raadsvoorstel

Agendapunt 2024, nr. IV-pm
Zaaknummer 2252751
Te behandelen door G.E. Visser

Onderwerp: Verordening Starterslening Winterswijk 2024

Aan de raad,

Inleiding
De gemeente Winterswijk biedt starters een steuntje in de rug bij de koop van een eerste woning door middel van de starterslening. In 2021 is de Verordening starterslening Winterswijk 2021 vastgesteld en een budget à € 400.000 beschikbaar gesteld voor het toewijzen van startersleningen.
De starterslening is een extra lening boven de reguliere hypothecaire lening die door de bank wordt verstrekt. Hierdoor wordt een koopwoning voor starters beter bereikbaar. De eerste drie jaar hoeft de starter geen maandlasten te betalen over deze extra lening. Na deze periode volgt een hertoetsing om de maandlast ten behoeve van de aflossing te bepalen afhankelijk van de financiële situatie van de starter. De aflossing vloeit weer terug in het beschikbaar gestelde budget en kan weer ingezet worden voor het verstrekken van nieuwe startersleningen. Er is hierdoor sprake van een revolverend fonds.
SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) voert de financiële toets en de afhandeling van de lening uit nadat de gemeente de aanvangstoets heeft uitgevoerd. De gemeente Winterswijk werkt al langer met SVn samen voor het verstrekken van startersleningen.

Omdat het beschikbaar gestelde budget naar verwachting onvoldoende is om voor de komende jaren startersleningen te blijven verstrekken én de maximale koop-/aanneemsom, zoals opgenomen in de huidige verordening, onvoldoende aansluit bij de huidige situatie op de woningmarkt, stelt het college u voor een nieuwe verordening vast te stellen met een extra storting. Het vaststellen van verordeningen is conform art. 149 Gemeentewet een bevoegdheid van u als raad.

Voorstel
1. De Verordening Starterslening Winterswijk 2024 vast te stellen.
2. Een bedrag van € 1.500.000 beschikbaar te stellen voor storting op de (bestaande) gemeentelijke rekening-courant in beheer van de Stichting Stimuleringsfonds Nederlandse Gemeenten (SVn) ten behoeve van het verlenen van startersleningen ingevolge de Verordening Starterslening gemeente Winterswijk 2024.
3. De Verordening starterslening Winterswijk 2021 in te trekken.

Relatie met (huidig) beleid
Niet van toepassing

Beoogd(e) effect(en)
Het blijven ondersteunen van starters in het verkrijgen van een eerste koopwoning door middel van de starterslening.

Argumenten

Ad.1
Er is vraag naar startersleningen
Voornamelijk in 2023 is veel gebruik gemaakt van de starterslening. Belangrijkste redenen zijn de gestegen rente bij de reguliere hypothecaire lening en dat het aanbod van bestaande koopwoningen binnen het maximum gestelde bedrag van € 220.000 was toegenomen ten opzichte van het jaar ervoor.

Jaartal	***Aantal startersleningen door SVn toegekend en verstrekt***	***Aantal startersleningen bij SVn nog in aanvraag***
2021	4	-
2022	5	-
2023	20	-

2024	4	3 (t/m 19 maart 2024)

Figuur 1: Aantal startersleningen toegekend en verstrekt door SVn en het aantal startersleningen nog in aanvraag bij SVn per jaar.

De maximale koopprijs voor een bestaande en nieuwbouwkoopwoning van € 275.000 inclusief verbeterkosten sluit beter aan bij de situatie op de woningmarkt
De verwachting is dat de gemiddelde koopprijs in Nederland en ook in Winterswijk de komende jaren weer gaat stijgen, na stabilisatie vanaf 2022. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de lichte economische groei, gestegen lonen, toegenomen leencapaciteit en gestabiliseerde rente. Om starters de komende jaren een steuntje in de rug te blijven bieden is het voorstel om de maximale koopprijs naar € 275.000 te verhogen. Hierdoor nemen de kansen voor starters aanzienlijk toe.

