Raadsvoorstel

onderwerp	Verordening starterslening gemeente Zevenaar 2020, eerste wijziging
zaaknummer	Z/24/477293
documentnummer	INT/24/1221876
portefeuillehouder	A. van Orden en A. Boone
portefeuille	Ruimtelijke ordening en Financiën

1. Samenvatting

In 2020 heeft de gemeente Zevenaar de Starterslening ingevoerd met als doel starters een steuntje in de rug geven om over te kunnen gaan tot het kopen van een woning. Inmiddels zijn we 4 jaar verder en hebben wij meerdere keren nieuw budget aangevraagd. Op dit moment is het budget weer nagenoeg uitgeput. Wij hebben het proces rond de Starterslening geëvalueerd en de feiten en cijfers op een rij gezet (zie toegevoegde memo).

De aanvragen voor de Startersleningen blijven binnenstromen en op basis van de uitkomsten van de evaluatie, willen wij deze lening blijven voortzetten. Met dit voorstel willen wij op basis van de evaluatie enkele wijzingen in de verordening opnemen en voor meerdere jaren budget aanvragen vragen voor het verlenen van Startersleningen.

2. Raadsvoorstel

Wij adviseren u om:

1. Nieuw budget van € 500.000, - beschikbaar te stellen voor het verlenen van startersleningen binnen de gemeente Zevenaar voor het jaar 2024;
2. Nieuw budget van € 1.000.000, - per jaar beschikbaar te stellen voor het verlenen van startersleningen binnen de gemeente Zevenaar voor de jaren 2025 en 2026;
3. De maximale koop(/-aanneem) som voor de starterslening vast te zetten op € 390.000,-;
4. Om de absolute grens van de maximale hoogte van de starterslening te verlagen naar € 35.000,-;
5. De standaard wijzigingen uit de modelverordening van de SVn over te nemen;
6. De "Verordening starterslening Zevenaar 2020", eerste wijziging" vast te stellen.

3. Waarom naar de raad

De raad is het bevoegd orgaan om nieuw budget beschikbaar te stellen en de wijzigingen in de verordening Starterslening 2020, eerste wijziging, vast te stellen.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Met het inzetten van de Starterslening werken wij aan betere kansen voor starters/jonge huishoudens door verruiming van het aanbod. Dit zodat deze doelgroepen betere toegang krijgen tot de koopwoningmarkt. Het woningaanbod en de keuzemogelijkheid wordt vergroot. Daarnaast wordt de doorstroming van de huurmarkt naar de koopmarkt bevorderd. Een Starterslening kan net het steuntje in de rug geven om over te kunnen gaan het kopen van een woning.

5. Argumenten en alternatieven

1.1 en 2.1 Voor het verstrekken van de leningen zijn financiële middelen nodig.
De gemeente heeft tot 30 juli 2024, 168 startersleningen toegewezen[1]. De aanvragers kunnen met de toewijzing een lening aanvragen bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Door de SVn zijn 163 leningen verstrekt (7 tot en met 2020, 41 in 2021, 49 in 2022, 38 in 2023 en 28 tot 30 juli 2024) voor een totaalbedrag van € 4.161.235. Daarnaast heeft de SVn voor een bedrag van € 176.074 aanvragen in behandeling. Hierdoor is het beschikbaar gestelde budget inmiddels nagenoeg uitgeput. Zonder nieuw budget kunnen er geen startersleningen verstrekt worden. Om startersleningen te verstrekken, moeten nieuwe middelen (budget) beschikbaar komen.
Om te voorkomen dat we elke zes maanden opnieuw budget bij u moeten aanvragen, vragen we nu budget aan voor een periode van twee en een half jaar. Het budget per jaar is tevens het plafondbedrag voor één jaar. Als het budget van het betreffende jaar niet volledig wordt benut, wordt het resterende bedrag overgeheveld naar het volgende jaar.

1.2 en 2.2 Zonder nieuw budget moet de starterslening per direct worden stopgezet.
Bij 1.1 en 1.2 is het aantal toegewezen en gereserveerde leningen bij de SVn aangegeven. De gemeenteraad heeft een totaalbedrag van € 4.500.000,- beschikbaar gesteld voor de startersleningen. Inclusief de reserveringen heeft totaalsom het plafond al bereikt. Wanneer er geen nieuw budget beschikbaar wordt gesteld moet de starterslening direct worden stopgezet.

