Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 659586
Zaaknummer: 812048

Houten, 12 december 2024

gemeente Houten

Onderwerp:
Verordening Starterslening gemeente Houten 2024

Beslispunten:
1. De Verordening Starterslening gemeente Houten 2024 vast te stellen.
2. Voor het jaar 2024 incidenteel € 25.000 (uitvoeringskosten) te onttrekken aan het budget van het inwonersfonds voor het aantrekken van een lening van € 500.000.
3. Als gevolg hiervan het subsidieplafond van het inwonerfonds aan te passen van € 94.425 naar € 69.425 in 2024.
4. Voor het jaar 2025 en verder de uitvoeringskosten te betrekken in de perspectiefnota 2025.
5. De verordening VROM (volkshuisvesting ruimtelijke ordening en milieu) starterslening Houten 2012 in te trekken.

Samenvatting
De herintroductie van de starterslening in Houten is een positieve stap om de woningmarkt toegankelijker te maken voor startende kopers. Door zowel nieuwe als bestaande woningen op te nemen in de verordening krijgen starters meer mogelijkheden om hun eerste koopwoning te verwerven. Een starterslening helpt bij het overbruggen van financiële hobbels, die starters ervaren bij het kopen van een huis. Het is een vorm van extra ondersteuning met gunstige voorwaarden, zoals lagere rentetarieven en uitgestelde aflossingen.

Aanleiding
In de Woonvisie is bij ambitie 5 opgenomen om de kansen voor starters te verbeteren. In het actieprogramma van de Woonvisie is opgenomen bij actie 13 om de betaalbaarheid van de woningmarkt te vergroten door inzet van privaat- en publiekrechtelijke instrumenten. Het verstrekken van leningen is een privaatrechtelijk instrument. Ook in het coalitieprogramma is de weinig rooskleurige situatie van Houtense starters op de woningmarkt opnieuw benoemd. Vervolgens heeft de gemeenteraad op 14 februari 2023 unaniem de motie 2023-10 “Vreemd aan de orde van de dag - Startersleningen voor Houtense starters” (hierna motie starterslening) aangenomen. Tot slot heeft de raad motie 2021-057 “Voorrang voor Houtenaren” aangenomen.

Een starterslening helpt bij het overbruggen van financiële hobbels, die starters ervaren bij het kopen van een huis. Het is een vorm van extra ondersteuning met gunstige voorwaarden, zoals lagere rentetarieven en uitgestelde aflossingen. In de starterslening is opgenomen dat alleen inwoners uit Houten voor de starterslening in aanmerking komen, waardoor in de geest van bovenstaande moties wordt gehandeld.

Beoogd effect
De Houtense starter financieel te ondersteunen om een eerste koopwoning aan te schaffen en ook alleen de Houtense starter toegang te geven tot de starterslening.

Argumenten per beslispunt
1.1 Het is een actie uit de Woonvisie
In de Woonvisie is bij ambitie 5 opgenomen om de kansen voor starters te verbeteren. Deels zullen starters een plek vinden in sociale huurwoningen of middenhuurwoningen. Maar ook de koopmarkt is een alternatief. In het actieprogramma van de Woonvisie is opgenomen bij actie 13 om de betaalbaarheid van de woningmarkt te vergroten door inzet van privaat- en publiekrechtelijke instrumenten. De starterslening is één van die privaatrechtelijke instrumenten. De Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) biedt de starterslening aan. De gemeente Houten stort budget bij de SVn om de leningen aan starters te kunnen verstrekken.

1.2 De gemeente kan zelf beperkt voorwaarden stellen aan het verstrekken van de starterslening

De gemeente kan zelf beperkt voorwaarden stellen aan de starterslening. De voorwaarden, mogen niet strijdig zijn met het kredietbeleid en productspecificaties van de SVn. De belangrijkste productiespecificaties zijn:

- Het gaat om de aanschaf van een eerste woning.
- Het is een tweede hypotheek.
- De lening kent een ondergrens van € 2.500.
- De koopsom mag niet hoger zijn dan de NHG (nationale hypotheek garantie)-grens (= € 435.000 in 2024).
- De starterslening bedraagt maximaal 20% van de koopsom.
- De looptijd van de lening bedraagt 30 jaar.
- De aanvrager is minimaal 18 jaar.

