Opinienota College

Onderwerp	: Onderzoek naar structurele oplossing starterslening
Zaaknummer	: 767004
Behandelaar	: Jurgen Verhagen
Status	: Openbaar

Voorkeur uit te spreken voor

1. een structurele koppeling van de maximale koop-(/aanneem)som om in aanmerking te kunnen komen voor een Starterslening aan de landelijk bepaalde betaalbaarheidsgrens voor betaalbare koopwoningen.
2. een structurele koppeling van de maximale koop-(/aanneem)som om in aanmerking te kunnen komen voor een Starterslening aan de NHG-grens.
3. geen structurele koppeling, maar de maximale koop-(/aanneem)som om in aanmerking te kunnen komen voor een Starterslening te behouden op het huidige, statische, bedrag van €355.000.

Inleiding

De Verordening Starterslening gemeente Beuningen 2024 kent een maximale koop-(/aanneem)som (hierna: koopsom) van €355.000. Dit bedrag was de geldende betaalbaarheidsgrens ten tijde van vaststelling. Dit is als statisch bedrag opgenomen in de verordening, waardoor de hoogte van de som niet meebeweegt met prijsontwikkelingen op de woningmarkt. Dit maakt dat de doeltreffendheid van de Starterslening na verloop van tijd nadelig uit de pas kan gaan lopen met ontwikkelingen op de woningmarkt. Ook geeft dit aanleiding tot terugkerend debat over de gewenste hoogte. Naar aanleiding van een toezegging van de portefeuillehouder op 15 april jl. om een structurele oplossing te onderzoeken, ligt deze opinienota aan u voor, met keuze uit verschillende varianten.

Overeenkomsten

Toegang aanbod

Alle varianten bieden mogelijkheden om een starterswoning te kopen in de gemeente Beuningen.

Onder de huidige maximale koopsom, tevens variant 3, is er nog (beperkt) aanbod van koopwoningen. Ook is er geen afnemend patroon in het aantal aanvragen voor een Starterslening, zie ook bijlage 1. Bij de laatste aanpassing in 2023 was er nauwelijks aanbod onder de toenmalige maximale koopsom, wat destijds de reden was om deze te verhogen. Variant 3 biedt vooralsnog toegang tot aanbod. Varianten 1 en 2 ook, en vergroten dit aanbod in oplopende volgorde.

Verschillen

Structurele aard

Varianten 1 en 2 bieden een structurele oplossing voor toegang tot de Starterslening.

De toezegging is om met een structurele oplossing te komen voor de Starterslening. Bij de eerste twee varianten is dit het geval, door de koppeling aan een normbedrag wat jaarlijks landelijk geïndexeerd wordt. De derde variant biedt niet de gevraagde structurele oplossing.

Maximale koopsom

Variant 1 omvat alle betaalbare koopwoningen.

De huidige betaalbaarheidsgrens (variant 1) ligt op €405.000. De huidige NHG-grens (variant 2) ligt op €450.000. Beide bedragen zijn prijspeil 2025. Met variant 2 komen dus ook woningen in aanmerking die volgens de landelijke norm als ‘duur’ bestempeld worden.

Indexeringswijze
Variant 1 sluit het beste aan bij de leencapaciteit van koopstarters.
Tot 2023 waren de NHG-grens en betaalbaarheidsgrens hetzelfde bedrag. Vanwege de snelle stijging van de NHG-grens, is de betaalbaarheidsgrens destijds losgekoppeld. De betaalbaarheidsgrens wordt sindsdien jaarlijks geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI). De NHG-grens wordt jaarlijks vastgesteld volgens de NHG-grensmethodiek, op basis van de algehele huizenprijsstijging in de voorafgaande 27 maanden. De leencapaciteit van koopstarters is echter niet gebaseerd op koopprijzen, maar op inkomen. Een CPI-indexering is daarmee logischer, dan een marktindexering.

