Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 09-04-24
Kenmerk: ADV/24 - 17897
Zaaknr: Z48673
Datum voorstel: 26-3-2024
Portefeuillehouder: Wethouder ing. L. Mulder

Onderwerp: Verordening Starterslening gemeente Staphorst 2024

Voorstel

1. De Verordening Starterslening gemeente Staphorst 2024 vast te stellen en tegelijkertijd de Verordening Starterslening gemeente Staphorst 2017 in te trekken;
2. Een aanvullend krediet ter waarde van €430.000,- beschikbaar te stellen voor de te verstrekken startersleningen.

Inleiding

Tijdens de laatste twee raadsvergaderingen van 2023 is het Actieprogramma Wonen behandeld door de gemeenteraad. Tijdens deze behandeling kwam ook de huidige Verordening Starterslening gemeente Staphorst 2017 ter sprake. Tijdens de raadsvergadering werd geconstateerd dat de huidige verordening niet meer actueel is.

In de raadsvergadering van 12 maart 2024 heeft de Jongerenraad een oproep gedaan aan de gemeenteraad om de huidige verordening m.b.t. de starterslening te herzien. De Jongerenraad heeft een aantal voorstellen gedaan om tot een nieuwe actuele verordening te komen. De brief van de Jongerenraad is opiniërend besproken en het college is opgeroepen om met een voorstel te komen voor een nieuwe verordening en daarbij de adviezen van de Jongerenraad in overweging te nemen.

In de voorliggende Verordening Starterslening gemeente Staphorst 2024 zijn bijna alle voorstellen van de Jongerenraad verwerkt. Het enige verschil is dat het in de nieuwe verordening verplicht is om reeds in de gemeente Staphorst woonachtig te zijn. De Jongerenraad stelt voor de doelgroep iets breder te trekken, door de ‘sociaaleconomische binding’ met de gemeente Staphorst verplicht te stellen.

De nieuwe verordening is opgesteld met als doel om meer starters te kunnen helpen bij het kopen van hun eerste woning. Tegelijkertijd is het wenselijk te voorkomen dat de nieuwe verordening de Staphorster woningmarkt verstoort. Hieronder volgt een aantal actualisaties die zijn doorgevoerd in de nieuwe verordening:

1. Alleen potentiële starters die reeds wonen in de gemeente Staphorst kunnen een starterslening aanvragen. In de huidige verordening staat dat starters uit heel Nederland een starterslening kunnen aanvragen wanneer ze in de gemeente Staphorst een woning willen kopen.
2. Ten aanzien van nieuwbouwwoningen maakt de nieuwe verordening maakt het mogelijk om een starterslening aan te vragen tot een maximum aankoopbedrag van 80% van de dan geldende NHG-grens.

Binnen de huidige verordening is het niet mogelijk een starterslening aan te vragen voor een nieuwbouwwoning, tenzij de woning meer dan een jaar te koop heeft gestaan en niet meer dan €225.000,- kost.

3. De nieuwe verordening maakt het mogelijk om een starterslening aan te vragen voor bestaande koopwoningen met een maximum aankoopbedrag van 80% van de dan geldende NHG-grens, exclusief verbeterkosten tot aan de op dat moment geldende NHG-grens. In de huidige verordening is het mogelijk om een starterslening aan te vragen tot een maximum aankoopbedrag van €225.000,-, inclusief de verbeterkosten.
4. In de nieuwe verordening is het maximum leenbedrag verhoogd naar 10% van de dan geldende NHG-grens. Gekeken naar de huidige NHG-grens, komt dit voor 2024 neer op een maximum leenbedrag van €43.500,- per starterslening. Wanneer de NHG-grens wijzigt, dan wijzigt ook het maximum leenbedrag per starterslening. Binnen de huidige verordening is het maximum leenbedrag nog een vast bedrag, namelijk €30.000,- per starterslening.

Om startersleningen te kunnen verstrekken is uitbreiding van het beschikbare budget nodig. Op het moment van schrijven is er nog ruim €95.000,- beschikbaar voor de verlening van startersleningen. Uitgaande van het maximaal te lenen bedrag van 10% van huidige NHG-grens, kunnen er op dit moment nog twee startersleningen verstrekt worden. Daarom wordt de aan de gemeenteraad voorgesteld om een krediet ter waarde van €430.000,- beschikbaar te stellen voor de verlening van startersleningen. Gezien het huidige budget, komt het totaal beschikbare budget dan op €525.000,-, waarmee totaal minimaal 12 startersleningen verstrekt kunnen worden.