De voorwaarden, die de gemeente wel zelf kan stellen in de verordening, zijn zo veel mogelijk geënt op het woonbeleid.

Starter

In de Woonvisie is de starter niet helder gedefinieerd, maar omschreven als iemand die voor het eerst de (koop)woningmarkt betreedt en jong is. Het eerste is te vertalen in de verordening, maar het tweede niet. In de verordening wordt daarom gekozen om de leeftijd op 37 jaar te zetten. Deze leeftijd hangt samen met de looptijd van 30 jaar om de lening af te lossen en de wettelijke pensioenleeftijd.

Woning

Om de mogelijkheid voor starters om een lening aan te kunnen vragen zo groot mogelijk te maken, geldt de starterslening voor bestaande en nieuwe woningen inclusief meerwerk en renovatie.
Voor de maximale hoogte van de lening wordt aansluiting gezocht bij de definitie van betaalbare koop uit de doelgroepenverordening (€ 390.000; prijspeil 2024).

Leenbedrag

Het leenbedrag is maximaal 20% van de koopsom met een absoluut maximum van € 35.000. Dit bedrag is ook gebruikelijk in de regio. In de verordening zijn geen inkomenseisen opgenomen.

1.3 We voeren de motie Startersleningen bijna in zijn geheel uit

De gemeenteraad op heeft 14 februari 2023 unaniem de motie startersleningen aangenomen (motie 010-2023). De motie vraagt het college te onderzoeken of en op welke manier het mogelijk is een starterslening aan te bieden aan Houtense inwoners. De raad vraagt daarbij ook de volgende punten te onderzoeken:

1. Of de gemeente Houten startersleningen ook beschikbaar kan stellen voor bestaande woningbouw? (zie argument 1.2)
2. Welke prijsgrens passend is voor het toepassingsbereik (omdat de Nationale Hypotheekgarantie (NHG)) voor bestaande bouw in Houten wellicht te laag is)? (zie argument 1.2 en kanttekening 1.1)
3. Welke nieuwbouwprojecten eventueel aangemerkt kunnen worden voor starters om een lening aan te vragen? (zie argument 1.1)
4. Welke financiële gevolgen dit heeft voor de gemeente en haar begroting 2024? (zie argumenten 2.1, 3.1 en 4.1 en onderdeel financiën)
5. Of per 1 januari 2024 een eventueel gewijzigde verordening zou kunnen ingaan? Dat wordt nu 1 maart 2024.

1.4 Het invoeren van de starterslening draagt bij aan Motie 2021-057 “Voorrang voor Houtenaren”

Eén van de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een starterslening is dat de aanvrager minimaal één jaar woonachtig is in de gemeente Houten. Dat geldt bij één aanvrager. Bij twee aanvragers woont minimaal één van de aanvragers in Houten. Dit draagt bij aan het uitvoeren van motie 2021-057 om Houtense inwoners voorrang te geven.

2.1 Voor de uitvoering van de starterslening is budget nodig

Voor de starterslening gaat de gemeente Houten een bedrag lenen van € 500.000. De gemeente stort dit bedrag vervolgens in een revolverend fonds bij SVn. Dit is het bedrag dat

beschikbaar is voor starters. Om dit bedrag beschikbaar te stellen is jaarlijks € 25.000 uitvoeringskosten nodig. Dit bedrag bevat de rente voor de lening en kosten voor de diensten van de SVn. Dit bedrag is gevonden binnen het budget van het inwonerfonds. Het inwonersfonds stond eerder bekend als de subsidieregeling Ons Fonds.

3.1 Om startersleningen mogelijk te maken is aanpassing van het subsidieplafond van inwonersfonds noodzakelijk
Het subsidieplafond van het inwonersfonds is € 94.425 voor het jaar 2024. Dit is vastgesteld op 12 december 2023 door de gemeenteraad. Bij de onttrekking van € 25.000 zal het plafond naar beneden moeten worden bijgesteld naar € 69.425. Zie verder bij het onderdeel financiën en formatie.

