Raadsvergadering d.d. 26 oktober 2023

Zaaknummer	Z-23-469962
Documentnummer	DOC-23-736993
Onderwerp	Verordening Starterslening 2023
Agendapunt	
Portefeuillehouder(s)	Jeroen Broeders

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 26 september 2023 ;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet ;

b e s l u i t

1. De Verordening Starterslening 2023 vast te stellen.
2. De Verordening Starterslening 2018 en de Verordening Starterslening 2018, 1e wijziging, in te trekken.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 26 oktober 2023

De griffier, De voorzitter,

ZB848DCD850

Ter besluitvorming

Onderwerp
Verordening Starterslening 2023

Aanleiding
In juni 2022 is door de gemeenteraad € 1 miljoen beschikbaar gesteld om het budget voor startersleningen te verhogen. Hierbij werd aangegeven dat de gemeente daar ongeveer twee jaar mee vooruit zou kunnen. Nu blijkt, dat het budget niet toereikend is voor twee jaar. Het aantal toegekende startersleningen groeit.

Enerzijds heeft dat te maken met de huidige woningmarkt, waarbij de woningprijzen zijn gedaald en het aantal verkochte woningen zijn gestegen ten opzichte van vorig jaar (bijlage 2 (DOC-23-736887) Marktoverzicht NVM woningtransacties Q2 2023, Kop van Noord-Holland). De markt voor starters is nu iets gunstiger dan in 2021 – begin 2022, toen de huizenprijzen snel stegen en er vaak overboden werd.

Anderzijds heeft dat te maken met de voorwaarden die in de huidige verordening Starterslening worden gesteld. Er wordt geen eis gesteld aan een binding met de gemeente Medemblik. De gemeenten Drechterland, Stede Broec en Enkhuizen doen dat wel. Starters die in deze regio willen gaan wonen en geen binding hebben met Medemblik, kunnen in onze gemeente een starterslening krijgen, in tegenstelling tot Drechterland, Stede Broec en Enkhuizen.

Daarnaast is de huidige NHG-grens van € 405.000,-- de maximale koopsom voor het kunnen toekennen van een starterslening. In deze regio is dat een ruime grens. De gemiddelde woningprijs voor een tussenwoning, hoekwoning of appartement ligt hier lager.

Bovendien is volgens de Rijksdefinitie de grens van een betaalbare koopwoning gesteld op € 355.000,--. In de Woondeal Noord-Holland Noord wordt deze definitie gehanteerd. Ook binnen de regio Westfriesland wordt gewerkt aan een herijking van het regionale afwegingskader, waarbij aansluiting wordt gezocht bij deze definitie. De huidige verordening Starterslening die uitgaat van de maximale NHG grens, welke afgelopen jaren fors verhoogd is, is niet in lijn met dit beleid. De koppeling van de bovengrens voor betaalbare koopwoningen met de NHG grens is door het Rijk losgelaten. Op dit moment is nog niet bekend hoe het Rijk de grens voor betaalbare koopwoningen indexeert. Zodra dit bekend is, kan de Verordening Starterslening 2023 door middel van een wijziging hierop worden aangepast.

Het niet stellen van voorwaarden met betrekking tot binding met de gemeente Medemblik en de relatief hoge maximale koopsom (vergeleken met de ons omringende gemeenten) heeft geleid tot een hausse aan aanvragen voor een starterslening die toegekend zijn. Hierdoor is het budget dat in juni 2022 door de raad beschikbaar is gesteld, niet meer toereikend. Om de regeling in te kunnen blijven zetten zonder dat het budget binnen afzienbare tijd moet worden aangevuld, is het nodig om de Verordening Starterslening te actualiseren en aan te laten sluiten bij het gemeentelijk en regionaal beleid omtrent betaalbare koop. Om het budget aan te vullen, zal een apart voorstel worden gemaakt.

Voorstel

1. de Verordening Starterslening 2023 vast te stellen.
2. de Verordening Starterslening 2018 en de Verordening Starterslening 2018, 1e wijziging, in te trekken.

Beoogd resultaat

1.1 *We vergroten en verbeteren het woon- en huisvestingsaanbod*

Argumenten

1.1 Voor de actualisatie van de verordening naar aanleiding van wet- en regelgeving is gebruik gemaakt van de meest actuele modelverordening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn), die de regeling voor ons uitvoert. In de modelverordening hebben we het toepassingsbereik (maximale koopsom) aangepast naar € 355.000,-- en de bindingseis als extra voorwaarde opgenomen.

1.2 Door het toepassingsbereik (maximale koopsom) aan te passen naar € 355.000,--, brengen we de Verordening in lijn met de Rijksdefinitie van betaalbare koop. Zo wordt een directe link gelegd met bestaand beleid van het Rijk. In regionaal verband wordt gewerkt aan een nieuw Afwegingskader Wonen waarin ook aansluiting wordt gezocht met de definitie van betaalbare koop zoals het Rijk deze hanteert en zoals opgenomen in de Woondeal Noord-Holland Noord.