Argumenten

1.1 De gestelde voorwaarden binnen de huidige verordening zijn niet meer actueel

De huidige verordening sluit niet meer aan bij de huidige woningmarkt binnen. De woningprijzen zijn de afgelopen jaren zodanig sterk gestegen dat er nauwelijks woningen meer te koop zijn voor een maximale koopprijs van €225.000,- (maximale aankoopbedrag binnen huidige verordening). Verder heeft het maximale aankoopbedrag van de woning betrekking op het aankoopbedrag van de woning, inclusief de verbeterkosten. In een tijd waarin verduurzaming en energiebesparing belangrijke thema's zijn, is dat niet wenselijk meer. Tot slot is het binnen de huidige regeling nauwelijks mogelijk om een starterlening in te zetten bij de aankoop van een nieuwbouwwoning (behalve als deze woning voor minimaal één jaar te koop heeft gestaan). Dit terwijl er binnen de gemeente Staphorst juist een grote nieuwbouwopgave ligt.

1.2 De nieuwe verordening helpt starters, maar stimuleert ook de bouw van betaalbare koopwoningen

Het ophogen van het maximum aankoopbedrag, naar 80% van de dan geldende NHG-grens, exclusief bijkomende verbeterkosten voor bestaande woningen, zorgt ervoor dat starters weer in ruimere mate gebruik kunnen maken van de starterslening. Met een maximum aankoopbedrag van 80% van de dan geldende NHG-grens, blijven alle aan te kopen woningen qua prijs binnen de landelijke en regionale prijscategorie van 'betaalbare koop'. Met dit maximum aankoopbedrag worden initiatiefnemers en projectontwikkelaar gestimuleerd om betaalbare koopwoningen te realiseren binnen de gemeente Staphorst.

1.3 De nieuwe verordening helpt bij de verduurzaming van de bestaande voorraad

In de huidige verordening is het maximum aankoopbedrag inclusief de verbeterkosten. In de nieuwe verordening is het maximum aankoopbedrag verhoogd naar 80% van de dan geldende NHG-grens, dit bedrag is dan wel exclusief verbeterkosten tot aan de maxima die gelden volgens de NHG-normen.

Dit betekent dat een bepaalde groep starters hun leenbedrag kunnen gebruiken voor woningverbeteringen, waaronder verduurzaming.

1.4 De nieuwe verordening heeft alleen betrekking op woonachtigen van de gemeente Staphorst
De nieuwe verordening is specifiek bedoeld voor de Staphorster starter op de Staphorster woningmarkt. Daarom kunnen alleen inwoners van de gemeente Staphorst een staterslening aanvragen. Dit criterium is eenvoudig te verifiëren. Dat geldt niet voor het criterium 'sociaaleconomische binding' zoals de Jongerenraad dat heeft voorgesteld.

2.1 De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor de vaststelling van de verordening
Het is aan de gemeenteraad om een verordening vast te stellen, dus ook de Verordening Starterslening gemeente Staphorst 2024.

3.1 Het huidige budget is niet toereikend om de Staphorster starter goed van dienst te kunnen zijn.
Op het moment van schrijven is er nog ongeveer €95.000,- budget voor de uitvoering van de regeling. Als er uit wordt gegaan van het maximaal te lenen bedrag, dan kan gemeente Staphorst nog twee startersleningen verstrekken. Gemeente Staphorst ontvangt wel inkomsten uit rente en aflossing. Vanwege de lange looptijd van de verstrekte startersleningen, zijn de jaarlijkse inkomsten niet voldoende om het huidige budget langjarig stabiel te laten zijn.

3.2 Door een krediet van €430.000,- beschikbaar te stellen, kunnen er minimaal 12 startersleningen verstrekt worden.
Wanneer het huidige budget van €95.000,- aangevuld wordt met €430.000,-, komt het totaal beschikbare budget voor dit jaar uit op ruim €525.000,- (excl. tussentijdse inkomsten uit rente en aflossing). Van dit beschikbaar komende budget kunnen minimaal 14 startersleningen worden verstrekt. Dit maakt dat meerdere starters binnen de gemeente Staphorst geholpen kunnen worden bij de aankoop van hun eerste woning

Kanttekeningen

1.1 De Verordening Starterslening gemeente Staphorst 2024 kan zorgen voor prijsopdrijving binnen de woningmarkt.

Binnen de Verordening Starterslening gemeente Staphorst 2024 wordt het maximum aankoopbedrag van een woning verhoogd tot 80% van de dan geldende NHG-grens. Dit betekent voor het jaar 2024 dat het maximum aankoopbedrag met €123.000,- verhoogd wordt ten opzichte van het maximum aankoopbedrag binnen de huidige verordening. Binnen een woningmarkt waar er sprake van schaarste is kan de verhoging van het maximum aankoopbedrag voor een prijsopdrijvend effect zorgen. Bij het opstellen van de Verordening Starterslening gemeente Staphorst 2024 is getracht om het prijsopdrijvende effect van de nieuwe verordening zo veel mogelijk te beperken.

