Gemeente Raalte

Collegevoorstel

Onderwerp	Actualisatie starterslening
Zaaknummer	99931-2022
B&W vergadering	25 april 2023
Integrale advisering	Marlon Hallink (grondzaken), Henry van Rossum (financiën), Jeanet van Olst (juridisch), Esmee Tijink (communicatie)
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Voor informatie	Lenie Oldemaat

Bestuurssamenvatting

In het programma Wonen is voorgesteld de starterslening tijdelijk weer in te voeren en de bestaande middelen hiervoor in te zetten. Vervolgens heeft de gemeenteraad in mei 2021 besloten om de starterslening weer tijdelijk open te stellen gezien de beperkte kansen voor starters op de woningmarkt. Hier zijn bestaande middelen voor ingezet. Inmiddels is tegen het licht gehouden of er voldoende animo is voor de starterslening in de huidige woningmarkt. Op basis daarvan wordt nu een voorstel voor een vervolg gedaan; het continueren van de starterslening waarbij de maximale koop-/aannemingssom in de verordening wordt gewijzigd.

Beslispunten

1. Het instrument starterslening te continueren;
2. De maximale koop-/aannemingssom in de Verordening Starterslening gemeente Raalte te verhogen tot een bedrag van € 320.000 door het wijzigen van artikel 2 lid 1 sub b Toepassingsbereik, overeenkomstig bijgevoegd besluit.
3. De raad te informeren over de continuering van startersleningen en het verhogen van de maximale koop-/aannemingssom door toezending van dit voorstel en besluit.

Besluit



Inleiding

Per mei 2021 hebben 15 starters gebruik gemaakt van de starterslening. Circa 75% van deze starters heeft het maximale bedrag van € 30.000 geleend. De starterslening is bedoeld als een duwtje in de rug voor starters die een eerste koopwoning willen kopen, maar niet voldoende kunnen lenen bij een bank. Omdat het voor starters op de woningmarkt nog lastiger is geworden om een woning te kopen gezien de huidige woningmarkt, met weliswaar licht dalende prijzen, maar met een stijgende rente en de blijvend hoge bouwkosten, is de verwachting dat er een groeiende behoefte zal zijn onder starters om een starterslening aan te gaan. Er zijn ook een aantal nieuwbouwprojecten in gemeente Raalte waar betaalbare koopwoningen worden toegevoegd - o.a. de 12 rug-aan-rug woningen in Luttenberg, de twee CPO-locaties voor 18 woningen in de Molenwijk in Heino en plan Franciscushof Zuid – waardoor we meer aanvragen voor een

starterslening verwachten. Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) voert de starterslening uit conform de voorwaarden van de Verordening Starterslening gemeente Raalte. In deze verordening staat o.a. opgenomen dat de starterslening beschikbaar is voor bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente Raalte met een maximale koop/-aannemingssom van € 280.000.
Voorgesteld wordt de starterslening voort te zetten en de maximale koop-/aannemingssom in de verordening te verhogen naar € 320.000. Hierdoor hebben meer starters kans op een eerste koopwoning. De bestaande middelen in het startersfonds kunnen hiervoor worden ingezet. Met de inzet van de bestaande middelen (per 1-1-2023) kunnen naar verwachting circa 15 tot 20 startersleningen worden verleend. Doordat rente en aflossing op deze leningen terugvloeien in het gemeentelijke investeringsfonds bij de SVn heeft het een revolverend karakter en kunnen er in werkelijkheid meer dan 15 tot 20 startersleningen worden verstrekt. De bestaande middelen in het startersfonds kunnen blijvend worden ingezet.

Beoogd effect

Startende kopers sneller een eerste stap laten zetten op de koopwoningmarkt.

Argumenten

1.1 We verwachten een groeiende behoefte aan een starterslening

Gezien de huidige, stabiliserende woningmarkt met o.a. licht dalende prijzen en een stijgende rente verwachten we meer aanvragen voor een starterslening. Starters met een modaal inkomen kunnen nu minder lenen dan vorig jaar.
De starterslening kan het verschil overbruggen tussen de prijs van een woning en het bedrag dat maximaal geleend kan worden bij een bank. De starterslening is een extra leningdeel bovenop de 'reguliere' hypotheek. Door een aantal nieuwbouwprojecten in gemeente Raalte verwachten we ook een toename van aanvragen. Dit zijn projecten waarbij betaalbare koopwoningen worden gebouwd waardoor het aanbod vergroot. Door het verhogen van de maximale koop-/aannemingssom komen ook meer woningen in aanmerking voor aankoop met behulp van een starterslening.