1.3 De regeling blijft bereikbaar voor koopwoningen in het betaalbare segment maar is niet meer bereikbaar voor de iets duurdere koopwoningen. Met de aanpassing van het toepassingsbereik (maximale koopsom) wordt de koopsomgrens tot waar leningen kunnen worden aangevraagd, verlaagd. Dit om te zorgen dat de starterslening toegekend kan worden aan een aanvrager voor een betaalbare koopwoning (onder € 355.000,--), niet voor de wat duurdere woningen.

1.4 De regeling blijft aansluiten op de lokale woningmarkt. De mediane verkoopprijs bedroeg in Medemblik in het vierde kwartaal van 2022 € 420.000 terwijl de gemiddelde WOZ waarde € 325.000 bedroeg in 2022. (bijlage 3 (DOC-23-737945) woonbehoefteonderzoek Medemblik).

1.5 Door het opnemen van een bindingseis worden de toewijzingskansen voor de eigen startende inwoners en terugkeerders en starters met een duurzame economische binding met de gemeente vergroot. In de oude verordening werd geen bindingseis gesteld, terwijl een aantal buurgemeenten dit wel deden. De consequentie daarvan is dat het fonds sneller uitgeput is zodat er sneller extra budget nodig is.

Kanttekeningen

1.1.*Het aanpassen van het toepassingsbereik (maximale koopsom) sluit een groep starters uit*. Er zal inderdaad een groep starters zijn die niet meer in aanmerking komt voor een starterslening. Toch is deze groep beperkt. Een woning met een koopsom die boven de € 355.000,-- ligt, is voor het merendeel van de starters ook niet bereikbaar met een starterslening.

Financiën

In juni 2022 is er € 1 miljoen euro bijgestort. Nu, ruim een jaar later, is dit budget al niet meer toereikend. Per 03-08-2023 was er nog € 47.840,74 beschikbaar, toereikend voor nog 1 lening. Met het opnemen van een bindingseis en het aanpassen van het toepassingsbereik (maximale koopsom) verwachten we iets minder toekenningen en kunnen we langer met het budget toe. Daarentegen vult het fonds zich weer aan middels aflossingen en rentebetalingen (revolverend fonds). Inmiddels is de mogelijkheid om een starterslening aan te vragen stopgezet en ligt een apart raadsvoorstel voor om het budget met € 1 miljoen euro aan te vullen.

Samenvatting

De starterslening heeft als doel om het gat in de financiering van starters voor een koopwoning te overbruggen en de koopwoningmarkt in de gemeente Medemblik bereikbaarder te maken voor deze doelgroep.

Dit voorstel heeft het doel om de huidige verordening voor de startersleningen te actualiseren, naar aanleiding van de hausse aan aanvragen voor een starterslening in het eerste half jaar van 2023. Om de regeling toch te kunnen blijven aanbieden zonder dat het budget al snel niet meer toereikend is, is een aanpassing van de verordening nodig. Hiertoe richten we ons op het toepassingsbereik (bindingseis en maximale koopsom) van de verordening voor startersleningen (artikel 2, lid 1 sub a, b en c van de Verordening Starterslening 2023). Deze worden aangepast, zodat deze beter in lijn zijn met het beleid omtrent betaalbare koop en de kansen voor de eigen startende inwoners en terugkeerders en starters met economische binding vergroot.

WAS	**WORDT**
Verordening starterslening 2018	**Verordening Starterslening 2023**
Artikel 2, lid 1 en 2: De aanvrager moet in Nederland woonachtig en verblijfsgerechtigd zijn en minimaal 1 jaar ingeschreven zijn in de BRP. In het geval van twee aanvragers geldt de eis voor één van de twee aanvragers.	**Artikel 2, lid 1 sub a, b, c :** De aanvrager moet in de gemeente Medemblik woonachtig en verblijfsgerechtigd zijn of minimaal 1 jaar in de gemeente Medemblik woonachtig zijn geweest. In het geval van twee aanvragers geldt de eis voor één van de twee aanvragers. De aanvrager heeft een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd bij een werkgever die gevestigd is in de gemeente Medemblik. In het geval van twee aanvragers geldt de eis voor één van de twee aanvragers.
Verordening Starterslening 2018, 1e wijziging	
Artikel 2 lid 2 sub b: De aankoopprijs van een bestaande of nieuwbouwwoning bedraagt niet meer dan de NHG-grens voor koopwoningen	**Artikel 2 lid 1 sub d:** De aankoopprijs van een bestaande of nieuwbouwwoning bedraagt niet meer dan € 355.000,--

Uitvoering/evaluatie

Na vaststelling van de verordening wordt de verordening gepubliceerd volgens de daarvoor geldende richtlijnen en onder de aandacht gebracht via de gemeentelijke website en andere communicatiekanalen.

Na 1 jaar wordt de Verordening Starterslening 2023 geëvalueerd.

Communicatie

Communicatie zal een pers- en nieuwsbericht uitsturen na vaststelling door college en de webpagina zal aangepast worden na vaststelling door de raad.

Bijlagen

1. DOC-23-733905 Verordening Starterslening 2023 gemeente Medemblik
2. DOC-23-736887 NVM Marktoverzicht woningtransacties Q2 2023 Kop van Noord-Holland
3. DOC-23-737945 Woonbehoefteonderzoek Medemblik

Commissie d.d. 12 oktober 2023