- Er is bewust voor gekozen om het maximum aankoopbedrag niet te verhogen naar de nu geldende NHG-grens van €435.000,-, maar om te kiezen voor 80% van de dan geldende NHG-grens als bovengrens. Tegelijkertijd vallen alle woningen, die dan met behulp van de starterslening aangekocht kunnen worden, dan binnen de landelijke betaalbaarheidseisen met betrekking tot de categorie 'betaalbare koop'.
- Bij het maximum aankoopbedrag is bewust onderscheid gemaakt tussen nieuwbouw en bestaande bouw.

Zo is het bij bestaande woningen mogelijk om verbeterkosten tot een bepaalde grens mee te financieren, ook wanneer het totaalbedrag dan boven de 80% van de dan geldende NHG-grens uitkomt. Bij nieuwbouwwoningen is de harde grens voor de gehele woning gesteld op een maximum van 80% van de dan geldende NHG-grens.

- De prijs van nieuwbouwwoningen zijn de afgelopen jaren fors gestegen door de gestegen bouwkosten en door de striktere energieprestatie-eisen. Dit maakt dat de prijs van een grondgebonden nieuwbouwwoning binnen de gemeente Staphorst, in 2024 al snel uitkomt op een bedrag van tussen de €290.000,- en €355.000,-. Het is daarom redelijkerwijs te verwachten dat de starterslening met een maximaal aankoopbedrag van 80% van de dan geldende NHG-grens nauwelijks voor een prijsopdrijvend effect zal zorgen bij nieuwbouwwoningen binnen de gemeente Staphorst.

3.1 Het beschikbaar te stellen bedrag is gemeente Staphorst langjarig kwijt voor het verstrekken van startersleningen.
De looptijd van een starterslening is, op het moment van verstrekking van de lening, dertig jaar. De eerste drie jaar van de looptijd van de lening wordt er geen rente en aflossing betaald. Dit betekent dat er drie jaar na aanvang van de lening pas de eerste rente en aflossing binnenkomt bij gemeente Staphorst. Vervolgens duurt het nog maximaal dertig jaar voordat de volledige lening weer afgelost is. Daarnaast worden er met de inkomende rente en aflossing weer nieuwe startersleningen gefinancierd.

Keuze en effect
De nieuwe Verordening Starterslening gemeente Staphorst 2024 heeft als doel om de starters binnen gemeente Staphorst te helpen bij het kopen van hun eerste koopwoning. Tegelijkertijd is het belangrijk om te voorkomen dat de nieuwe verordening zorgt voor een prijsopdrijvend effect op de woningmarkt binnen de gemeente Staphorst.

Op dit moment is het nog niet volledig duidelijk of en in welke mate de nieuwe verordening starters gaat helpen bij de aankoop van hun eerste koopwoning. Volgend jaar, bij de voortgangsrapportage 2025 of via een separaat raadsmemo krijgt de gemeenteraad een update van het aantal startersleningen dat is verstrekt binnen één jaar na de inwerkingtreding van de nieuwe verordening, waarbij dit aantal ook vergeleken wordt met het aantal verstrekte startersleningen in de jaren daarvoor. Via deze weg krijgt de gemeenteraad inzicht in de effectiviteit van de nieuwe verordening en het beschikbaar gestelde krediet.

Op dit moment is nog niet volledig duidelijk of de nieuwe verordening een prijsopdrijvend effect gaat hebben binnen de woningmarkt van de gemeente Staphorst. Daarom zal er de komende jaren gekeken worden in welke mate de gemiddelde verkoopprijs van woningen binnen de gemeente Staphorst de drie voorgaande jaren gestegen is. Dit geeft een beeld in welke van of en in welke mate de nieuwe verordening zorgt voor een bovengemiddelde prijsstijging binnen de woningmarkt van de gemeente Staphorst.