4.1 De structurele kosten worden in de Perspectiefnota onderdeel van integrale afweging
Bij de Perspectiefnota 2025 wordt onderzocht hoe de kosten van de startersleningen structureel gedekt kunnen worden. Dit bedrag zal verwerkt worden in de Perspectiefnota voor 2025 en volgende jaren. Als er geen budget wordt gevonden wordt de starterslening op pauze gezet. Dit heeft geen gevolgen voor de mensen, die een starterslening hebben. Dat loopt gewoon door.

5.1 De huidige verordening VROM starterslening 2012 is niet meer van toepassing
De verordening VROM starterslening 2012 is formeel niet ingetrokken, maar niet meer van toepassing. Het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening (VROM) droeg destijds voor de helft bij in het budget voor starterslening. Daarmee is VROM gestopt en is de gehele financiering bij de gemeenten neergelegd.

Kanttekeningen

1.1 Een hogere grens dan de NHG is niet mogelijk, zoals wordt gevraagd in de motie
Het product starterslening van de Stichting Volkshuisvesting nederland (SVn) heeft als voorwaarde dat de verstrekte leningen onder de grens van de Nationale Hypotheekgarantie liggen.

1.2 Er is een beperkt budget van € 500.000 beschikbaar voor het verstrekken van leningen
De gemeente staat voor een forse bezuinigingsopgave. Voor jaar 2024 geldt wel dat er € 500.000 beschikbaar is voor het verstrekken van leningen aan starters. Wanneer de gemeente € 1.000.000 stort in het revolverende fonds, nemen de kosten toe tot circa € 40.000 per jaar. Afhankelijk van de vraag naar de starterslening en de besluitvorming over de begroting kan overwogen worden het bedrag op te hogen.

De SVn adviseert op basis van haar ervaring om te starten met een budget van €1.000.000. Dat kan de gemeente op dit moment niet beschikbaar stellen, maar heeft wel die ambitie. Momenteel staan er in de bestaande voorraad weinig woningen te koop onder de betaalbaarheidsgrens van € 390.000. Dit dempt de vraag naar startersleningen. Wanneer het budget is uitgeput, wordt de starterslening stopgezet totdat er aanvullend budget gestort wordt door de gemeente en/of de gebruikers van de starterlening gaan terugbetalen. De starters hebben de eerste drie jaar geen rente. Na die drie jaar wordt er wel rente en aflossing betaalt aan de SVn.

2.1 Het extra toegekende budget voor het stimuleren en ondersteunen van inwonersinitiatieven wordt deels eenmalig teruggedraaid voor het jaar 2024
In het collegeprogramma is de ambitie opgenomen om meer in te zetten op het stimuleren en ondersteunen van inwonersinitiatieven. De subsidieregeling Ons Fonds (vanaf 2024 het inwonersfonds) was in 2023 in augustus al volledig benut. In het college is besloten om het budget voor het inwonersfonds voor 2024, 2025 en 2026 te verhogen met € 50.000. Met het financieren van de starterslening uit dit fonds voor 2024, wordt de verhoging van het fonds voor dat jaar eenmalig beperkt tot € 25.000. Daarmee blijft er in 2024 € 25.000 extra beschikbaar voor inwonersinitiatieven. Door het beschikbare subsidiebudget naar beneden bij te stellen wordt de college-ambitie op het gebied van het stimuleren van inwonersinitiatieven eenmalig beperkt.

2.2 Er bestaat een risico dat er geen structureel geld beschikbaar is in 2025
De gemeente staat voor een forse bezuinigingsopgave. Aan de hand van een participatietraject, de Ronde van Houten, gaan we bij inwoners ophalen welke bezuinigingen

worden doorgevoerd. Het is onzeker of er in de perspectiefnota 2025 voldoende financiële middelen beschikbaar zijn voor structurele dekking van de starterslening. Dit zou kunnen betekenen dat de starterslening alleen in 2024 kan worden verstrekt, maar dat heeft geen gevolgen voor startersleningen die verstrekt zijn.

