

Bijlage 4 bij het raadsvoorstel over Verordening Starterslening Geertruidenberg 2025.

Dit betreft de raadpleging van makelaars en Thuisvester over aanpassing van de startersregeling.

Hieronder volgen:

- A. De vragen van de gemeente aan 5 lokale makelaars en wooncorporatie Thuisvester over aanpassing van de startersregeling;
- B. De opmerkingen van de makelaars en namens Thuisvester. Daaronder is een gemeentelijke reactie hierop vermeld.

Bij A:

De vragen van de gemeente aan 5 lokale makelaars en wooncorporatie Thuisvester over aanpassing van de startersregeling (voorjaar 2024).

“

Wij horen graag uw mening over aanpassing van onze startersregeling

De gemeente Geertruidenberg heeft het voornemen om haar regeling voor startersleningen aan te passen. Wij willen degenen die beroepsmatig een zekere betrokkenheid kunnen hebben bij onze startersleningen vragen om hun mening te geven over dit voornemen. Op [deze webpagina](#) vindt u meer informatie over de starterslening, alsook onze verordening.

Sinds 2009 heeft de gemeente in totaal circa 140 startersleningen verstrekt. Volgens onze huidige verordening bedraagt onze starterslening maximaal € 20.000, en geldt voor aanvragers de leeftijdsgrens van maximaal 35 jaar. Gezien de prijsstijgingen van de afgelopen jaren en het feit dat het daardoor voor jonge mensen steeds lastiger wordt om hun eerste woning te kopen, denken we dat het passend is om onze voorwaarden voor een starterslening te verruimen. We denken aan een redelijke verruiming, zodat de starterslening beschikbaar is voor de groep die deze het hardst nodig heeft, en zodat het verstrekken van de leningen zoveel mogelijk gecontinueerd kan blijven met ons budget. Wij hebben onze voorwaarden ook vergeleken met die van buurgemeenten.

Wij denken aan de volgende aanpassingen:

1. De leeftijdsgrens verhogen van maximaal 35 naar maximaal 40 jaar.
2. De starterslening verhogen van maximaal € 20.000 naar maximaal € 30.000.
3. De maximale verwervingskosten in relatie met de starterslening willen we verlagen van de NHG-grens naar de landelijk vastgestelde betaalbaarheidsgrens. Dit sluit aan op de Woondeal Stedelijke Regio Breda-Tilburg. In 2024 is de betaalbaarheidsgrens € 390.000 en deze wordt jaarlijks geïndexeerd.
4. Voor de berekening van de starterslening mag momenteel rekening worden gehouden met maximaal 50% aan meerwerk-/verbeterkosten. Die insteek willen we handhaven. De nieuwe bepaling hierover wordt dan: "Voor de berekening van de Starterslening mag rekening worden gehouden met een bedrag aan meerwerkkosten/verbeterkosten, dat maximaal de helft bedraagt van het bedrag van de in het concrete geval verstreekbare starterslening."

Geef uw mening per email

Wat vindt u van de genoemde aanpassingen? Verwacht u dat deze aanpassingen leiden tot een sterkere positie van de starter op de woningmarkt?

(..) “

Bij B: de ontvangen opmerkingen van de makelaars en Thuisvester, en gemeentelijke reactie daarop.

1.

Makelaar:

Wanneer de Gemeente Geertruidenberg de voorgestelde aanpassingen kan doorvoeren, zou een fantastisch verbetering zijn. Ik sta ook volledig achter de gemaakte keuze om de grens van € 390.000,- aan te houden. Alleen jammer dat dit dan pas in 2025 in zal gaan. Mijn verzoek zou zijn om dit versneld er doorheen te krijgen.

Gemeentelijke reactie:

Vanwege de planning en andere prioriteiten kan dit eerst in 2025 ingaan.

2.

Makelaar:

In punt 1-2-4 kunnen wij ons goed vinden, top!

30.000 euro sluit ook aan bij de grens van bv Gemeente Oosterhout.

Punt 3 vinden wij niet wenselijk. Zeker nu de woningprijzen nog steeds stijgen vinden wij het niet raadzaam om de maximale verwervingskosten te verlagen.

Hierdoor kunnen minder starters van de regeling gebruik maken.