Beleid- en regelgeving
In de huidige Woonvisie van de gemeente Staphorst staat het aanbieden van de starterslening genoemd als een van de instrumenten om starters te helpen bij de aankoop van hun eerste koopwoning. In de huidige Woonvisie van de gemeente Staphorst is dus vastgelegd dat er binnen de gemeente Staphorst, onder bepaalde voorwaarden, gebruik gemaakt kan worden van de starterslening.

Naast dat een aanvraag voor een starterslening moet voldoen aan de eisen die gemeente Staphorst stelt, moet de aanvraag voldoen de NHG-normen en aan de voorwaarden die SVn stelt aan de starterslening. Vanuit gemeente Staphorst wordt getoetst of de aanvraag voor een starterslening voldoet aan de geldende verordening van de gemeente en er wordt gekeken of er nog voldoende budget beschikbaar is voor de verstrekking van de betreffende starterslening. Wanneer de aanvraag door gemeente Staphorst is goedgekeurd, kan de starterslening aangevraagd worden bij SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten). SVn vervolgens of de aanvraag voldoet aan de NHG-normen en of de aanvraag voldoet aan de voorwaarden van SVn zelf.

Financiën, Belastingen, risico's en beheersmaatregelen
De looptijd van de SVn Starterslening is dertig jaar. De rente staat voor de eerste vijftien jaar vast. Na de eerste vijftien jaar wordt de rente herzien en opnieuw voor vijftien jaar vastgesteld. Dit betekent vanzelfsprekend dat de gemeente voor een lange periode niet over het bedrag van €430.000,- kan beschikken. Op dit moment heeft de gemeente Staphorst voldoende liquide middelen, waardoor we niet hoeven te lenen voor het beschikbaar stellen van het krediet.

De rente wordt door SVn vastgesteld op de datum van binnenkomst van de aanvraag, begin maart was de rente ongeveer 4,2%. De renteopbrengsten zijn structurele opbrengsten in de jaarlijkse exploitatie en worden in de P&C cyclus meegenomen en waar nodig bijgesteld. Op basis van dit besluit hoeft geen begrotingswijziging doorgevoerd te worden.

De raad dient een aanvullend krediet van €430.000,- beschikbaar te stellen. Hierdoor vindt er een verschuiving (balansmutatie) plaatst tussen de uitzettingen korter dan 1 jaar naar langlopende leningen (financiële vaste activa), er hoeft geen dekking vanuit de reserve plaats te vinden.

Uitvoering
Na vaststelling door de gemeenteraad, wordt de Verordening Starterslening gemeente Staphorst 2024 gepubliceerd en tegelijkertijd wordt de Verordening Starterslening gemeente Staphorst 2017 ingetrokken. Wanneer de gemeenteraad het krediet beschikbaar stelt, wordt het beschikbaar gestelde bedrag naar de rekeningcourantrekening overgemaakt die gemeente Staphorst bij SVn heeft ten aanzien van de starterslening.

Communicatie
Wanneer de gemeenteraad instemt met het raadsvoorstel, dan zal de nieuwe verordening gepubliceerd worden op Overheid.nl en op de gemeentelijke informatiepagina van de Staphorster.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1. Verordening Starterslening gemeente Staphorst 2024
2. Brief_Jongerenraad Staphorst_Starterslening

Burgemeester en wethouders van Staphorst,

J. ten Kate , burgemeester.

M. Kragting-de Groot , secretaris.

De raad van de gemeente Staphorst; Zaaknr. Z48673

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26-03-24

Gelet op:
De Starterlening is bedoeld om starters te ondersteunen bij het kopen van hun eerste woning;
Het feit dat de gestelde voorwaarden binnen de huidige Verordening Starterslening gemeente Staphorst 2017 niet meer actueel zijn;
Dat een bijstelling van de Verordening Starterslening niet alleen de starters ondersteunt op de woningmarkt maar ook de bouw van betaalbare koopwoningen stimuleert;
Starters met de bijgestelde starterslening ook kunnen investeren in duurzaamheidsmaatregelen.

B E S L U I T:
1. De Verordening Starterslening gemeente Staphorst 2024 vast te stellen en tegelijkertijd de Verordening Starterslening gemeente Staphorst 2017 in te trekken;
2. Een aanvullend krediet ter waarde van €430.000,- beschikbaar te stellen voor de te verstrekken startersleningen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Staphorst van 23-04-24

J. ten Kate , voorzitter

S.M.H. Voortman ,griffier