Het college stelt voor om geen hoger bedrag dan € 275.000 vast te stellen. De argumenten zijn:
- De starterslening betreft een aanvullende lening bovenop de reguliere hypothecaire lening. Een starter heeft al een behoorlijk inkomen nodig om de reguliere financiering te verkrijgen bij bedragen hoger dan € 275.000. Het college acht dit voor veel starters niet kansrijk;
- Door starters een steuntje in de rug te geven voor een hoger bedrag dan € 275.000 kan verdringing ontstaan ten opzichte van personen die een voor starters geschikte woning willen verlaten en willen doorstromen naar een duurdere woning. Het college acht dit onwenselijk.

In de huidige verordening van 2021 is onderscheid gemaakt tussen een bestaande- en nieuwbouwwoningen met een maximale koop-/aanneemsom van € 220.000 en een energieneutrale en/of nul op de meter nieuwbouwwoning met een maximale koop-aanneemsom tot € 250.000. Het college stelt voor dit onderscheid niet meer op te nemen omdat de ervaring is dat een dergelijk onderscheid noodzakelijk is. De starterslening wordt voornamelijk ingezet voor de bestaande woningvoorraad en in de enkele gevallen dat een starter een energieneutrale en/of nul op de meter woning aankoopt en een starterslening aanvraagt biedt het nieuwe maximale bedrag van € 275.000 voldoende ruimte.

Het aanbod nieuwbouw koopwoningen met een prijs tot € 275.000 zal de komende jaren zeer beperkt zijn. Dat heeft niet alleen te maken met de hoge bouwkosten. Bijvoorbeeld de starters die participeerden bij het project Ribeslaan gaven duidelijk aan een voorkeur te hebben voor een nieuwbouwkoopwoning met voldoende oppervlakte, meer dan 1 slaapkamer en een eigen buitenruimte. De verwachting is dat als nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd die onvoldoende inspelen op deze woonwensen, starters kiezen voor een bestaande koopwoningen die wel aan deze eisen voldoet. En dat aanbod was in 2023 dus aanwezig zoals blijkt uit de verstrekte startersleningen. Daarnaast blijft een starterslening een aanvullende lening zoals hierboven aangegeven en blijft een behoorlijk inkomen nodig.

Voor de volledigheid zijn hieronder de maximale bedragen van de andere Achterhoekse gemeenten vermeld.

Gemeente	***Maximale koopsom (peildatum februari 2024)***
Aalten	Max € 250.000
Berkelland	Max € 326.250
Bronckhorst	Max € 300.000
Doetinchem	Max € 225.000
Oude IJsselstreek	Max € 225.000
Oost Gelre	Max € 325.000
Montferland	Max € 300.000

Figuur 2: Maximale koopsom bij starterslening in de Achterhoekse gemeenten.

Het maximale bedrag van € 25.000 voor de starterslening is passend
Het college stelt voor om het maximale bedrag van € 25.000 te blijven hanteren. Een hoger bedrag is mogelijk, maar dat betekent een hogere maandlast voor de starter in de toekomst. Zodra de financiële situatie van de starter het toe laat dient de starterslening te worden afgelost. Een hoger bedrag dan € 25.000 betekent een nog grotere maandlast in de toekomst. Het college vindt dit onwenselijk.

Overige opmerkingen:
De in de verordening (bijlage 1) opgenomen termijnen in artikel 5 zijn maximale termijnen die in de praktijk niet worden gehanteerd. Het werkproces is zo ingericht dat binnen enkele werkdagen een starterslening wordt toegekend indien aan de voorwaarden wordt voldaan, de aanvraag compleet is en er voldoende budget beschikbaar is. De opgenomen termijnen komen uit de standaard verordening van SVn en blijft gehandhaafd in de verordening maar hanteren we in de praktijk dus niet.

