

Voorstel aan college en raad

Nummer:	h210090366
Datum:	18 augustus 2021
Opsteller:	J.A.P. Provoost
Portefeuillehouder:	Wethouder De Jong
Onderwerp:	Actualisatie verordening starterslening 2021

Het college van B&W besluit:

De gemeenteraad voor te stellen de Verordening starterslening Harderwijk 2021 vast te stellen.

Inleiding

Uw college heeft op besloten een ontwerpverordening Starterslening Harderwijk 2021 conform de inspraakverordening ter inzage te leggen. Het ontwerp heeft gedurende de periode van 23 juni 2021 tot en met 4 augustus 2021 ter inzage gelegen. Er zijn geen reacties binnengekomen.

Aanleiding

De gemeente Harderwijk ondersteunt eerste kopers van een woning met behulp van de starterslening via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Sinds het vaststellen van de verordening op 28 mei 2020 is de woningmarkt verder onder druk komen te staan en zijn kooprijzen flink gestegen. Het is daarom wenselijk de maximale koopprijs waarvoor een starterslening mogelijk is daarop aan te passen.

De provincie Gelderland wil vanuit haar actieplan Wonen de startersleningen van gemeenten voor 50% mee financieren om zo nog meer starters te kunnen helpen. De provincie stelt wel als eis dat er geen leeftijds criterium opgenomen wordt in de verordening.

Verder zitten in de verordening twee onderdelen die de toegankelijkheid van de starterslening beperken en de werklast vergroten. Het gaat om een differentiatie in maximale leningen bij verschillende energielabels en een aanwijzing door het college van nieuwbouwprojecten waarvoor de lening geldt. Het voorstel is deze onderdelen te schrappen.

Kader

Woonvisie 2017-2027, kansen benutten en de basis op orde.

Woonvisie 2017-2027, Uitvoeringsagenda 2019-2022

Alternatieven

Het voorstel omvat een viertal wijzigingen. Deze kunnen los van elkaar doorgevoerd worden. Als de wijziging ten aanzien van het leeftijds criterium niet wordt doorgevoerd vervalt de beschikbare cofinanciering door de provincie. Met de criteria ten aanzien van de duurzaamheidseisen, selectie van projecten door het college en de maximale koopprijs stuurt de gemeente op kwaliteit en betaalbaarheid. Door het vasthouden aan deze criteria blijft de sturing in stand, maar wordt de toepasbaarheid van de starterslening niet vergroot.

Beoogd effect

Doel van de aanpassing is dat zo veel mogelijk starters kunnen profiteren van de starterlening in een voor deze groep zeer moeilijke woningmarkt.

Argumenten

1. Aan de gemeenteraad voor te stellen: De verordening starterslening Harderwijk 2021 vast te stellen.

- a. Afschaffen van het leeftijdscriterium. In de huidige verordening mag een aanvrager maximaal 35 jaar zijn. Het overgrote deel van de starters valt al binnen deze groep, daarvoor is de grens niet van belang. Incidenteel zijn er oudere starters die nu dus geen gebruik kunnen maken van de regeling. De provincie vindt een leeftijdscriterium onnodig beperkend en stelt voor cofinanciering als eis dat er geen leeftijdscriterium in de gemeentelijke verordening is opgenomen. Als de gemeente deze eis laat vallen stelt de provincie een cofinanciering van 50% per lening beschikbaar.
- b. Het ophogen van de maximale koopprijs. De gemeenteraad heeft recente een indexatie vastgesteld voor de woning categorieën uit de woonvisie om daarmee in te spelen op de gestegen woningprijzen. In lijn hiermee wordt voorgesteld om de maximale koopprijs van een woning voor de starterslening op te hogen naar 290.000 euro (categorie middelduur I) voor zowel bestaande woningen als nieuwbouw. In de huidige verordening wordt nog onderscheid gemaakt in bestaande bouw en nieuwbouw. Gezien het geringe aanbod voor starters in de bestaande voorraad is het voorstel dit onderscheid te laten vallen. Regelmatig is er informatie dat het verruimen van de financieringsmogelijkheden prijsopdrijvend werkt. Uit onderzoek van het kadaster blijkt dat dat voor de starterslening niet het geval is.
- c. In de huidige verordening kan de aanvrager een hogere maximale lening krijgen als het energielabel van een woning beter is. Dit maakt de regeling ingewikkeld en maakt deze minder toegankelijk voor starters die toch al heel weinig keuzemogelijkheden hebben. Het is zeer de vraag of het gemaakte onderscheid leidt tot duurzamere keuzes. Kopers die hun woning willen verduurzamen kunnen een hogere hypotheek krijgen en hebben op die manier extra mogelijkheden voor financiering (106% van de woningwaarde, zonder verduurzaming is dat 100%). Voorstel is om voor alle woningen een maximaal leenbedrag van 35.000 in te voeren.
- d. De starterslening geldt in de huidige verordening voor nieuwbouwwoningen alleen voor door het college aangewezen projecten. Hierdoor worden starters extra beperkt. In de huidige woningmarkt is een zo breed mogelijk keuze voor de starter gewenst.

