Datum raad	27 juni 2024	Zaaknummer	2521619
Datum college	04 juni 2024	Portefeuille	Zorg, Volksgezondheid, wonen H.J. Compagne
Onderwerp	Starterslening		

Samenvatting
We willen iedereen die graag in onze gemeente wil (blijven) wonen een thuis bieden. De toename van het aantal ouderen enerzijds en de afname van jongeren anderzijds zijn daarbij belangrijke ontwikkelingen om rekening mee te houden. Daarnaast zien we veel mensen die extra hulp nodig hebben bij het vinden van passende en betaalbare huisvesting. Met name starters hebben het lastig op de huidige woningmarkt. Er zijn voor hen te weinig woningen beschikbaar die binnen hun bereik liggen. Om starters die een economische of sociale binding hebben met onze gemeente een steun in de rug te bieden bij het verkrijgen van een koopwoning, kan een starterslening uitkomst bieden.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
Relatie met programma 8.

Behandeling in commissie
13 juni 2024

Ontwerpbesluit gemeenteraad
De verordening starterslening Meierijstad 2024 vast te stellen en deze in werking te laten treden met ingang van 1 juli 2024.

Waarom naar de raad
In het collegewerkprogramma is opgenomen dat een starterslening ingevoerd wordt.

Aanleiding
Uw raad beslist in september over een visie waarin wonen en zorg meer aandacht krijgt. Deze visie vervangt de huidige woonvisie en geldt als de woonzorgvisie. Deze visie inclusief het voorstel voor de invoering van een starterslening stond gepland voor behandeling in de raadscyclus van juni.

Gelet op de drukke agenda van de raad in deze cyclus heeft de agendacommissie echter besloten om het raadsvoorstel over de woonzorgvisie over te hevelen naar de eerstvolgende raadscyclus in september. Om te voorkomen dat de verordening starterslening een latere ingangsdatum krijgt en de doelgroep later gebruik kan maken van de starterslening, wordt voorgesteld om vooruitlopend op de vaststelling van de woonzorgvisie, de verordening starterslening vast te stellen.

Naast de uitvoering van de verordening starterslening zal het college, tevens vooruitlopend op de vaststelling van de woonzorgvisie, beleidsregels vaststellen voor mantelzorgwoningen. Zo worden ook voor deze specifieke groep de mogelijkheden voor het realiseren van een gepaste woonvoorziening verruimd.

Argumenten
Een starterslening draagt bij aan het doel van de woonzorgvisie: vitale wijken en dorpen.
Doordat starters die in Meierijstad wonen of werken met dit instrument meer mogelijkheden op de koopmarkt krijgen, neemt de kans toe dat zij zich in de gemeente vestigen. Dat heeft een gunstig effect op o.a. de bevolkingsopbouw.

De starterslening maakt een eerste koopwoning meer bereikbaar
Met een starterslening kan een starter meer geld lenen om de eerste woning te kopen. De eerste drie jaar wordt geen rente of aflossing betaald over de starterslening, waardoor starters in het begin lagere maandlasten hebben. Wanneer het inkomen (nog) ontoereikend is om te starten met aflossen na drie jaar, wordt het startmoment met drie jaar verlaat en wordt het inkomen opnieuw getoetst. De starterslening heeft een looptijd van 30 jaar en is altijd boetevrij af te lossen.

Een starterslening kent gunstige voorwaarden voor de starter
Voorwaarden en voordelen voor de starter:
- 15 jaar vaste rente
- Eerste 3 jaar geen rente of aflossing betalen.
- Alleen aflossen wanneer het inkomen dat (volgens toetsing SVn) toe laat.
- Boetevrij aflossen gedurende gehele looptijd.

Het risico voor de gemeente is zeer laag
Het risico voor de gemeente is zeer laag aangezien door de Nationale hypotheek garantie tot 90% van de financiering wordt afgedekt..

Een starterslening kan ook een bijdrage leveren aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente
Bij startersleningen kunnen ook energiebesparende voorzieningen en energiebespaarbudget meegenomen worden. Totaal mag dat 106% van de woningwaarde zijn. Daarmee is het invoeren van de starterlening ook een stimulans om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen.

