voor bestaande koopwoningen of transformatiewoningen in de gemeente Lelystad; nieuwbouw was uitgesloten. Door uitvoering van deze motie vallen ook nieuwbouwwoningen in de regeling. Hierdoor profiteren starters op de woningmarkt ook van de bouwambitie van de gemeente Lelystad.

De verordening is geactualiseerd.
De oude verordening uit 2016 is destijds opgesteld conform het model van de SVn. De SVvn heeft in de tussenliggende tijd haar concept verordening aangepast. De voornaamste reden hiervoor was om de scheiding tussen publiek en privaat beter aan te geven (het publieke traject tussen inwoner en gemeente, vervolgens het private traject tussen inwoner en SVn en tot slot in het kader van het beheer van de leningen de privaatrechtelijke relatie tussen SVn en gemeente). Daarnaast wordt in de nieuwe verordening een duidelijkere koppeling is met de NHG, waardoor het ook duidelijk is wat wel en wat niet mee gefinancierd kan en mag worden. Dit heeft geleid tot een vereenvoudiging van de verordening.

Kanttekeningen

De verruiming is ruimer dan de verruiming in de aangenomen motie.
In de zomer van 2020 is de starterslening geëvalueerd ter voorbereiding voor de nieuw op de Woonvisie. Geconcludeerd werd dat de aankoopprijs in overleg met de markt mogelijk aangepast moest worden op de actualiteit. Door aan te sluiten bij de NHG-normen wordt de starter een structurele uitnodiging geboden om toe te treden tot de huizenmarkt.

Door ook nieuwbouwwoningen toe te voegen wordt het doorstromingseffect niet bereikt.
Bij het opstellen van de starterslening was het van het college niet de intentie om alleen maar de huizenmarkt voor de staters toegankelijker te maken. Het was ook de intentie om doorstroming in de stad op gang te brengen. Door ook te kiezen voor nieuwbouwwoningen is het doorstroomaspect weg.

De druk op het fonds zorgt er voor dat het fonds steeds aangevuld moet worden.
Het fonds van de starterslening is een revolverend fonds. Als er in de toekomst meer woningen voor doelgroep worden gebouwd is de verwachting dat er meer druk gaat ontstaan op het fonds. Daar dient dan te zijner tijd het krediet voor verhoogd

Betalingsrisico
Vanaf 1 januari 2014 geldt een eigen risico voor de geldverstrekker van 10% bij een verliesdeclaratie. Mocht dit plaats vinden dan zal SVn deze verliesdeclaratie voor haar rekening nemen. Voor starterleningen geldt een NHG-garantie.
Daarnaast kan het voorkomen dat iemand (in de toekomst) niet genoeg financieel draagvlak heeft om een lening aan te gaan. Er wordt echter een krediettoets uitgevoerd door de SVn om vooraf te toetsen of iemand een starterslening financieel kan dragen.

Het verruimen van de aankoopsom van de starterslening werkt prijsopdrijvend voor huizenprijzen.
Momenteel lijkt het alsof alles wat gedaan wordt om de woningmarkt beter toegankelijk te maken prijsopdrijvend werkt. De Raad heeft aangegeven dat Lelystad ook voor de starter een aantrekkelijke stad moet zijn. Door de starterslening aan te bieden verstevigd de starter zijn of haar positie bij de aan koop van de woning tot €250.000,-- en verruimt het de keuzemogelijkheden. De winst die daarmee gehaald wordt, wordt gezien als een groter voordeel dan het mogelijke nadeel.

Financiën

In de motie “Staterslening koppelen aan woningbouwambitie” is aangegeven dat het college voor de programmabegroting 2022—2026 met een voorstel naar de Raad dient te komen waarbij de omvang van de statersleningen (het kredietplafond is verhoogd naar een waarde die past bij de ambities van Lelystad.

Door de aankoopsom te verruimen en t.z.t. het kredietplafond verhogen kunnen er (meer) kredieten beschikbaar gesteld worden. Dit brengt een aantal financiële aspecten met zich mee:

1. De SVn beheert de uitgezette leningen en draagt zorg voor het debiteurenbeheer; de gemeente betaalt hiervoor 0.5% per jaar van de openstaande bedrag aan startersleningen;
2. Uitvoeringskosten die door de gemeentelijke organisatie gemaakt worden om de aanvraag te toetsen aan de eisen in de verordening, om het proces van aanvragen te begeleiden en te ondersteunen. In principe is dit gedekt, maar de post loopt door;
3. Voor het aantrekken van geld wordt in principe rent betaald door de gemeente. De huidige rentestand is dusdanig dat het geen probleem geeft. De lening wordt wel verstrekt met een looptijd van 30 jaar;
4. Het mogelijk verhogen van het kredietplafond heeft effecten op de gemeentelijke balans.

Vervolg

Om rechtskracht te geven aan de Verordening wordt deze gepubliceerd na vaststelling door de Raad. De dag na publicatie is de Verordening van kracht. Bij de inwerkingtreding vervalt de oude Verordening Starterslening uit 2016.

In de eerder genoemde motie “Staterslening koppelen aan woningbouwambitie” is aangegeven dat het college voor de programmabegroting 2022—2026 met een voorstel naar de Raad dient te komen waarbij de omvang van de statersleningen (het kredietplafond) is verhoogd naar een waarde die past bij de ambities van Lelystad. Gekeken moet worden wat een goed moment is, maar gelet op de verruiming zal het college met een voorstel voor het verhogen van het kredietplafond naar de Raad komen.

Daarnaast moet gekeken worden hoe de starterslening nog meer onder de aandacht van de doelgroep gebracht kan worden. Vooral als de bouwambitie van Lelystad meer vorm gaat krijgen, moet dit meegenomen worden.

Bijlagen

1. Verordening Starterslening

2. Motie vreemd aan de orde van de dag “Verhogen maximum starterslening”
   Raadsvergadering 26 januari 2021

3. Motie “Starterslening”
   Raadsvergadering xx-04-2021

4. Motie Starterslening M12 “Startersleningen koppelen aan woningbouwambitie”
   Raadsvergadering 25 mei 2021/ 8 juni 2021

Lelystad, 6 juli 2021

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris, de burgemeester,





A. Schepers A.E.H. Baltus

Publicatie