Gemeente Gouda

raadsvoorstel

afdeling	steller	gouda
Ruimtelijk beleid en advies	M.H.G.M. van Kralingen	7 mei 2024
dossiernummer	telefoon	
8167	14-0182	

onderwerp
Evaluatie en voorstel aanpassing startersleningen 2024

Gevraagd besluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad van de gemeente Gouda voor te besluiten:

1. De Verordening Startersleningen Gouda 2024 vast te stellen.

Toelichting

In 2020 zijn de voorwaarden voor startersleningen aangepast. Dit voorstel evalueert het aantal aanvragen dat sindsdien is ingediend en bevat naar aanleiding daarvan en de huidige woningmarkt een voorstel voor aanpassing van de Verordening Startersleningen.

1 Nadere uitleg op gevraagd besluit

In 2020 heeft de gemeenteraad besloten om de extra voorwaarde die sinds 2018 gold voor startersleningen, het beschikbaar maken van een sociale huurwoning in Gouda, te laten vervallen. Voorliggend voorstel voor aanpassing van de Verordening Startersleningen gaat uit van het voortzetten van het niet meer stellen van deze voorwaarde en bevat daarnaast een verruiming van de voorwaarden. Dit in verband met de huidige situatie op de woningmarkt. De nieuwe verordening biedt de mogelijkheid om ook voor nieuwbouwwoningen startersleningen aan te vragen en bevat een hogere maximale koopprijsgrens en koppelt deze aan de landelijke prijsgrens voor betaalbare woningen (per 1 januari 2024 € 390.000).

Tot slot worden nog enkele technische aanpassingen voorgesteld.

2 Argumenten

2.1 Startersleningen ook voor nieuwbouwwoningen vergroot de mogelijkheden voor starters
In het verleden is bewust gekozen om de startersleningen alleen in te zetten voor de aankoop van bestaande koopwoningen. Daar waren twee redenen voor:

- toentertijd was het voor woningeigenaren vaak lastig om hun woning verkocht te krijgen, dus door deze regeling werden niet alleen de starters, maar ook verkopers gesteund;
- het inzetten van startersleningen zou gezien kunnen worden als “subsidiëren van ontwikkelaars”.

Inmiddels zijn de tijden sterk veranderd en lukt het verkopers van bestaande woningen over het algemeen zeer goed om hun woning te verkopen. Dat geldt ook voor ontwikkelaars. Voor starters is het in de huidige woningmarkt heel moeilijk om “er tussen te komen” en dat geldt voor zowel de aankoop van bestaande woningen als nieuwbouwwoningen. Door de startersleningen nu ook beschikbaar te gaan stellen voor nieuwbouwwoningen zullen de kansen voor de starters om een woning te kunnen kopen vergroten.

In de in 2021 vastgestelde Woon(zorg)visie staat al opgenomen dat jongeren door allerlei ontwikkelingen op de woningmarkt (verscherpte eisen voor hypotheekverstrekking en minder beschikbaar komende woningen) in de knel zitten, waardoor zij langer thuis wonen en het aantal koopstarters afneemt. En dat actie nodig is voor het bieden van meer mogelijkheden voor starters.

De gemeenteraad heeft bij de discussie rondom actualisering van de Huisvestingsverordening in 2023 een oproep gedaan om te onderzoeken hoe de kansen voor starters vergroot kunnen worden. Dit voorstel draagt daar aan bij.

2.2 Huidige woningprijzen rechtvaardigen verhoging van de maximale koopprijs
Het voorstel is om de maximale koopprijs op te hogen naar de landelijke grens voor betaalbare koopwoningen, die in 2024 is vastgesteld op € 390.000 en die jaarlijks wordt geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI). Ook in de doelgroepenverordening hanteren we deze betaalbaarheidsgrens. De doelgroepenverordening beoogt de bouw van betaalbare woningen te stimuleren. Als we de starterslening ook voor nieuwbouw gaan inzetten is het logisch om deze twee stukken goed te laten aansluiten.

In het landelijk beleid is sinds dit jaar de prijsgrens voor betaalbare koopwoningen losgekoppeld van de NHG. Daarom is voor de categorie sociale/betaalbare koopwoningen in de eind 2023 vastgestelde doelgroepenverordening aansluiting gezocht bij de landelijke prijsgrens.
Die is als volgt geformuleerd: de maximale koopprijs vrij-op-naam van een sociale koopwoning bedraagt ten hoogste de betaalbaarheidsgrens, bedoeld in het programma Woningbouw van de minister van Volkshuisvesting (€ 390.000, prijspeil 2024). Voorstel is nu om ook voor de startersleningen aan te sluiten bij deze definitie.

