RAADSVOORSTEL (via commissie)
BIJ ZAAKNUMMER: 2021026413

AGENDANUMMER: 04

Commissie Ruimte op 22 juni 2021

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	Agenda-nummer:	p.h.:
Vaststellen Verordening Starterslening gemeente Asten 2021	-1-	6 juli 2021	21.07.xx	HM

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting
In haar vergadering van 9 maart 2021 heeft de gemeenteraad met algemene stemmen een motie aangenomen, waarin het College wordt opgeroepen om uiterlijk in het 2e kwartaal van 2021 met een voorstel te komen, wat toeziet op de aanpassing van de voorwaarden van de zogeheten SVn Starterslening.

De voorwaarden van het verkrijgen van een starterslening zijn vastgelegd in de Verordening Starterslening gemeente Asten 2016.

Op basis van de hieronder genoemde argumenten stellen wij uw Raad voor de voorwaarden voor het verkrijgen van een starterslening als volgt aan te passen:

1. De huidige maximale starterslening van € 20.000,-- voor nieuwbouwwoningen te verhogen naar maximaal € 50.000,--, waarbij het maximale aankoopkosten (inclusief meerwerk) worden begrensd op € 250.000,--
   Daarbij wordt het principe gehanteerd dat de lening maximaal 20% van de maximale aankoopkosten (inclusief meerwerk) bedraagt.
2. De huidige maximale starterslening van € 20.000,-- voor bestaande woningen te verhogen naar maximaal € 30.000,--, waarbij de maximale aankoopkosten (inclusief verbeterkosten) wordt begrensd op € 250.000,--

Deze aanpassingen zijn uiteraard verwerkt in de in dit kader door de gemeenteraad noodzakelijke vaststelling van een nieuwe Verordening Starterslening gemeente Asten 2021.

Beslispunten
1. Overgaan tot het vaststellen van de Verordening Starterslening gemeente Asten 2021 onder de gelijktijdige intrekking van de Verordening Starterslening gemeente Asten 2016

Inleiding
De door de gemeenteraad aangenomen motie t.a.v. Starterslening past in het beeld dat door de steeds verder oplopende huizenprijzen steeds meer gemeenten zich genoodzaakt zien tot het verruimen van de regeling over te gaan, om zodoende de starters op de woningmarkt te kunnen blijven ondersteunen.

Het algemene uitgangspunt van de regeling is dat de hoogte van de Starterslening maximaal 20 % van de koopsom van de woning (vermeerderd met meerwerk dan wel verbeterkosten) mag bedragen, waarbij die koopsom nooit hoger mag zijn dan de NHG-norm van € 325.000,--
Ook de gemeente Asten hanteert de NHG-norm als bovengrens, waarbij de maximale lening wel is bepaald op € 20.000,--

De starterslening in de Peelgemeenten:
Onderstaande tabel geeft inzicht in hoe de Starterslening in de omliggende Peelgemeenten is vormgegeven.

Gemeente	Nieuw-bouw	Bestaand	Meerwerk/ Verbeterkosten	Max. Bedrag €	Max. lening
Asten	Ja	Ja	Ja	325.000	20.000
Someren	Ja	Ja	Ja	325.000	65.000
Helmond	Nee	Ja	Ja	180.000	35.000
Helmond	Ja	Nee	Ja	325.000	25.000
Laarbeek	Nee	Ja	Ja	194.000	30.000
Laarbeek	Ja	Nee	Ja	210.000	30.000
Deurne	-	-	-	-	-
Peel en Maas	Nee	Ja	Ja	238.500	45.000
Peel en Maas	Ja	Nee	Ja	238.500	40.000

Het blijkt dat veel gemeenten, ook hier in de Peel, de genoemde NHG-norm niet hanteren. Het is immers de vraag of je bij die NHG-norm van € 325.000,-- nog wel kunt spreken van een starterswoning.

Wat wordt er onder een starterswoning verstaan?
Bij het bepalen van de maximale koopsom van een starterswoning kan beter uit worden gegaan van de definitie die wordt gehanteerd in de Regionale Begrippenlijst Wonen, die jaarlijks door de Woningmarktregio MRE wordt vastgesteld.

Uit onderstaande tabel van de MRE blijkt dat we van een starterswoning kunnen spreken als deze woning valt in de categorieën "sociale koop" (= "goedkope koop", "betaalbare koop") en in de "lage middeldure koop", waarbij de verwervingskosten maximaal € 250.000,-- bedragen.

Tabel 6: prijsgrenzen koop

Goedkope koop	Koop tot € 175.000
Betaalbare koop	Koop van € 175.000 tot € 210.000
Sociale koop	Goedkope + betaalbare koop
Lage middeldure koop	Koop van € 210.000 tot € 250.000
Midden middeldure koop	Koop van € 250.000 tot € 290.000
Hoge middeldure koop	Koop van € 290.000 tot € 360.000
Dure koop	Koop vanaf € 360.000

Daar komt nog bij dat in de stukken die zijn opgesteld in het kader van de Versnellingsagenda van de gemeente Asten een starterswoning wordt omschreven als een woning met de maximale stichtingskosten (dan wel verwervingskosten) van € 250.000,--
Geconcludeerd kan worden dat voor zowel nieuwbouw als voor bestaande woningen bij een maximum aankoopsom (inclusief meerwerk, dan wel verbeterkosten) van € 250.000,-- nog kan worden gesproken van een starterswoning.
Het voorstel is dan ook om de Verordening Starterslening gemeente Asten in die zin aan te passen dat de maximale koopsom wordt vastgesteld op € 250.000,--

