Datum vergadering	31 oktober 2024
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot wijziging verordening SVN Starterslening
Portefeuillehouder	Wethouder M. van Oostenbrugge-Bertou

Samenvatting

De SVN Starterslening is een hypothecaire lening die starters kunnen gebruiken om hun eerste woning aan te kopen. De Starterslening overbrugt het verschil tussen de prijs van een eerste woning en het bedrag dat geleend kan worden bij een bank. De toenemende vraag naar startersleningen geeft aanleiding om de verordening die in 2009 is vastgesteld en tussentijds nooit is geactualiseerd te wijzigen. Dit voorstel vraagt om deze aangepaste verordening vast te stellen.

Aan de raad,

De eerste ervaringen vanuit het nieuwe woonbeleid zijn positief omdat uit de markt blijkt dat er steeds meer woningen in de prijsklasse € 200.000 - € 300.000 te koop worden gezet. Gezien deze prijsklasse zijn deze woningen vooral geschikt voor starters op de woningmarkt. Dit blijkt ook uit de toename van aanvragen voor de SVN Starterslening die we de afgelopen tijd hebben ontvangen. De SVN starterslening helpt starters bij de aankoop van een eigen woning. De regeling wordt al sinds 2009 bij onze gemeente ingezet, maar het budget hiervoor is nagenoeg op en de regeling dient geactualiseerd te worden.

Door deze regeling te actualiseren kunnen we meer starters helpen een eerste woning aan te kopen. Op die manier kunnen er meer starters zich vestigen in onze gemeente en geeft dit beweging in de woningmarkt.

In de huidige verordening is een starterslening mogelijk voor de aankoop van een woning waarvan de kosten tot verkrijging in eigendom plus verbeteringskosten niet meer bedragen dan € 200.000. Gezien de gestegen verkoopprijzen van woningen in de gemeente Sluis, komen er nauwelijks kopers in aanmerkingen voor deze regeling. Hierdoor is er in de afgelopen jaren nauwelijks gebruik gemaakt van de SVN Starterslening.

Advies nieuwe verordening:

- Het verhogen van de kostengrens voor de aankoopprijs van een woning + K.K. + woningverbetering naar een bedrag van € 326.250. Bij de bepaling van dit bedrag wordt een koppeling gemaakt met de grens voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). We hanteren hierin een percentage van 75% van het NHG bedrag voor 2024. Door een koppeling te maken met de NHG grens geven we aan deze regeling een goede uitvoerbaarheid voor de komende jaren.
- De hoofdsom voor de starterslening maximeren op 20% van de kosten voor het verkrijgen van het eigendom van de woning met een maximum van € 40.000

Argumenten tot wijziging van de verordening SVN Starterslening:
Een van de doelen uit het recent vastgestelde woonbeleid is het aantrekken van permanente inwoners naar onze gemeente, zodat de vitaliteit en de leefbaarheid in de kernen wordt vergroot. Door starters te helpen met de aankoop van een woning komt er doorstroming in de woningmarkt. De SVN Starterslening is een middel wat ons kan helpen die doelen te realiseren.
Daarbij ontstaat er door een verhoging van de kostengrens ruimte om woningverbetering en energiebesparende maatregelen toe te passen aan woningen in een slechtere onderhoudsstaat. Dit geeft een verbetering aan de totale woningvoorraad van de gemeente Sluis.
Verder geven signalen uit de markt aanleiding om de regeling te actualiseren. Navraag binnen de sector bevestigt dat een bedrag van € 326.250 als kostengrens beter overeenkomt met de koopprijzen uit de

huidige markt. Ook als we kijken naar de andere gemeentes in de provincie Zeeland hanteren de meeste gemeentes een kostengrens die meer past bij de marktconforme koopprijzen van woningen in hun gemeente.

Financiële consequenties:
Door de verhoging van de kostengrens is de verwachting dat er meer aanvragen voor de SVN starterslening zullen volgen. Hierdoor is het nodig om hiervoor budget vrij te maken. Voor de komende 3 jaar wordt het aantal aanvragen op 10 per jaar geschat. Deze inschatting is gemaakt o.b.v. navraag bij verschillende hypotheekadviseurs en makelaars. Het voorstel is om een reservering te maken van 10 X € 40.000 = € 400.000 per jaar, waarbij het principe op =op geldt voor het desbetreffende jaar.
Benodigd bedrag 3 X € 400.000 = € 1.200.000 aan te wenden uit de stelpost Transformatie bestaande woningvoorraad van € 255.000 die is opgenomen in de begroting. Dit is zo besloten omdat deze regeling bijdraagt aan de doelen van het woonbeleid. De gelden zullen naast aankoop van de woning ook aangewend worden voor woningverbetering en energiebesparende maatregelen.
(nodig voor € 1.200.000 betekent 4% over € 1.200.000 = € 48.000)

- Beschikbaar stellen van een investeringskrediet van € 1,2 miljoen ten behoeve van de SVN Starterslening
- De rentelasten van € 48.000 dekken uit de stelpost Transformatie bestaande woningvoorraad

U wordt voorgesteld de geactualiseerde verordening vast te stellen.

Oostburg, 24 september 2024

Hoogachtend,

De secretaris, S.I. de Kievit-Minnaert	De burgemeester, mr. M.M.D. Vermue

Bijlage(n):

a. Verordening SVN Starterslening 2024 (nieuw)
b. Verordening SVN 2009 (hoofdstuk 3, artikel 3 SVN Stimuleringsregeling Startersregeling/Startersleningen)

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. ; 24 september 2024

BESLUIT:

- De gewijzigde verordening SVN Starterslening vaststellen
- Het beschikbaar stellen van het investeringskrediet van € 1.2 miljoen uit de stelpost volkshuisvesting algemeen t.b.v. de SVN Starterslening

Sluis, 31 oktober 2024

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,	De voorzitter,
mr. P. T. G Claeijs	mr. M. M. D. Vermue