

Voorstel aan Gemeenteraad

Registratienummer:
Z/23/474332

Onderwerp

Starterslening

Voorstel / Beslispunten

1. De "Verordening Starterslening gemeente Sittard-Geleen" vast te stellen en op 1 januari 2024 in werking te laten treden.
2. De huidige "Verordening "Starterslening gemeente Sittard-Geleen 2022-2023" in te trekken op 1 januari 2024
3. In te stemmen met het verhogen van de lening aan stichting SVn met €800.000 voor de uitvoering van de Starterslening door de stichting SVn.

Inleiding

Het college stelt de raad voor de "Verordening Starterslening gemeente Sittard-Geleen" vast te stellen. In de voorgestelde verordening wordt het voor starters mogelijk gemaakt om, naast bestaande woningen, ook nieuwbouwwoningen te financieren met een Starterslening. De evaluaties van de regeling Starterslening wijzen erop dat de Starterslening een kansrijk instrument blijft: het bevordert de doorstroming op de woningmarkt en geeft starters de financiële mogelijkheid om een eerste koopwoning te financieren.

Beoogd effect

Verlenging van de Starterslening, waarmee de "Verordening Starterslening gemeente Sittard-Geleen" een bijdrage blijft leveren aan de toegankelijkheid van de koopwoningmarkt voor starters.

Burgemeester	Gemeentesecretaris
	
mr.	

Argumenten

1.1 De Starterslening continueren vanaf 1 januari 2024.

De Starterslening is sinds 2006 een kansrijk instrument om starters een steun in de rug te geven bij het financieren van een eerste koopwoning. De hoge aantallen Startersleningen in 2022 tot medio 2023 laten zien dat de vraag naar de lening vanuit starters op dit moment nog onverminderd groot is en de (bestaande) woningvoorraad voor hen nog onvoldoende betaalbaar is. Omdat deze regeling niet beschikbaar is voor 'insiders' (huishoudens met al een eigen woning) wordt de concurrentiepositie van koopstarters die gebruik maken van de Startersregeling verbeterd ten opzichte van de groep doorstromers. Voorgesteld wordt de "Verordening Starterslening gemeente Sittard-Geleen" vast te stellen zonder einddatum, met uitvoering zolang het budget toereikend is. Wanneer blijkt dat de Starterslening niet meer beantwoordt aan haar doel, kan de raad beslissen tot intrekken van de verordening.

1.2 De Starterslening bevordert de doorstroming.

Naast het verbeteren van de positie van starters draagt de Starterslening bij aan de doorstroming op de woningmarkt en aan vermindering van de druk op de huursector. De evaluatie uit 2022 (Stec-groep) concludeert dat de Starterslening effectief is en voldoet aan de behoeften in de markt. In Sittard-Geleen is in 2022 is aan 61 starters een Starterslening toegewezen. In 2023 is aan 75 starters een Starterslening toegewezen. Een deel van deze starters hebben daarmee een huurwoning achtergelaten. Het doorstroomeffect is echter relatief beperkt omdat een deel van de starters vanuit het ouderlijk huis verhuist. Van circa 50% in 2018 tot 26% in 2022. Mogelijk spelen de verminderde toegankelijkheid van de huurwoningmarkt (langere wachttijden) en de toegenomen aantrekkelijkheid van kopen hier een rol in.

1.3 De financiering van nieuwbouwwoningen mogelijk maken met de Starterslening.

Om de mogelijkheden voor starters uit te breiden, wordt voorgesteld om Startersleningen ook toe te staan voor de financiering van nieuwbouwwoningen, op voorwaarde dat deze in de prijsklasse van de Starterslening vallen. De evaluatie van Stec-groep (2022) onderschrijft dit. Om starters te ondersteunen met betaalbare koop, wordt de koppeling tussen de maximale starterslening en de prijs van betaalbare nieuwbouwwoningen als een kansrijk instrument gezien. Zo kan, zoals in andere gemeenten, een woonprogramma bestaan uit een vast percentage betaalbare woningen, gekoppeld aan de maximale starterslening. Vooralsnog is het aandeel nieuwbouwwoningen in Sittard-Geleen met deze prijsklasse beperkt. Echter wordt met deze uitbreiding ook voorgesorteerd op toekomstige woningbouwprojecten, waarbij als voorwaarde dit koppelinstrument toegepast kan worden om te voorzien in voldoende aanbod voor starters. Voorgaand vindt daarmee ook aansluiting op de Woondeal Limburg om 40% van de nieuwbouw in het betaalbare segment te realiseren, om in voldoende betaalbaar aanbod voor, onder andere, starters te voorzien.

Kanttekeningen

1.1 De Provinciale verordening is op moment van schrijven nog niet vastgesteld.

De 'Verordening Starterslening Sittard-Geleen 2022-2023' verwijst naar de maximale koopsom zoals opgenomen in de provinciale verordening. Echter is op moment van schrijven de provinciale verordening nog niet inhoudelijk vastgesteld. Het statenvoorstel is op 13 oktober voor het eerst besproken in de Statencommissie Leefomgeving, waarna vervolgens Provinciale Staten op 3 november (al dan niet in aangepaste vorm) een besluit neemt over het wel of niet continueren van de Startersleningen. Hierbij wordt voorgesteld de 75% provinciale bijdrage per starterslening te continueren.