Omgevingswet

N.v.t.

Financiën

Indien uw raad besluit het leeftijdscriterium te laten vallen draagt de provincie 50% mee aan elke lening. SVn sluit met de gemeenten en de provincie ieder een rekeningcourant af. Per lening onttrekt SVn 50 % uit de rekening courant van de gemeente en 50% uit de rekening courant van de provincie. Rente en aflossing vloeien maandelijks evenredig terug. Deze worden revolverend ingezet, hetgeen betekent dat na verloop van ruimte weer ruimte ontstaat om nieuwe leningen te verstrekken. SVn berekent verder beheerskosten van 0,5 % over de verstrekte leningen. Dit is marktconform en wordt betaald uit de middelen die provincie en gemeente beschikbaar stellen.

De provincie stelt in eerste instantie 4 miljoen ter beschikking voor alle deelnemende gemeenten in Gelderland. De SVn informeert de provincie over de uitputting van het budget, zodat besluitvorming over een verhoging van het plafond tijdig kan plaatsvinden.

Een eventueel risico in de zin dat aanvragers in gebreke blijven voor wat betreft de betaling van rente en aflossing is zeer gering. SVn voert een krediettoets uit. Bij de maatwerklening betaalt men naar draagkracht; periodiek vindt er een hertoets plaats om te kijken of er meer betaalcapaciteit is ontstaan.

De ruimte in het fonds bij SVn is op dit moment (mei 2021) ruim €540.000 euro. Daarnaast heeft de gemeente nog eens €600.000 gereserveerd, er is dus een totaalbudget van €1.140.000. Sinds de herinvoering van de starterslening op 28 mei 2020 zijn er 14 startersleningen verstrekt met een gemiddeld bedrag van circa €31.500 per lening. Met het nog beschikbare budget van de gemeente kunnen naar

verwachting nog 32 tot 35 leningen verstrekt worden. Met de provinciebijdrage verdubbelt dit aantal tot circa 64 tot 70 leningen.

Duurzaamheid

In de huidige verordening is de maximale lening afhankelijk van het Energielabel van de woning. Hoe duurzamer de woning hoe hoger het maximale leenbedrag. Dit beoogt de verduurzaming van woning te stimuleren. In de huidige woningmarkt hebben starters nauwelijks keuzemogelijkheden. De beoogde stimulering is in de praktijk daarom nagenoeg onmogelijk. De regels maken de regeling ingewikkeld en maakt deze minder toegankelijk voor starters die toch al heel weinig keuzemogelijkheden hebben. Het is zeer de vraag of het gemaakte onderscheid leidt tot duurzamere keuzes. Voor verduurzaming zijn voor kopers andere opties zoals het meenemen van verduurzamingsmaatregelen in de hypotheek. Voorgesteld wordt om de regeling voor de Starterslening daarom te versimpelen en maximaal toegankelijk te maken.

Communicatie

Na uiteindelijke vaststelling door de raad zal de aanpassing bekend worden gemaakt via een persbericht. Makelaars en hypotheekverstrekkers worden schriftelijk geïnformeerd over de aangepaste criteria.

Uitvoering

De nieuwe verordening treedt in werking na vaststelling door de gemeenteraad.
De wijze van uitvoering blijft gelijk.

Evaluatie

Via de reguliere financiële cyclus de vinger aan de pols houden wat betreft de stand van het fonds bij SVn. Bij dreigende uitputting zal tijdig een voorstel voor aanvullende gelden volgen.

Bijlagen

1. De verordening Starterslening Harderwijk 2021
2. raadsbesluit