1.3 en 2.3 Het biedt de mogelijkheid voor starters op de woningmarkt
De meeste mensen die gebruik maken van deze voorziening geven aan dat het kopen van een woning voor hen anders niet mogelijk is. De doelgroep die gebruik maakt van de Starterslening bestaat voornamelijk uit twintigers (aan het begin van hun loopbaan) zonder kinderen.
Een doelgroep die voor de leeftijdsopbouw binnen onze gemeente zeker van belang is en met de lening kans heeft om zich te huisvesten binnen onze gemeente.

3.1 en 4.1 *De wijzigingen in de verordening meer laten aansluiten bij het product Starterslening.*
Wij stellen voor om de maximale koop(/-aanneem) som vast te zetten op € 390.000,-.

In de Verordening is opgenomen dat wij voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente Zevenaar een maximale koop(/-aanneem)som van de NHG-grens hanteren (artikel 2 lid b markt-/woning en prijssegment). De NHG grens wordt elk jaar geïndexeerd. In 2020 lag de grens op € 310.000,- nu 4 jaar later is de grens verhoogd naar € 435.000,- en eventueel wordt deze weer aangepast per 1 januari 2025. Maar wij zijn van mening dat deze koopprijs van € 435.000,- niet meer valt onder een woningprijs voor een starter(s).

Ter illustratie: voor een hypotheek van €400.000 heb je een bruto jaarinkomen van minimaal € 77.500 tot € 83.500 nodig, wat neerkomt op een maandelijks bruto inkomen van €6.450 tot €6.960.
- *Het gemiddelde hbo-salaris in Nederland bedraagt €39.040 per jaar, ofwel €20,02 per uur.*
- *Startsalarissen beginnen vanaf €33.230 per jaar.*
- *Het startsalaris van een mbo'er ligt gemiddeld tussen de € 1.500,- en € 2.500,- bruto per maand.*

[1] Vanuit de gemeente betreft het een toewijzing. De SVn toets de aanvraag op financiële gebied, waardoor de kans kan ontstaan dat de lening alsnog wordt afgewezen.

- *Het modale inkomen in Nederland is in 2024 gemiddeld €44.000 bruto per jaar.*

Geconcludeerd kan worden dat de meeste mensen met een gemiddeld (startend) hbo/mbo-salaris of modaal inkomen in Nederland in 2024 niet genoeg verdienen om een lening van € 400.000 euro te krijgen, aangezien ze aanzienlijk minder verdienen dan de vereiste € 77.500 tot € 83.500 euro per jaar.

Deze categorie (koopwoning tot € 390.000,-), is opgenomen in de woonzorgvisie als betaalbare koopwoning en is meer passend voor de doelgroep starters. Door een grens te stellen, blijft het voor starters makkelijker om een eerste woning te kopen zonder zich diep in de schulden te steken. Dit kan helpen om de maandelijkse lasten betaalbaar te houden. Ook kan het ervoor zorgen dat starterswoningen toegankelijk blijven voor een bredere groep mensen met een gemiddeld of modaal inkomen. Dit helpt om een gezonde doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Het product past dan ook beter bij de doelgroep die het echt nodig heeft, waardoor de effectiviteit van deze maatregelen toeneemt. Tevens worden ontwikkelaars en bouwers aangemoedigd om woningen te bouwen die binnen dit prijssegment vallen, wat kan leiden tot een toename van het aantal betaalbare woningen op de markt.
Kijkend op Funda zijn er momenteel peildatum (juli 2024) ca. 100 woningen te koop tot € 375.000,-.

Wij stellen voor om de absolute grens van de maximale hoogte van de starterslening te verlagen naar €35.000,-
In de Verordening is opgenomen dat wij werken met een absolute grens van € 40.000,- of maximaal 20% van de kostengrens van het NHG of op basis van het nog beschikbare budget (artikel 5 lid 7). Het gemiddelde leenbedrag is € 36.000,-. Om meer starters te kunnen helpen en het product echt in te zetten voor de doelgroep willen wij het leenbedrag aanpassen. Artikel 5 lid 7 moet dan worden aangepast naar: in de toewijzing wordt de maximale hoogte van de Starterslening aangegeven. Dit wordt gedaan op basis van maximaal 20% van de verwervingskosten, met een absolute grens van €35.000, of op basis van het nog beschikbare budget.