Sinds 2018 hanteerden we in Gouda als maximale koopprijs 85% van de NHG. Dit was bepaald op basis van de gemiddelde transactieprijzen van de bestaande koopwoningen in Gouda ten opzichte van die in Nederland. Inmiddels zijn de gemiddelde transactieprijzen van bestaande woningen Gouda iets harder gestegen dan in Nederland, zoals uit onderstaande tabel blijkt.

Gemiddelde transactieprijzen verkochte bestaande woningen Gouda ten opzichte van Nederland:

2014	84%
2015	83%
2016	81%
2017	77%
2018	81%
2019	82%
2020	85%
2021	87%
2022	90%
2023	88%

Bron: Data NVM, Boer Makelaardij Midden-Holland

3 Kanttekeningen

3.1 Prijsopdrijvend effect van Startersleningen?

In een vastzittende woningmarkt kan een eventueel prijsopdrijvend effect van ingrepen in de markt een argument zijn om daar kritisch naar te kijken. Uit onderzoek van het Kadaster in 2019 en 2023 komt naar voren dat in dit geval geen sprake is van een prijsopdrijvend effect, omdat de Startersleningen worden gebruikt om een woning te kopen die op het moment zelf niet haalbaar zou zijn zonder financiering, maar wellicht in de nabije toekomst wel. Zie ook https://www.svn.nl/media/2545/onderzoek-kadaster-prijseffecten-startersleningen.pdf. In dit rapport concludeert het Kadaster dat geen sprake is van een direct of indirect prijseffect van het inzetten van Startersleningen

3.2 In theorie maximale prijs tot NHG mogelijk

Voor de Startersleningen is in theorie de maximale koopprijs van de NHG-prijsgrens mogelijk. Dat zou nu een bedrag van € 435.000 betekenen. Aangezien de prijzen in Gouda gemiddeld iets lager liggen dan landelijk en is het voorstel uit te gaan van de landelijke betaalbaarheidsgrens. Deze prijsgrens is ook in andere recente beleidsstukken aangehouden voor betaalbare koopwoningen, zoals de Doelgroepenverordening.

4 Juridische- / financiële gevolgen

De verordening regelt de voorwaarden waaronder aanvragers aanspraak kunnen maken op een Starterslening. Het verruimen van de voorwaarden zal naar verwachting tot gevolg hebben dat meer aanvragen zullen worden ingediend.

Het college heeft op 7 mei 2024 besloten om € 475.481,49 aan middelen per datum inwerkingtreding van Verordening Startersleningen Gouda 2024 beschikbaar te stellen. Deze middelen komen van de gemeenterekening bij SVn. Dit geld is beschikbaar gekomen door aflossing van eerder afgesloten leningen en rentevergoeding daarvan. Dit geld is in principe niet vrij opneembaar zonder dat dit leidt tot kosten in de gemeentelijke exploitatie. Het kan wel via SVn ingezet worden voor (stimulerings-)leningen. De inzet van extra budget ten behoeve van Startersleningen heeft geen invloed op de gemeentelijke exploitatie.

5 Personele- / organisatorische gevolgen / duurzaamheid / positie mensen met een beperking

Er is geen sprake van personele of organisatorische gevolgen.
Het inzetten van geld in de vorm van een revolverend fonds zoals Startersleningen is een duurzame inzet van middelen.

6 Communicatie / interactiviteit

Na vaststelling door de gemeenteraad gaat de aanpassing van de regeling gecommuniceerd worden via de reguliere kanalen en tevens expliciet aan de makelaars en financiële tussenpersonen in Gouda. Daarnaast zal een bekendmaking van de aanpassing van de regeling en het nieuwe subsidieplafond geplaatst worden in de Goudse Post.

Burgemeester en wethouders van Gouda,

de secretaris,	de burgemeester,
drs. R.C. Bakker	mr. drs. P. Verhoeve

Bijlagen:

1. Evaluatie regeling startersleningen 2024
2. Verordening Startersleningen Gouda 2024
3. Toelichting Verordening Startersleningen Gouda 2024
4. Aanpassingen zichtbaar ten opzichte van verordening 2020