Ad 2.
De eerder beschikbaar gestelde budgetten zijn grotendeels verstrekt
Door het aantal verstrekte startersleningen zijn de eerder beschikbaar gestelde budgetten grotendeels

verstrekt. Dit betrof het budget van € 400.000 uit 2021 en € 385.000 van de afgeloste leningen van een eerdere verordening voor startersleningen uit 2013. Op het moment van schrijven is er nog een budget van ruim € 140.000 (19 maart 2024).

Een bedrag van € 1.500.000 geeft voldoende ruimte om starters te blijven steunen
Vanwege het toegenomen aantal aanvragen vindt het college het wenselijk om voldoende budget te hebben om starters te blijven steunen. Met een budget van € 1.500.000 kan de gemeente Winterswijk minimaal 60 startersleningen verstrekken. Omdat veel startersleningen in 2023 zijn verstrekt verwacht het college de eerste jaren weinig rente en aflossing terug te ontvangen (revolverend) in het budget vanwege de maandlastvrije periode van drie jaar.

Ad 3.
De verouderde verordening dient te worden ingetrokken
Omdat de looptijd van de 'Verordening Starterslening Winterswijk 2021' nog niet is afgelopen is het noodzakelijk om deze in te trekken om de nieuwe 'Verordening Starterslening Winterswijk 2024' te kunnen vaststellen.

Financiële aspecten/risico's
De gemeente stort € 1.500.000 op de (bestaande) rekening-courant 'Startersleningen' bij SVn. Aan het beschikbaar stellen van dergelijke kredieten zijn geen kapitaallasten verbonden. Het beschikbaar stellen van geld voor de rekening-courant bij SVn komt tot uitdrukking door vorming van een balanspost. De afhandeling van de startersleningen gebeurt via de rekening-courant. Dit is voor rekening en risico van de gemeente. Vooraf voert SVn een uitgebreide krediettoets uit, enkel bij een positieve uitkomst komt er een lening tot stand. Deze krediettoets beschermt aanvragers om niet een lening aan te gaan die ze eigenlijk niet kunnen dragen. Daarnaast geeft dit de gemeente meer zekerheid over de mogelijkheid tot terugbetalen van de lening. Uit ervaring blijkt dat slechts een heel laag aantal mensen niet (kunnen) voldoen aan de (rente en) aflossing.

De kosten voor de Starterslening bestaan uit beheerskosten die de SVn rekent voor het uitvoeren van haar diensten en uit kosten voor rentelasten. De jaarlijkse beheersvergoeding betreft 0,57% (peildatum 2023) over de uitstaande schuldrest. De beheersvergoeding wordt naar verwachting gedekt door de rente-inkomsten van de reeds eerder verstrekte leningen. De rentelasten (voor het aantrekken van geld door de gemeente) worden gedekt uit de rente die bij deelnemers in rekening worden gebracht. De regeling is hiermee naar verwachting minimaal budgettair neutraal. De rente die de SVn rekent voor de starterslening is marktconform. De rente-inkomsten en tussentijdse aflossingen van startersleningen worden teruggestort in de rekening-courant. Hiermee kunnen nieuwe startersleningen worden uitgegeven.

Juridische aspecten/wet- en regelgeving
Niet van toepassing.

Aspecten van duurzaamheid
Niet van toepassing.

Communicatie/betrokkenenparagraaf
Informatie over de starterslening wordt geactualiseerd op onze website na positieve besluitvorming. Daarnaast zullen we makelaars en hypotheekverstrekkers in Winterswijk actief informeren.

Vervolgprocedure/evaluatie
Na besluitvorming door de gemeenteraad wordt het bedrag op de (bestaande) rekening-courant gestort, waarmee de uitvoering kan worden voortgezet. Ook wordt de nieuwe verordening op de voorgeschreven wijze gepubliceerd en treedt daarmee in werking.

Winterswijk, 26 maart 2024

Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de loco-secretaris,	de burgemeester,
M. Keur	B.J.J. Bengevoord