

Informatienota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Beantwoording Schriftelijke vragen Kernachtig Wijchen en CDA Wijchen over Starterslening Wijchen

Kernboodschap

Voor de Starterslening Wijchen geldt op dit moment een maximale koopsom van €250.000. Deze geldt sinds eind 2020. De prijzen van koopwoningen in Wijchen zijn de afgelopen paar jaar sterk gestegen. Het college komt na de zomer met een voorstel voor aanpassing van de regeling Starterslening.

Antwoorden van het college

1. Hoeveel gebruik wordt er gemaakt van de starterslening?

<i>jaar</i>	<i>aantal aanvragen</i>	<i>aantal verstrekt</i>
2018	25	17
2019	14	15
2020	14	10
2021	6	9
2022	41	6
2023 tot heden	4	17

Het verschil tussen aantal aanvragen en aantal verstrekt is te verklaren doordat een deel van de aangevraagde Startersleningen uiteindelijk niet doorgaat. Bijvoorbeeld omdat de aanvrager niet voldoet aan de voorwaarden. Of als de financiering en/of koop van de woning alsnog niet doorgaat. Ook zit er soms een flinke periode tussen het moment van aanvraag en het moment van verstrekking (=start van de lening), bijvoorbeeld bij nieuwbouw.

2. Wat kost de regeling voor startersleningen de gemeente Wijchen?

De kosten bestaan uit de beheervergoeding voor SVn voor het uitvoeren van de regeling en het beheer van de leningportefeuille. Afgelopen jaren was dat zo'n €11.000 per jaar. Daarnaast zijn er (interne) rentekosten voor aantrekken van vreemd geld om via SVn uit te kunnen lenen. Deze rentekosten worden momenteel echter ruimschoots gecompenseerd door de rente die we ontvangen over lopende leningen.

3. Is het huidige budget toereikend, ook wanneer er mogelijk meer aanvragen gaan komen door de grote hoeveelheid nieuwbouw in het betaalbare segment?

Op dit moment is het budget toereikend. Het college gaat in het voorstel voor aanpassing van de regeling (zie ook vraag 6) ook in op de financiën.

4. *Wat is momenteel de gemiddelde aankoopprijs van een bestaande starterswoning in Wijchen?*

In onderstaande tabel de gemiddelde koopsom van woningen in de gemeente Wijchen waarvoor een Starterslening is verstrekt.

<i>jaar</i>	<i>gemiddelde koopsom</i>
2018	€188.000
2019	€186.000
2020	€202.000
2021	€208.000
2022	€225.000
2023 tot heden	€205.000

De daling in 2023 ten opzichte van eerdere jaren komt voornamelijk door de goedkope koopwoningen in Huurlingsedam fase, die met Koopstart verkocht zijn voor €200.000 en €220.000.

5. *Hoe kijkt het college aan tegen de verschillen in voorwaarden voor de starterslening in de regio?*

Het college is van mening dat het bij de beleidsvrijheid van gemeenten past om de juiste instrumenten te kiezen om starters op de woningmarkt te helpen. Daarbij mag de maximale koopsom die gemeenten hanteren bij de starterslening onderling verschillen. De starterslening is een van de middelen om starters te helpen op de woningmarkt. Zo zet de gemeente Wijchen stevig in op het maken van afspraken met ontwikkelaars over het realiseren en voor de langere termijn behouden van voldoende goedkope en betaalbare koopwoningen in nieuwe plannen. Een voorbeeld is Huurlingsedam fase 3 en 4, waar starterswoningen voor €200.000 worden verkocht, met Koopstart.

6. *In hoeverre staat het college open voor het verruimen van de voorwaarden van de starterslening door bijvoorbeeld de maximale koopsom te verhogen en/of het maximale leenbedrag te verhogen?*

Ook het college ziet dat de maximale koopsom voor de Starterslening niet meer past bij de huidige prijzen van koopwoningen in Wijchen. Het college komt na de zomer met een voorstel voor aanpassing van de Starterslening.