Participatie

- Tijdens het opstellen van de Woonvisie heeft er een uitgebreide participatie plaatsgevonden.
- Er is contact geweest met de SVn

Financiën en formatie

De SVn biedt de starterslening aan. De gemeente Houten stort budget bij de SVn om leningen aan starters te kunnen verstrekken. De starterslening van de SVn werkt volgens het revolverende principe. Door aflossingen van de lening wordt het fonds weer gevuld en kunnen nieuwe leningen worden verstrekt.

Voor een goede herintroductie van de starterslening is met de SVn overlegd. De SVn heeft geadviseerd dat bij een gemeente als Houten een passend budget voor startersleningen €1.000.000 is. De gemeente kan op dit moment dat bedrag niet financieren, maar heeft wel de ambitie hierna te streven en/of wellicht nog een hoger bedrag te storten. De gemeente kan wel een budget van € 500.000 financieren. Om dit bedrag te storten bij de SVn, trekt de gemeente een lening aan. Voor de rente van die lening en de kosten van de SVn is een bedrag van € 25.000 per jaar nodig. Voor € 1.000.000 lopen die kosten op tot circa € 40.000 per jaar.

Voor het jaar 2024 kan € 25.000 onttrokken worden aan het budget van het inwonersfonds. Er is nog geen rekening gehouden met deze correctie van het budget inwonersfonds in het raadsvoorstel van het subsidieplafond. Dit is behandeld in de raad van 12 december 2023.

Bij de perspectiefnota 2025 wordt verwerkt hoe de kosten voor de startersleningen voor 2025 en volgende jaren gedekt worden.

De financiële effecten van dit voorstel zijn verwerkt in begrotingswijziging met nummer 127634.

Communicatie

- Er wordt een persbericht opgesteld;
- De gemeente zet haar gebruikelijke communicatiekanalen in;
- De Houtense makelaars worden op de hoogte gebracht van de starterslening.

Voortgang

Jaarlijks wordt gerapporteerd via het spoorboekje hoeveel startersleningen er zijn verstrekt.

Evaluatie

Na drie jaar wordt de starterslening geëvalueerd. Er zal worden gekeken of de gestelde voorwaarden in de verordening nog voldoen of eventueel moeten worden bijgesteld.

Houten, 12 december 2023

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten
de secretaris, de loco- burgemeester,

A.J. Barink R. Molenaar

Bijlagen

1. Verordening Starterslening gemeente Houten 2024
2. Motie 2023-10 Vreemd aan de orde van de dag - Startersleningen voor Houtense starters
3. Motie 2021-057 Voorrang Houtense inwoners

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Rosa Molenaar
2e PoHo: Sander Bos

Gewijzigd Raadsbesluit

Voorstelnummer: 659586

Onderwerp
Verordening Verordening Starterslening gemeente Houten 2024

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 12 december 2023 gelezen en besluit:

1. De Verordening Starterslening gemeente Houten 2024 *gewijzigd* vast te stellen *door het vijfde lid van artikel 5 te wijzigen in '5. Het college neemt binnen vier weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel na het compleet worden daarvan, een beslissing en deelt die middels een toewijzings- of afwijzingsbesluit mee aan de aanvrager.'*.
2. Voor het jaar 2024 incidenteel € 25.000 (uitvoeringskosten) te onttrekken aan het budget van het inwonersfonds voor het aantrekken van een lening van € 500.000.
3. Als gevolg hiervan het subsidieplafond van het inwonerfonds aan te passen van €94.425 naar € 69.425 in 2024.
4. Voor het jaar 2025 en verder de uitvoeringskosten te betrekken in de perspectiefnota 2025.
5. De verordening VROM starterslening Houten 2012 in te trekken.

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 13 februari 2024.

De raad van de gemeente Houten,
de griffier,

C.M.S. Visser

de voorzitter,

G.P. Isabella