1.1.2 Maximale koopsom

In het raadsbesluit van 16 december 2021 is de "Verordening Starterslening gemeente Sittard-Geleen 2022-2023" door de raad vastgesteld. In deze verordening wordt verwezen naar de voorwaarde van een maximale koopsom zoals opgenomen in de provinciale verordening Starterslening. Het (getekende) raadsvoorstel bijbehorend bij het raadsbesluit verwijst ook naar de maximale koopsom zoals opgenomen in de provinciale verordening Starterslening, waarbij gespecificeerd wordt dat de maximale koopsom € 245.000 bedraagt: "*De regeling maakt het mogelijk ... met een maximale koopsom van € 245.000*". Deze maximale koopsom van € 245.000 was ten tijde van de vaststelling van de "Verordening Starterslening gemeente Sittard-Geleen 2022-2023" de maximale koopsom zoals opgenomen in de provinciale verordening Starterslening, waarmee de raad akkoord is gegaan.

Op 9 mei 2022 is er een wijzigingsbesluit "Verordening Startersleningen Provincie Limburg" doorgevoerd, waarbij de maximale koopsom werd opgehoogd van € 245.000 naar € 280.000. Omdat de "Verordening Starterslening gemeente Sittard-Geleen 2022-2023" verwijst naar de maximale koopsom zoals opgenomen in de provinciale verordening Starterslening, zou dat betekenen dat vanaf het wijzigingsbesluit van de Provincie de gemeente Sittard-Geleen óók de maximale koopsom heeft verhoogd. Ondanks dit gegeven, is abusievelijk geen uitvoer gegeven aan de verhoging van de koopsom. Dat betekent dat, conform de raad heeft besloten, in de periode 2022-2023 de maximale koopsom van € 245.000 is gehanteerd. Desondanks is het budget voor de starterslening bijna volledig gebruikt en zijn in de periode 2022-2023 starters aan een koopwoning geholpen conform het (bijna) maximale budget.

Om omissies als voorgaand te voorkomen is het van belang er bewust van te zijn, dat met de verwijzing in de verordening: "de maximale koopsom zoals opgenomen in de provinciale verordening Starterslening" er tussentijdse wijzigingen van de maximale koopsom kunnen plaatsvinden door wijziging van de provinciale verordening Starterslening. Dat zou bijvoorbeeld naar aanleiding van een tussentijdse evaluatie van de provinciale verordening kunnen zijn. Voorgesteld wordt om in gevallen als dezen de raad middels een raadsinformatiebrief hiervan op de hoogte te stellen.

Vooralsnog verwijst de (aankomende) provinciale verordening naar een maximale koopsom van € 280.000, waarbij wordt voorgesteld hierop aan te sluiten middels een verwijzing in de "Verordening Starterslening gemeente Sittard-Geleen".

1.3 De kans dat de doorstroming vermindert door opname van nieuwbouwwoningen in het toepassingsbereik wordt minimaal geacht.

In de huidige verordening is het enkel mogelijk bestaande woningen te financieren met een Starterslening. Nieuwbouwwoningen zijn hierin uitgesloten ten behoeven van de doorstroming, echter is momenteel de doorstroming al beperkt (26%). Daarnaast berust deze aanname op een beperkte groep die vanuit het ouderlijk huis een nieuwbouwwoning willen financieren. Het ligt daarom niet in de lijn der verwachting dat opname van nieuwbouwwoningen in het toepassingsbereik op korte termijn de doorstroming nog verder zal beperken. Dit gezien het huidige beperkte aanbod nieuwbouw in de prijsklasse van de Starterslening, het gegeven dat men ook vanuit een huurwoning kan doorstromen naar een nieuwbouwwoning en dat verhuizing vanuit het ouderlijk huis naar een nieuwbouwwoning zeer onwaarschijnlijk is.

Inclusie

Met een Starterslening wordt het voor de groep starters aantrekkelijker om een eerste koopwoning te financieren. Ondanks dat starters over het algemeen minder vermogen hebben, minder hypotheek kunnen krijgen en veelal een studieschuld hebben die wordt gekort op de hypotheek, wordt met een starterslening het financieren van een eerste koopwoning mogelijk gemaakt voor starters. Met de uitbreiding van het toepassingsbereik van de Starterslening naar de mogelijkheid

om naast bestaande- ook nieuwbouwwoningen te financieren, wordt de koopwoningmarkt van Sittard-Geleen inclusiever en daarmee toegankelijker voor starters.