Doelgroep
Varianten 1 en 3 sluiten het beste aan bij de doelgroep van de Starterslening.
Bij variant 1 wordt de doelgroep iets vergroot, maar door de structurele koppeling blijft deze doelgroep vervolgens langdurig gelijk bedient. Variant 3 blijft de huidige doelgroep bedienen, maar door het ontbreken van de structurele koppeling, zullen zij op de langere termijn steeds minder goed bedient worden. Variant 2 vergroot de doelgroep aanzienlijk. Woningen met een fors hogere koopsom komen hierbij ook in aanmerking, waardoor ook starters met een hoger (midden)inkomen in aanmerking komen.

Budgetuitputting
Variant 3 biedt het minste risico op een snelle budgetuitputting.
Varianten 1 en 2 hebben een grotere reikwijdte aan woningen die in aanmerking komen voor een Starterslening. Hierdoor neemt het aantal aanvragen naar verwachting toe, waardoor het budget sneller wordt uitgeput. De hoogte van de lening blijft ongewijzigd op €30.000. Een bijstorting is hierdoor eerder noodzakelijk, om uitputting van het fonds te voorkomen.

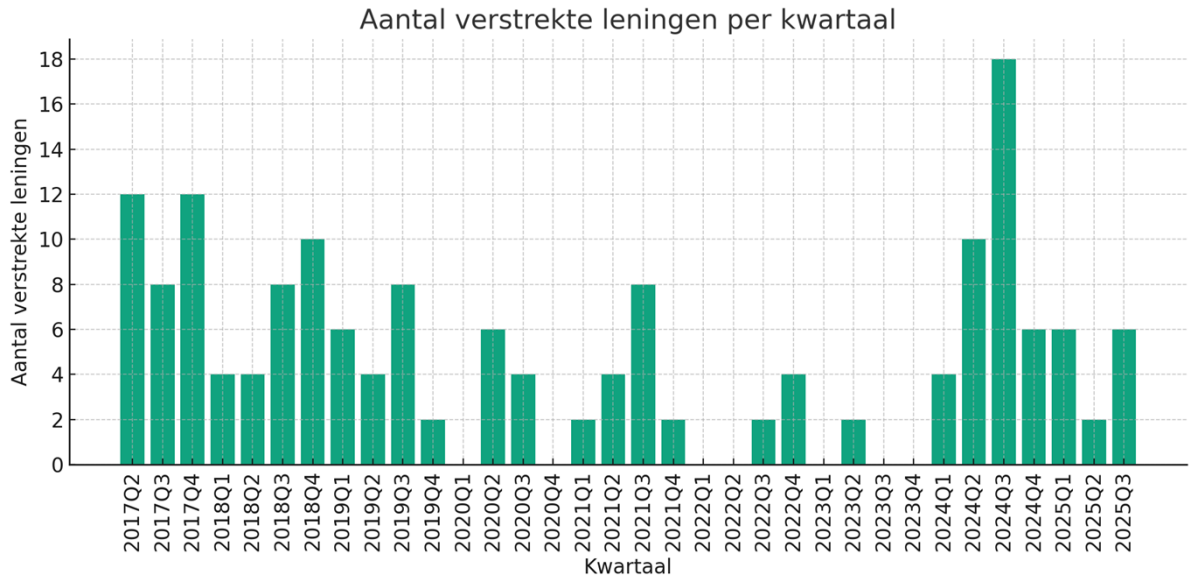
Aandeel nieuwbouw
Varianten 1 en 2 maken een aanmerkelijk groter deel van de geprogrammeerde nieuwbouw toegankelijk voor een Starterslening.
De komende jaren verwachten we veel nieuwbouwontwikkelingen in onze gemeente. Een groot deel van de geprogrammeerde betaalbare woningen wordt net onder de betaalbaarheidsgrens op de markt gebracht. Variant 3 omvat enkel goedkope koop en betaalbare koop laag, tot € 343.000.