Gemeentelijke reactie:

Zoals vermeld in het raadsvoorstel het volgende wat betreft punt 3.

Op grond van onze bestaande verordening (art. 2 lid 3) mag de koopprijs voor de aan te kopen woning niet hoger zijn dan de maximale koopprijs volgens de geldende NHG-normen. We vinden het echter passend om de regeling op dit punt enigszins te beperken en om de koopprijsgrens van de NHG-grens te verlagen naar de landelijke betaalbaarheidsgrens. Deze aanpassing sluit aan op de Woondeal Stedelijke Regio Breda-Tilburg, waarin deze betaalbaarheidsgrens wordt gehanteerd. In 2024 is de betaalbaarheidsgrens € 390.000 en deze wordt jaarlijks geïndexeerd. Met de laatstgenoemde grens wordt mede bereikt dat de ondersteuning via de starterslening wordt geboden aan de groep die deze het hardst nodig heeft.

De gemeenten Dongen, Breda en Heusden hanteren ook deze betaalbaarheidsgrens. Op de site van gemeente Breda staat: "Het aanpassen van de koopprijsgrens van de NHG-grens naar de Betaalbaarheidsgrens sluit aan bij het landelijke beleid. Het Rijk is van mening dat de NHG-grens te hard is gestegen in verhouding tot wat voor veel mensen betaalbaar is. De maatstaf voor wat als betaalbare koopwoning geldt, de Betaalbaarheidsgrens, is voor 2024 vastgesteld op € 390.000." Verder wordt verwezen naar het vermeldde in het raadsvoorstel.

3.

Makelaar:

- Wij adviseren om de leeftijdsgrens niet te verhogen want dat werkt ons inziens averechts en zien eerder een verlaging van de grens naar maximaal 30 jaar. Onder de 30 zit de grootste groep die nog alleenstaand is en dan ook voldoende tijd heeft om de extra lening in te lossen.

- Ook een verhoging van de lening adviseren wij niet, wij verwachten dat dit niet zal leiden tot een sterkere positie van de starter, maar dat een verkoper er het meest bij gebaat is, een verhoging zal eerder prijs opdrijvend werken verwachten wij en komt de betaalbaarheid niet ten goede. Ook bij een lager vast budget kunnen er meer mensen worden geholpen.

- Verlaging maximale verwervingskosten is in ons optiek duidelijk en sluit meer aan bij het geheel van alle regels.

- Berekening Starterslening met Meerwerk-/verbetering adviseren wij om hier in te zetten op verduurzamen van de woningen. De lasten worden dan aan de andere kant verlaagd en de meeste woningen waarvoor starters in aanmerking komen zijn woningen waar meestal nog dat soort zaken om de hoek komen kijken.

Gemeentelijke reactie:

-Wat betreft het verhogen van de leeftijdsgrens en het verhogen van het leenbedrag het volgende, zoals vermeld in het raadsvoorstel.

Sinds 2008 bedraagt onze starterslening maximaal € 20.000, en geldt voor aanvragers de leeftijdsgrens van maximaal 35 jaar. Gezien de prijsstijgingen van de afgelopen jaren en het feit dat het daardoor voor jonge mensen steeds lastiger wordt om hun eerste woning te kopen, denken we dat het passend is om onze voorwaarden voor een starterslening te verruimen. Het gaat om een redelijke verruiming, zodat de starterslening beschikbaar is voor de groep die deze het hardst nodig heeft, en zodat het verstrekken van de leningen zoveel mogelijk gecontinueerd kan blijven met ons budget. De ruimere voorwaarden qua leeftijdsgrens en hoogte van de lening sluiten ook meer aan op die van buurgemeenten.

Verder wordt verwezen naar het vermeldde in het raadsvoorstel.

-Wat betreft de reactie van de makelaar, dat een verhoging van de starterslening een prijsopdrijvend effect kan hebben, het volgende.

Het Kadaster deed recent in opdracht van SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) onderzoek naar de effecten van de starterslening op de verkoopprijs van woningen. De starterslening van SVn heeft geen effect op de verkoopprijs van woningen, concludeert het Kadaster.