Het maken van onderscheid tussen nieuwbouw en bestaande woningen:
Eerder is opgemerkt dat de hoogte van de Starterslening SVn maximaal 20 % van de koopsom (vermeerderd met meerwerk dan wel verbeterkosten) mag bedragen. De gemeente Asten heeft hierbij bepaald dat een Starterslening maximaal € 20.000,-- mag bedragen. Voorgesteld wordt om voor nieuwbouwwoningen het principe van het opnemen van een maximum leenbedrag los te laten. Concreet betekent dit dat een lening binnen de gemeente Asten maximaal € 50.000,-- kan bedragen, zijnde 20% van de maximale aankoopkosten. Hiermee is er sprake van een substantiële verbetering van de regeling, die vooral ten goede zal komen van de echte starters op de woningmarkt.

Het maximeren van het leningsbedrag ligt wel voor de hand bij het aankopen van een bestaande woning.
Terwijl bij nieuwbouw er van uit mag worden gegaan dat men "waar" krijgt voor het geld, ligt het bij bestaande bouw voor de hand dat een te forse starterslening het overbieden in de hand werkt.
Overbieden kan er toe leiden dat er een totale financiering wordt aangegaan die te hoog is, zeker als de markt weer normaliseert. Voorgesteld wordt dan ook om voor de aankoop van bestaande woningen de lening te maximeren op € 30.000,--

Het vaststellen van een nieuwe Verordening Starterslening gemeente Asten 2021:
De bovenstaande aanpassingen zijn verwerkt in een nieuwe Verordening Starterslening gemeente Asten 2021 die met dit voorstel aan uw Raad ter vaststelling wordt voorgelegd.
Als basis voor de nieuwe Verordening wordt er gebruik gemaakt van een nieuw model wat vanuit de uitvoeringsorganisatie SVN is aangereikt.
Naast enkele kleine administratieve zaken wijkt dit model slechts op 1 onderdeel fors af van de huidige Verordening.

Om fiscale redenen is SVN genoodzaakt om naast de Starterslening ook een zogeheten Combinatielening te verstrekken.
De wetgever heeft medio 2018 bepaald dat de Starterslening in de toenmalige vorm niet meer kon worden aangemerkt als een lening, waarbij de client over de gehele looptijd renteaftrek kon genieten.
De wetgever stelt zich daarbij op het standpunt dat om voor renteaftrek in aanmerking te komen, er ook vanaf het moment van het aangaan van de lening sprake dient te zijn van het betalen van rente en aflossing.
Om het uitgangspunt van de Starterslening overeind te kunnen houden, waarbij over de eerste drie jaar geen rente en aflossing verschuldigd is, is de Combinatielening in het leven geroepen.
De client gaat daarbij tegelijkertijd met de Starterslening deze Combinatielening aan.
Deze Combinatielening wordt gebruikt om de rente en aflossing van de Starterslening over de eerste drie jaar mee te financieren.
Per saldo betekent dit dat de hoogte van de Starterslening en de Combinatielening gezamenlijk na 3 jaar het oorspronkelijke leningsbedrag van de Starterslening bedraagt.

Na 3 jaar gaat de client, afhankelijk van het inkomen, over de twee openstaande leningen rente en aflossing betalen.

Mogelijke alternatieven
Uiteraard is het mogelijk bij het verstrekken van de Starterslening voor alternatieven te kiezen. Er is bij het bepalen van de hoogte van de lening voor nieuwbouwwoningen evenwel aansluiting gezocht bij de modelregeling vanuit SVn.
Met het stellen van een maximale aankoopsom van € 250.000,-- en het maximeren van de lening voor bestaande woningen, wordt aangesloten bij uitgangspunten die als zodanig door de meeste gemeenten worden gehanteerd, ook hier in de Peel.

Risico's
Het is voorstelbaar dat er meer starters een beroep zullen doen op de regeling. Momenteel staan er in de gemeente Asten € 500.000,-- aan leningen uit en is er nog ruimte voor het uitgeven van leningen ter waarde van € 400.000,--.
Overigens worden er vanuit de uitstaande leningen ook weer bedragen ingelost die in het fonds terugvloeien.
Een run op de starterslening kan als gevolg hebben dat uw Raad dient te worden voorgesteld meer geld in het fonds te storten.

Communicatie
Direct nadat de gemeenteraad de aangepaste Verordening heeft vastgesteld zal er via de gebruikelijke communicatiekanalen aandacht worden gegeven aan de doorgevoerde aanpassingen van de regeling.
Ook zal de Verordening, conform de regelgeving op dit gebied, formeel worden gepubliceerd.

Wat mag het kosten
Zoals reeds opgemerkt is er in de begroting reeds een voorziening getroffen, die vooralsnog toereikend wordt geacht. Uiteraard zal het College bij het voorzien van het bereiken van de grens van € 900.000,-- met uw Raad tijdig in overleg treden over het mogelijk ophogen van de storting in het fonds

Bijlagen
1. Verordening (2021026551)