5.1 en 6.1 *Met de gewijzigde Verordening Starterslening Zevenaar 2020, eerste wijziging heeft de gemeente een actuele verordening.*

Op basis van de evaluatie en de grote vraag naar startersleningen, vinden wij het gewenst om enkele wijzigingen in de verordening door te voeren. Daarnaast heeft de Svn een aantal aanpassingen gedaan in de modelverordening. Daarom stellen wij voor om de "Verordening starterslening Zevenaar 2020", eerste wijziging" vast te stellen.

Alternatieven
Voor wat betreft de aanvraag voor het budget zijn er geen alternatieven. Indien geen nieuw budget beschikbaar komt, wordt de starterslening stopgezet.
Voor wat betreft de wijzigingen van de Verordening: u kunt ook beslissen om geen wijzigingen door te voeren en de verordening te laten zoals deze in 2020 is vastgesteld.

6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?
Wij vragen u een nieuw budget beschikbaar te stellen van

- € 500.000 per direct in 2024;
- € 1.000.000 in 2025;
- € 1.000.000 in 2026.

De gemeente gaat een langlopende lening aan en betaalt hier rente voor. Deze middelen worden gefaseerd bij de SVn ondergebracht. De gemeente ontvangt van de SVn rente voor de afgesloten

leningen. De door de gemeente te betalen rente is op dit moment nog lager dan de rente die wordt ontvangen van de SVn.

De leningen worden op basis van een zogenoemd revolving fund verstrekt. In een revolving fund komt het uitgeleende geld weer terug zodat het opnieuw beschikbaar komt voor nieuwe leningen. Dit is een beproefde manier van duurzaam financieren. De voorwaarden waaraan moet worden voldaan om in aanmerking te komen voor een starterslening zijn opgenomen in de Verordening Starterslening Zevenaar 2020 (na eerste wijziging) en de productspecificaties van de Starterslening.

7. Klimaat en duurzaamheid
N.v.t.

8. Communicatie
De starterslening is bekend bij de potentiële particuliere klanten en de professionele partijen. Hiervoor is geen directe actie nodig. Op de website van de gemeente Zevenaar vinden inwoners de meest actuele informatie. Via de gemeentelijke kanalen brengen we het onderwerp weer onder de aandacht.

9. Kosten, baten en dekking
De Starterslening is een product van SVn en wordt uitgevoerd door de SVn. Voor de uitvoering heeft u in 2020 een verordening vastgesteld. Daarin zijn de voorwaarden opgenomen. Met dit voorstel stelt u een maximaal te financieren bedrag per jaar vast dat beschikbaar wordt gesteld aan de SVn voor het verstrekken van Startersleningen. Dit is het budgetplafond. Wanneer dit plafond wordt bereikt is het budget op voor het betreffende jaar.

Voor de gemeente zijn het risico en de kosten vrijwel nihil. De Startersleningen worden geborgd door NHG (annuïtair dalend). Sinds een paar jaar borgt NHG-maximaal 90% van de restschuld en is er een 10% eigen risico voor de geldverstrekker. In geval van de Starterslening is dit 'eigen risico' voor rekening van SVn. SVn heeft hiervoor een voorziening getroffen. Dat betekent dat de kans dat een (deel van een) lening niet terugkomt in de rekening courant van de gemeente verwaarloosbaar klein is.

10. Bijlagen
De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	INT/24/1221884	Verordening Starterslening gemeente Zevenaar 2020, eerste wijziging
2.	INT/24/1221879	Memo evaluatie Starterslening

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De locosecretaris	De burgemeester
Marc van Esch	Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

onderwerp	Verordening starterslening gemeente Zevenaar 2020, eerste wijziging
zaaknummer	Z/24/477293
documentnummer	INT/24/1221876

De raad van de gemeente Zevenaar;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

Gelet op artikel 147 en 149 van de Gemeentewet.

besluit:

1. Nieuw budget van € 500.000, - beschikbaar te stellen voor het verlenen van startersleningen binnen de gemeente Zevenaar voor het jaar 2024;
2. Nieuw budget van € 1.000.000, - per jaar beschikbaar te stellen voor het verlenen van startersleningen binnen de gemeente Zevenaar voor de jaren 2025 en 2026;
3. De maximale koop(/-aanneem) som voor de starterslening vast te zetten op € 390.000,-;
4. Om de absolute grens van de maximale hoogte van de starterslening te verlagen naar € 35.000,-;
5. De standaard wijzigingen uit de model-verordening van de SVn over te nemen;
6. De "Verordening starterslening Zevenaar 2020", eerste wijziging" vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar,
gehouden op 25 september 2024.

De griffier	De burgemeester
drs. C.M. Steenbergen	drs. L.J.E.M. van Riswijk