Koopstarters met een starterslening betalen niet meer dan andere kopers voor een vergelijkbare woning. Er is ook geen indirect prijseffect. Het onderzoeksrapport staat op de website van SVn.

-Wat betreft het advies van de makelaar om bij de berekening Starterslening met meerwerk-/verbetering in te zetten op verduurzamen van de woningen, het volgende.

Voor de berekening van de starterslening mag al jaren rekening worden gehouden met maximaal 50% aan meerwerk-/verbeterkosten. Die insteek willen we handhaven. We vinden het niet passend om datgene wat onder meerwerk-/verbeterkosten kan vallen te beperken.

Daarnaast is er een aparte regeling voor een lening voor duurzaamheidsmaatregelen zoals bedoeld in de Gewijzigde verordening duurzaamheidslening gemeente Geertruidenberg.

4.

Makelaar:

Ik denk dat dit zeer mooie verruimende maatregelen zijn. Hier gaan de starters zeer zeker bij gebaat zijn.

5.

Makelaar:

Ik denk dat het een goed plan is, meer toegesneden op de huidige omstandigheden.

Ik wil nog een overweging meegeven voor wat betreft nieuwbouw:

De meeste nieuwbouw wordt opgeleverd zonder keuken, hier is in de koopsom rekening mee gehouden. Daarom zou het aankoopbedrag voor de keuken (tot een bepaalde hoogte) meegenomen kunnen worden in de aankoopsom van het gekochte.

Hier liepen wij tegenaan bij de starterslening die verstrekt is bij een appartement van De Tuinen van Sandoel.

Gemeentelijke reactie:

Wat betreft de opmerking van de makelaar, dat veel nieuwbouw wordt opgeleverd zonder keuken, en dat in de koopsom rekening hiermee is gehouden, het volgende.

Zo'n keuken zou bij de beoogde nieuwe regeling kunnen vallen onder de meerwerk-/verbeterkosten tot 50% van de lening, dus bij een lening van maximaal € 30.000 tot maximaal 15.000 euro. Dit sluit aan op de verhouding van 50% in de huidige regeling.

6.

Namens Thuisvester:

We hebben de afgelopen jaren niet zo veel woningen verkocht.

Naar mijn weten (verkoopmedewerker) is er voor onze woningen vrij weinig gebruik gemaakt van de regeling.

Uit de mail haal ik dat er gemiddeld genomen circa 10 Startersleningen per jaar worden uitgegeven, lijkt mij nog best een laag aantal?

Ik denk dat het verhogen van de leeftijd bij kan dragen.

En dan met name omdat er een groep dertigers is die nog niet uit huis is vanwege de woningnood.

Ook als je alleen bent is het moeilijk om aan een woning te komen. Hoe hoger de leeftijd, hoe langer die mensen eventueel hebben kunnen sparen en dan alsnog in aanmerking kunnen komen voor een woning.

De vraag is wel of die groep nog genoeg in inkomen gaat groeien om de lening terug te betalen.

Verhoging van de maximale lening lijkt mij prima. Hoe hoger, hoe meer woning men kan kopen.

Ik weet niet waarom er voor deze verhoging is gekozen? Is dit bedrag voldoende gezien wat starters kunnen lenen en de gemiddelde woningprijs in Geertruidenberg?

Ik snap dat ze de maximale verwervingskosten willen loskoppelen van de NHG. Thuisvester vindt de NHG grens ook te hoog voor "sociale koop".

Aan de andere kant is de NHG wel de gemiddelde koopsom. Ik weet niet voor welke aankoopssommen eerdere leningen zijn uitgegeven?

Als je de regeling wilt uitbreiden en wilt zorgen dat er meer gebruik van wordt gemaakt, zou je eerder zeggen dat ze aan de NHG grens vasthouden zodat er meer woningen voor in aanmerking komen.

Goed dat er wordt vastgehouden aan het maximum dat kan worden uitgegeven aan meerwerk/verbeterkosten.

Dat is tegenwoordig lastig te financieren maar bij de goedkopere woningen vaak wel nodig.

Gemeentelijke reactie:

Hiervoor wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie over de opmerkingen van de makelaars onder 2 en 3. Verder wordt verwezen naar het vermelde in het raadsvoorstel.

