

Onderwerp: **Vierde wijziging Verordening Starterslening gemeente Barneveld**

Samenvatting raadsvoorstel

Als gevolg van de stijging van de woningprijzen, de aanpassing van de prijsklassegrenzen voor Sociale Koop Hoog en Middelduur, wordt de vigerende prijsgrens van de starterslening (€300.000,-) als te laag ervaren en wordt voorgesteld om deze op te hogen naar € 350.000,-. Voor de financiering van de maximaal 30 leningen per jaar, wordt voorgesteld om de beschikbare, revolverende gelden op de bestaande rekeningnummers van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) te benutten.

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. Vierde wijziging van de Verordening Starterslening gemeente Barneveld vast stellen.
2. Financiële ruimte van revolverende gelden op de rekeningnummers van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) benutten, van waaruit de startersleningen worden verstrekt.

1. Inleiding

Per juni 2021 is de aangepaste startersverordening in werking getreden. Toen is een ophoging van de prijsgrens naar € 300.000 vastgelegd. Vanwege de lage rentestand, de verhoging van de NHG-grens en de prijsontwikkeling in de bestaande en nieuwbouw koopwoningmarkt, wordt deze prijs nu als te laag bevonden. Gevolg daarvan is dat het aantal te verstrekken startersleningen dat we voor ogen hadden (30 per jaar) niet wordt gehaald (15 in 2021 en naar verwachting wederom 15 leningen in 2022). Om aansluiting te houden bij de leencapaciteit van lage- en middeninkomensgroepen en de recente ophoging van de prijsgrens van Sociale Koop en Middelduur, is het voorstel om de prijsgrens van de starterslening vanaf 20 december 2022 naar € 350.000 te verhogen. Door deze verruiming wordt het aan meer starters op de woningmarkt mogelijk gemaakt om een bestaande of nieuwe woning aanvullend te kunnen financieren met een starterslening.

Opnieuw wordt voorgesteld om het aantal leningen per jaar te maximeren op 30 leningen om zo de financiële uitgaven voor de gemeente beheersbaar te houden. In de afgelopen vier jaar is het aantal van 30 startersleningen toereikend gebleken en in de afgelopen twee jaar in feite onderbenut gebleven.

2. Door de raad gestelde kaders

In de op 18 maart 2021 vastgestelde Woonvisie 2021-2025 'Wonen voor jong & oud' met doorkijk tot 2030/2040, wordt op het belang van de starterslening gewezen.

3. Effect/Meetbare doelstellingen

a) Meetbaar effect:

Het aanbieden van de Starterslening (als aanvulling op de 1^e hypotheek) maakt het voor een aantal lage- en middeninkomensgroepen mogelijk om tot de koopwoningmarkt toe te treden.

b) Maatschappelijk effect:

Gezien de omvang van deze groep in Barneveld, vooral startende twintigers die vaak ook werkzaam zijn in Barneveld en omgeving en de relevantie van deze groep voor de Barneveldse samenleving (denk aan onderwijs, verenigingsleven) willen we deze groep de kans tot toetreding van de koopwoningmarkt niet ontnemen.

4. Argumenten

De starterslening blijkt nog steeds van betekenis te zijn voor een groep huishoudens, waarvoor het huren van een sociale huurwoning vanwege passendheidscriteria steeds lastiger blijkt te zijn, de huren van vrije sector huurwoningen (plus voorwaarden) hoog liggen (en daarmee niet gespaard kan worden voor een koopwoning)

en de aanscherping van de hypothecaire voorwaarden voor de eerste lening de aankoop van een eerste koopwoning bemoeilijkt.

Recent is de grens van Sociale Koop Hoog opgehoogd naar € 320.000,- en voor Middelduur naar de geldende NHG-grens. Deze NHG-grens ligt nu nog op € 355.000,- maar gaat in 2023 naar € 405.000,-. Door de grens voor startersleningen nu op € 350.000,- te leggen, willen we marktpartijen verleiden om ook beneden de grens van € 350.000,- woningen te blijven aanbieden.

Door de oplopende hypotheekrente zien we dat dit reeds effect heeft op de prijsontwikkeling in de bestaande bouw. Inmiddels is er, zij het bescheiden, weer aanbod beneden de € 350.000,-. De gewijzigde grens van de startersregeling maakt aankoop van deze bestaande koopwoningen ook weer mogelijk.

We stellen jaarlijks maximaal 30 leningen beschikbaar, we hopen dat met deze verruiming in prijsgrens dit aantal ook bij benadering zal worden benut.

Het programma van de Rijksoverheid met betrekking tot de Woon- en Bouwagenda definieert betaalbaarheid als de grens tot € 355.000,- (de huidige NHG-grens), deze wordt in 2024 niet aangepast naar € 405.000,-.

Om ook als gemeente Barneveld bij te kunnen dragen aan de ambitie van het Rijk om 2/3 van de nieuwbouwprogrammering in de Woondeals tot en met 2030 goedkoop en betaalbaar te realiseren (d.w.z. de grens van € 355.000,-) kan de begrenzing van de starterslening tot € 350.000,- helpend zijn bij de verkoop van nieuwbouw in de sociale en middeldure koopsector. In de onderhandelingen met de marktpartijen zal sturing op deze doelen aan de orde zijn.