2.1 Door de maximale koop-/aannemingssom te verhogen hebben meer starters kans op een eerste koopwoning

In de verordening is opgenomen dat de starterslening is aan te vragen door starters voor de aankoop van een woning met een koopsom van maximaal € 280.000. Het college kan besluiten de maximale koop-/aannemingssom te wijzigen. In artikel 4 lid 2 van de 'Verordening Starterslening gemeente Raalte' staat opgenomen dat het college bevoegd is de maximale koopsom aan te passen, indien uit toetsing van de marktomstandigheden blijkt dat daartoe aanleiding is.
Voorgesteld wordt om de maximale koop-/aannemingssom in de verordening te verhogen naar € 320.000.
Hierdoor hebben meer starters kans op een eerste koopwoning.
Er zijn gemeenten, waaronder enkele omliggende gemeenten, die voor de starterslening de NHG-grens hanteren van € 405.000. Het is ook mogelijk om aan te sluiten bij de landelijke betaalbaarheidsgrens voor de koopsector - € 355.000. We stellen voor hier niet bij aan te sluiten, omdat het Rijk naar gemiddelde landelijke prijzen kijkt en in het oosten van Nederland liggen de gemiddelde prijzen lager. Mede op basis van gesprekken met lokale ondernemers op de woningmarkt stellen wij voor een maximale koopsom van € 320.000 aan te houden omdat we denken dat dit voor Raalte voldoende hoog is. We bereiken graag de starters die de starterslening echt nodig hebben om een eerste koopwoning te kunnen kopen. Hierbij houden we ook rekening met het feit dat de prijzen de laatste maanden dalen en de verwachting is dat deze daling, hetzij beperkt, doorzet in 2023. Hierdoor zal het aanbod van betaalbare koopwoningen wat toenemen.

2.2 Het college is bevoegd, marktomstandigheden zijn de aanleiding om de maximale koopsom te wijzigen

Uitgangspunt is dat een verordening alleen gewijzigd kan worden door het orgaan dat de regeling heeft vastgesteld. In dit geval heeft de raad expliciet in de verordening opgenomen dat het college bevoegd is de maximale koopsom aan te passen, echter alleen als toetsing van de marktomstandigheden daar aanleiding toe geeft. Aan die voorwaarde is in dit geval voldaan. Uit toetsing van de marktomstandigheden blijkt dat de maximale koopsom van € 280.000 in de huidige woningmarkt te laag is. Voor dit bedrag zijn weinig starterswoningen te koop. Door het beperkte aanbod van koopwoningen in de lage prijsklasse zijn er vanaf mei 2021 tot heden relatief weinig aanvragen binnengekomen. Zo zijn er in 2022 in gemeente Raalte maar 20 woningen verkocht in de prijsklasse tot maximaal € 280.000, waarvan 4 voormalig sociale huurwoningen. Ook in de hogere prijsklasse, tussen € 280.000 en € 320.000 zijn er in 2022 in gemeente Raalte circa 20 woningen verkocht.

3.1 De raad actief informeren over het gebruikmaken van een specifieke in de verordening aan het college toegekende bevoegdheid

Door de raad te informeren krijgt de raad gelegenheid te controleren of op juiste gronden gebruik is gemaakt van de bevoegdheid en te controleren of is voldaan aan de voorwaarde die gekoppeld is aan dat gebruik van die bevoegdheid door het college.

Duurzaamheid

Het aanvragen van een starterslening is mogelijk voor een bestaande woning en nieuwbouwwoning.
Door aangescherpte duurzaamheidseisen is het bouwen van een nieuwbouwwoning duurder geworden.
De starterslening kan een nieuwbouwwoning voor een starter eerder financieel bereikbaar maken.
Voor de bestaande bouw geldt dat de starterslening kan worden ingezet voor verbeterkosten en/of het treffen van duurzaamheidsmaatregelen in de aangekochte woning tot de maximale koop-/aannemingssom.

Kanttekeningen

n.v.t.

Financiën

Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) beheert revolverende investeringsfondsen van (vooral) gemeenten. Uit deze fondsen verstrekt SVn conform toewijzing van de gemeenten leningen aan particulieren zoals de starterslening. Rente en aflossing op deze leningen vloeien terug in het gemeentelijke investeringsfonds bij het SVn zodat het een revolverend karakter heeft. De gemeente Raalte heeft een startersfonds bij het SVn. In een verordening geeft de gemeente aan onder welke voorwaarden het SVn de leningen mag verstrekken. Er kunnen niet meer leningen worden vertrekt dan dat er middelen beschikbaar zijn in het fonds.

Er is in beeld gebracht welk budget nog beschikbaar is bij de SVn voor startersleningen. Er zit per 1 januari 2023 nog € 456.000 in het startersfonds. Met de inzet van deze bestaande middelen in het startersfonds kunnen naar verwachting circa 15 tot 20 startersleningen worden verleend. Doordat rente en aflossing op deze leningen terugvloeien in het gemeentelijke investeringsfonds bij de SVn heeft het een revolverend karakter en kunnen er in werkelijkheid meer dan 15 tot 20 startersleningen worden verstrekt. De bestaande middelen in het startersfonds kunnen blijvend worden ingezet. De beschikbare middelen in het startersfonds worden continu gemonitord. Mocht bijstorten in het fonds nodig zijn, dan kan hiertoe een voorstel aan de gemeenteraad worden gedaan.

Vervolg

Na bekendmaking en inwerkingtreding van het besluit kan de starterlening worden gecontinueerd waarbij een gewijzigde maximale koopsom geldt.

Communicatie

Het continueren van de starterslening met de beschikbare middelen in het startersfonds en het verhogen van de maximale koop-/aannemingssom is een collegebevoegdheid. Maar aangezien de starterslening tegen het licht is gehouden en de verordening inhoudelijk wijzigt, stellen wij voor de raad over ons besluit na afloop te informeren.
We stellen voor bijgevoegd persbericht te versturen naar aanleiding van dit collegebesluit. Het continueren van de starterslening en het verhogen van de maximale koop-/aannemingssom wordt vermeld op de website van de gemeente Raalte en via een bericht in het Weekblad voor Salland.

Bijlagen

1. Verordening Starterslening gemeente Raalte, mei 2021
2. Collegebesluit wijzigen Verordening Starterslening gemeente Raalte
3. Persbericht