Relatie regiogemeenten
Variant 2 sluit aan bij de meeste regiogemeenten.
Er zijn veel verschillen in de voorwaarden voor een Starterslening per gemeente in onze woningmarktregio. Een statische grens is vooralsnog de meest voorkomende, al verschilt de hoogte van de grens per gemeente. Een koppeling aan de NHG-grens (variant 2) is de meest voorkomende structurele koppeling. Eén gemeente heeft de grens gekoppeld aan de betaalbaarheidsgrens (variant 1). Hierbij dient de kanttekening te worden gemaakt dat de meeste gemeenten hun grens vóór 2023 gekoppeld hebben aan de NHG-grens toen deze nog gelijk was aan de betaalbaarheidsgrens. In bijlage 2 zijn de regiogemeenten in kaart gebracht.

Communicatie/Participatie
De voorkeursvariant wordt uitgewerkt in een collegevoorstel, raadsvoorstel en bijbehorende gewijzigde verordening. Deze laatste twee worden behandeld in de Commissie Ruimte en de raadsvergadering. Na vaststelling wordt dit gecommuniceerd met de SVn en de interne collega's die aanvragen voor de Starterslening afhandelen. De gewijzigde verordening wordt gepubliceerd en lokale makelaars en hypotheekadviseurs geïnformeerd. De informatie op de site van de Gemeente Beuningen wordt aangepast.

Bijlagen
01. Aantal verstrekte Startersleningen gemeente Beuningen per kwartaal
02. Vergelijking Starterslening woningmarktregio

Bijlage 1: Aantal verstrekte Startersleningen gemeente Beuningen per kwartaal*



Toelichting

In de figuur zijn het aantal leningen ingedeeld op ingangsdatum van de verstrekte lening. Er zit een aantal maanden tussen de aanvraagdatum van een starterslening (bij aankoop/financiering) en de ingangsdatum (na passeren bij notaris).

*2025-Q3 is het lopende kwartaal, weergegeven aantal is t/m 01-07-2025.

Bijlage 2: Vergelijking Starterslening woningmarktregio* (oplopend gesorteerd op koopprijsgrens)

Gemeente	Maximum leenbedrag in €	Koopprijsgrens in €	Statisch of Dynamisch	Ingangsdatum huidige vorm	Opmerkingen
Montferland	35.000	350.000	Statisch	07-2025	Was 300.000, vernieuwde grens is o.b.v. motie raad
Beuningen	30.000	355.000	Statisch	12-2023	NHG-grens van 2022, betaalbare koopgrens van 2023
Renkum	35.000	355.000	Statisch	10-2023	Hoogte vastgesteld per uitvoerings-besluit door college
Wijchen	36.500	355.000	Statisch	12-2023	NHG-grens van 2022, betaalbare koopgrens van 2023
Zevenaar	35.000	390.000	Statisch	10-2024	Was gekoppeld aan NHG-grens, in 2024 ontkoppeld.
Druten	40.000	405.000	Statisch	11-2023	NHG-grens van 2023
Overbetuwe	30.000	405.000	Dynamisch	12-2023	Gekoppeld aan betaalbaarheidsgrens
Berg en Dal	30.000	450.000	Dynamisch	04-2025	Was statisch 350.000, recent gekoppeld aan NHG-grens
Heumen	40.000	450.000	Dynamisch	07-2020	Gekoppeld aan NHG-grens
Lingewaard	30.000	450.000	Dynamisch	12-2021	Gekoppeld aan NHG-grens
Nijmegen	35.000	450.000	Dynamisch	02-2022	Gekoppeld aan NHG-grens

Toelichting

*De gemeenten Arnhem, Rheden en Rozendaal bieden geen Starterslening aan. De gemeenten Doesburg, Duiven en Westervoort hebben een Starterslening met uitgeput budget, welke vooralnog niet wordt aangevuld.