De starterslening draagt bij aan de doelstelling zoals die in de vastgestelde Woonvisie 2021-2025 is verwoord om in het kader van betaalbaarheid en passendheid instrumenten in te zetten die dit mogelijk maken.

Het advies om de maximale aanschafprijs van de woning voor een starterslening te verhogen naar € 350.000, is mede het gevolg van de sterke prijsontwikkeling in zowel de bestaande koopsector als in de nieuwbouw. In de bestaande bouw is de gemiddelde verkoopprijs van een tussenwoning in de eerste twee kwartalen van 2022 gestegen naar ruim € 409.000,- en van een bestaand koopappartement naar ruim € 383.000,-. Van alle verkochte woningen lag de gemiddelde prijs zelfs boven de € 520.000,-. Ten opzichte van 2020 zijn de prijzen van alle woningen met gemiddeld ruim 25% gestegen (van rij tussenwoningen met ruim 40%).

In de nieuwbouw ligt de gemiddelde nieuwbouwprijs inmiddels rond € 500.000,-. Deze prijsstijging is mede het gevolg van het toenemend aantal bouweisen, de eis van aardgasloos bouwen, stijgende bouwkosten door stijgende materiaal- en personeelskosten en dergelijke.

Met € 350.000 als voorstel voor de maximale aanschafprijs voor een starterslening, blijft deze royaal grens beneden de NHG-grens die per 1 januari 2023 naar € 405.000 wordt verhoogd.

In de verordening staat reeds opgenomen dat om voor een starterslening in aanmerking te komen er sprake moet zijn van een economische of maatschappelijke binding met gemeente Barneveld.

Door de voorgenomen wetwijziging in 2023 (op basis van aanpassing van de Huisvestingswet), waarbij 50% van de sociale koopwoningen met voorrang aan eigen inwoners mag worden verkocht/toegewezen, wordt in combinatie met de reeds bestaande voorwaarden van de startersregeling, de positie van de Barneveldse starters op de koopwoningmarkt verder verstevigd. Zodra deze wetwijziging wordt bekrachtigd zal deze bepaling in de Huisvestingsverordening van gemeente Barneveld worden opgenomen.

5. Proces

Vervolgstappen/planning/uitvoering:

Het streven is om de aangepaste verordening na vaststelling in de raad van 14 december 2022, op de dag na de bekendmaking van het besluit, in te laten gaan.

Communicatie

Met relevante stakeholders, waaronder marktpartijen, financiële tussenpersonen, maar ook de inwoners van Barneveld zal de wijziging van de aanschafprijs (€ 350.000) en de continuering van de overige voorwaarden worden gedeeld. Onder andere via de gemeentelijke website en via de website van de SVn.

De toewijzingsbrief van de gemeente Barneveld, die standaard wordt meegestuurd naar woningzoekenden die een starterslening aanvragen, wordt hierop aangepast.

De aangepaste verordening zal na vaststelling via de wettelijk voorgeschreven kanalen bekend gemaakt worden en in werking treden.

Evaluatie/controle:

Via monitoring van de prijsontwikkelingen, de signalen uit de markt en het aantal verstrekte leningen zal worden gevolgd of de aangepaste regeling effectief blijkt te zijn. Mocht er aanleiding zijn voor een aanpassing dan zal opnieuw een raadsvoorstel worden gedaan.

6. Financiële gevolgen

De startersleningen die sinds 2005 zijn verstrekt, zijn in belangrijke mate revolverend. In de periode 2013 t/m 2016 is tijdelijk voor de afkoopmethodiek bij leningen voor nieuwbouwwoningen gekozen, naast revolverende leningen voor de bestaande bouw.

Sinds begin 2017 is weer volledig voor het verstrekken van revolverende leningen gekozen. Hierdoor vloeit er jaarlijks geld terug naar de gemeentelijke rekening. Dit budget kan opnieuw worden ingezet voor nieuwe startersleningen. Met maximaal 30 leningen per jaar en een maximale bijdrage van € 30.000 (of maximaal 20% van de aanschafwaarde van maximaal € 350.000) betekent dit een theoretisch gewenst budget van maximaal € 900.000 per jaar. Er is thans nog budget op de rekeningen bij de SVn beschikbaar voor deze 30 leningen, mede als gevolg van de revolverende (vervroegde) aflossingen.

Voorgesteld wordt om de bestaande saldi bij de SVn te benutten voor het verstrekken van nieuwe (maximaal 30) startersleningen. Indien het budget dusdanig uitgeput raakt dat aanvullende financiering nodig is, zal met een raadsvoorstel deze middelen worden aangevraagd.

7. Risico's

De risico's van de startersleningen zijn nihil, aangezien via de SVn deze risico's tot de NHG grens zijn afgedekt. Bijvoorbeeld bij het niet kunnen aflossen van een starterslening. Barneveld blijft met de keuze voor een lagere maximale aanschafwaarde beneden deze NHG grens.

Burgemeester en wethouders van Barneveld,	
de secretaris,	de burgemeester,
W. Wieringa	J.J. Luteijn

Bijlage:

Verordening Starterslening Gemeente Barneveld (overheid.nl)