Duurzaamheid

Met het continueren van de Starterslening wordt de doorstroming op de woningmarkt tot op zekere hoogte bevorderd. Doordat starters een eerste koopwoning gaan bewonen komt er in de meeste gevallen een huurwoning beschikbaar. Daarnaast wordt met de maximale koopsom bevordert dat de huidige (kwetsbare) woningvoorraad bewoond blijft en niet leeg komt te staan. Daarbij is het aannemelijk dat starters een kwetsbare eerste eigen woning zullen verduurzamen en/of renoveren ten behoeven van het woongenot, energie(kosten)besparing en het verhogen van de woningwaarde. De Starterslening mag namelijk gebruikt worden om verbeterwerkzaamheden mee te financieren. Op deze manier wordt het aandeel kwetsbare woningen in de gemeente verminderd.

Financiën

Financiële impact

Sinds 2015 biedt onze gemeente al Startersleningen aan voor starters op de woningmarkt voor woningen in Sittard-Geleen. Tot en met 2023 is hiervoor al € 2.166.000 beschikbaar gesteld. Tegenover elke euro van de gemeente legt de provincie Limburg 3 euro bij. Voor starters is de lening aantrekkelijk omdat zij over de eerste 4 jaar geen aflossing hoeven te betalen.

Aangezien de Startersleningen worden verstrekt onder hypothecaire zekerheid en een gedeeltelijke NHG garantie (tot 90%) wordt het risico voor de gemeente als hypotheeknemer als laag beoordeeld. Daarnaast biedt SVn op tijdelijke basis (jaarlijks te verlengen) een dekking voor 10% van het restrisico. Het risico van de combinatielening wordt op dezelfde wijze door SVn gedekt.

De gemeentelijke middelen worden als lening bij SVn uitgezet in een depot voor de uitvoering van de regeling. Op aanvraag van de gemeente stelt de provincie de trekkingsrechten beschikbaar in een provinciaal depot. De verwachting is dat er eind 2023 geen ruimte meer is in het depot voor de uitvoering van de starterslening 2024-2025. Vandaar de vraag voor het aanvullend beschikbaar stellen van €800.000 euro.

Dekking

De verstrekte lening aan SVn wordt gedekt uit geleend geld bij de Bank der Nederlandse Gemeenten (BNG) en komt niet ten laste van de reguliere begroting. Leningen worden verantwoord op de gemeentelijke balans binnen de Financiële Vaste Activa. Mocht de regeling in de toekomst worden beëindigd, dan wordt het uitgeleende bedrag, al naar gelang de Startersleningen zijn afgelost, door SVn terugbetaald.

Communicatie en Participatie

Na vaststelling door de raad wordt de regeling op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt (elektronisch gemeenteblad) en in de regelgeving-databank geplaatst. Daarnaast wordt de lening onder de aandacht gebracht van de doelgroep via verschillende kanalen van de gemeente. Daarbij zal worden uitgezet: een digitale nieuwsbrief, een bericht in de stadskrant en een update op de website/sociale media van de gemeente. Aangezien de doelgroep veelal gebruik maakt van een hypotheekadviseur, zullen de lokaal opererende hypotheekadviseurs ook op de hoogte gesteld worden van de (nieuwe) mogelijkheden bij de Starterslening, middels een digitale nieuwsbrief. Bij de communicatie zal specifiek aandacht besteed worden aan de verhoging van de maximale koop(aanneem)som en de uitbreiding van het toepassingsbereik van de Starterslening naar nieuwbouwwoningen. Starters die telefonisch of per mail contact opnemen met de gemeente, worden in eerste instantie naar de website verwezen. In geval van specifieke vragen kan er worden

doorverbonden met de verantwoordelijk beleidsmedewerker wonen. Voor starters is het in het kader van een goede dienstverlening gemakkelijker gemaakt om een aanvraag in te dienen via een E-formulier. De webpagina "Starterslening" van de gemeentelijke website zal met de nodige informatie worden geüpdatet.

Overleg organisatie

Bij de totstandkoming van dit voorstel heeft afstemming plaatsgevonden met de teams Wonen; Financiën; Communicatie; de Juridisch Clusteradviseur; de Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling en de betrokken Wethouder.

Vervolg

Na besluitvorming zoals voorgesteld zal de beleidsmedewerker 'Wonen' de werkzaamheden met betrekking tot de starterslening blijven uitvoeren, waaronder de beoordeling van toe – of afwijzing, contact met hulpbehoevende inwoners en/of hypotheekadviseurs, evaluatie, procesverbetering en administratie.

Bijlagen

Bijlage 1: Verordening Starterslening gemeente Sittard-Geleen 2022 - 2023

Bijlage 2: Verordening Starterslening gemeente Sittard-Geleen

Bijlage 3: De "Verordening Starterslening gemeente Sittard-Geleen 2022-2023" ten opzichte van de "Verordening Starterslening gemeente Sittard-Geleen".

Voorstel aan Gemeenteraad

Steller: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]
Team:

Portefeuillehouder:
L.G.A.J. Geilen

Reg. nummer :
Reg. datum : 2 oktober 2023
Reg.nummer(s) bijlagen :