In de huidige woningmarkt helpt de starterslening om de kansen van starters te vergroten
In de huidige woningmarkt zien we dat het aantal woningen dat binnen de goedkope koopgrens wordt aangeboden beperkt is. Voor starters is het daarmee ontzettend moeilijk om hun eerste stap te zetten in hun woon carrière. Een starterslening zorgt ervoor dat er meer woningen binnen het bereik van de starter komen. Daardoor worden de kansen op de woningmarkt vergroot.

Door sociale én economische binding op te nemen wordt ook een bijdrage geleverd in de opdracht voor huisvesting werknemers
In de verordening is naast sociale binding (minimaal 3 jaar woonachtig (geweest) in de gemeente Meierijstad) ook economische binding opgenomen. Werknemers van bedrijven gevestigd in Meierijstad kunnen ook aanspraak maken op een starterslening. Dit is passend binnen de samenwerking met Platform Ondernemend Meierijstad (POM), waarin we gezamenlijk de positie van werknemers proberen te versterken. Wanneer werknemers ook woonachtig zijn binnen onze gemeente, zijn ze ook in staat een bijdrage te leveren aan de lokale samenleving op economisch en sociaal-maatschappelijk vlak. Ook verminderen we hiermee reisbewegingen.

Kanttekeningen
De belangrijkste kanttekeningen bij het verstrekken van startersleningen zijn:

Een koper leent meer geld dan de bank aangeeft dat de koper kan lenen.
De starterslening komt inderdaad bij de 'reguliere' lening en biedt daardoor meer financiële mogelijkheden. Maar de starterslening is de eerste drie jaar rente- en aflossingsvrij, waardoor geanticipeerd kan worden op een groeiend inkomen van de starter(s). Om kopers te beschermen vindt een driejaarlijkse inkomenstoets plaats zodat men niet hoeft te betalen wanneer het (nog) niet kan.

Een verondersteld nadeel van de starterslening is dat deze prijsopdrijvend werkt omdat starters hierdoor meer kunnen lenen voor het kopen van de woning.
Onderzoek dat het Kadaster in opdracht van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn) [1] heeft uitgevoerd wijst uit dat er geen prijsopdrijvend effect is. Dit komt onder andere doordat het aandeel van kopers met een starterslening op het totale aantal kooptransacties zeer gering is. De starterslening stelt kopers vooral in staat om eerder (op jongere leeftijd) een koopwoning te kopen

Communicatie
Na vaststelling in de raad komt er een apart persbericht over de starterslening. Op de website komt informatie waaruit o.a. blijkt wat de voorwaarden zijn en hoe mensen de starterslening aan kunnen vragen.

Participatie
Participatie heeft met name een rol gespeeld bij de voorbereiding van de woonzorgvisie.

Duurzaamheid
De starterlening staat toe dat er energiebesparende maatregelen mee kunnen worden gefinancierd.

Financiële toelichting
Om leningen mogelijk te maken is het nodig dat de gemeente geld beschikbaar stelt in een revolverend fonds (de financiering die het fonds aan eindbegunstigden verstrekt, vloeit terug naar het fonds). Er is een budget van twee miljoen euro gereserveerd om vanaf 2024 in deze leningen te kunnen voorzien. Afhankelijk van het succes van de startersleningen wordt op termijn heroverwogen het budget te verhogen.

[1] https://www.svn.nl/media/2545/onderzoek-kadaster-prijseffecten-startersleningen.pdf

Planning
Na vaststelling in de gemeenteraad wordt de verordening starterlening gepubliceerd op overheid.nl.

Monitoring en evaluatie
Na twee jaar willen we de effectiviteit van de starterslening evalueren en bepalen of het programma voldoet aan de gestelde doelen of dat eventuele aanpassingen nodig zijn.

Bijlagen

1. Verordening starterslening Meierijstad 2024.
2. Productinformatie SVn Starterslening

Onderliggende documenten

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,	De burgemeester,
Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA	ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 21 mei 2024

Besluit gemeenteraad:

De verordening starterslening Meierijstad 2024 vast te stellen en deze in werking te laten treden met ingang van 1 juli 2024.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 27 juni 2024

De raad voornoemd,

De griffier,	De voorzitter,
A.F.J. Franken MSc	ir. C.H.C. van Rooij