Raadsvoorstel

Onderwerp	Verordening Startersleningen Gemeente Elburg 2025	Behandelaar:	Medewerker Volkshuisvesting – Ruimtelijke Ordening i.o.m. Beleidsmedewerker Volkshuisvesting Duurzaamheidsregisseur Adviseur Juridische zaken Adviseur Financiën Controller
Datum	4 maart 2025	Zaaknummer:	430147
Portefeuillehouder	Mw. A.C. Sneevliet-Radstaak	Bijlagen	1. Raadsbesluit Verordening Startersleningen Gemeente Elburg 2025. 2. Raadsbesluit bevoegdheid aan college overhevelen budget.

Korte beschrijving voorstel:
Vanaf 2013 kent de gemeente Elburg een starterslening, bedoeld om starters voor een koopwoning een extra zetje te geven bij hun eerste stap op de woningmarkt. De voorwaarden uit 2021 legden een maximum van € 250.000,- vast voor de totale aankoopkosten. Deze grens sluit niet meer aan op de verkoopprijzen in de huidige woningmarkt. Daarom wordt voorgesteld om dit maximum te verhogen naar 70% van de NHG-grens, oftewel € 315.000,- (uitgaande van een NHG-grens van €450.000,- in 2025). Tevens wordt het maximaal te lenen bedrag verhoogd van € 25.000,- naar € 30.000,- en kunnen duurzaamheidsmaatregelen meegefinancierd worden.

Te nemen besluit:
1. De Verordening Startersleningen gemeente Elburg 2025 vast te stellen.
2. Het college de bevoegdheid geven om, bij mogelijke financiële tekorten, een maximaal bedrag van € 250.000,- uit het fonds Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed over te hevelen ten hoeve van de starterslening.

Inleiding
Voor starters op de woningmarkt is het vaak moeilijk om een huis te kopen. De starterslening helpt hen door het verschil te overbruggen tussen de aankoopprijs (incl. kosten) en het maximale leenbedrag bij de bank. Deze lening is altijd een aanvulling op een reguliere hypotheek.

De lening wordt verstrekt door de gemeente via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten. Zij beheert revolverende investeringsfondsen van (vooral) gemeenten. Rente en aflossing op de startersleningen vloeien terug in het gemeentelijke investeringsfonds, zodat deze middelen onafgebroken vrij komen voor nieuwe leningen. Hiermee ontstaat een duurzaam investeringsfonds.

De huidige verordening uit 2021 stelt een maximale aankoopsom van € 250.000,-, maar deze sluit niet meer aan op de woningmarkt. Daarom wordt voorgesteld:

- Een flexibele aankoopprijsgrens die meebeweegt met de markt.

- Een hoger maximaal leenbedrag.
- De mogelijkheid om duurzaamheidsmaatregelen mee te financieren.
- Actualisatie van de verordening volgens de SVn-modelverordening (januari 2025).

De nieuwe verordening vervangt die van 2021. Door de verruiming kan het budget sneller opraken; momenteel is er € 450.000,- beschikbaar. Mocht de vraag sterk stijgen, dan kan aanvullend budget worden overgeheveld vanuit het fonds Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed naar de starterslening.

Beoogd effect

- Starters financieel ondersteunen bij de aanschaf van hun eerste koopwoning.
- Een geactualiseerde en uitvoerbare verordening die aansluit bij de ontwikkelingen op de woningmarkt.

Argumenten

1.1 De maximale koopgrens is aan herijking toe.

In 2021 hebben wij de maximale totale aankoopkosten voor een bestaande of nieuwbouwwoning omhoog gebracht naar € 250.000,- Daarbij is die grens gekozen om echt de onderkant van de markt te ondersteunen. De grens van € 250.000,- is door de verhitte woningmarkt inmiddels achterhaald. De mogelijkheid is dat we de regeling aanpassen aan de prijzen van deze tijd. Daarbij verdient een flexibel bedrag dat meebeweegt met de trends op die markt de voorkeur boven een 'statische' maximale aankoopsom. Dit voorkomt namelijk dat de verordening in de toekomst enkel moet worden aangepast vanwege een gedateerd maximaal aankoopbedrag.

1.2 Door de voorwaarde van een maximale koopprijs 70% van de maximale NHG-grens blijft de starterslening bedoeld voor starters.

Een flexibel bedrag dat meebeweegt kan, door niet alleen woningen met een koopsom tot een vast bedrag in aanmerking te laten komen voor een starterslening, maar door een koppeling met de Nationale Hypotheek Garantie-grens (NHG-grens). Deze beweegt immers mee met de ontwikkelingen op de woningmarkt. De NHG-grens voor 2025 is € 450.000,-. Het bedrag van € 450.000,- zit boven het bedrag van een gemiddelde bestaande koopwoning in ons land in 2024: € 432.000,-. Omdat de starterslening bedoeld is voor starters, is het voorstel de maximale aankoopsom op 70% van de NHG-grens te stellen. Op deze manier komen woningen uit het echte starterssegment in aanmerking voor de starterslening.

1.3 Een hoger leenbedrag biedt meer mogelijkheden voor starters.

Met een hoger leenbedrag van € 30.000,- worden iets duurdere woningen ook bereikbaar voor starters (zolang de maximale koopprijs binnen de daarvoor gestelde grens blijft). Daarnaast mogen verbeterkosten met de starterslening gefinancierd worden. Ook hierbij kan een hoger leenbedrag meer mogelijkheden bieden.

1.4 Het energiebespaarbudget biedt starters de mogelijkheid meer te lenen als zij energiebesparende maatregelen willen nemen.

Het is voortaan mogelijk om duurzaamheidsmaatregelen mee te financieren én juist woningen in het starterssegment moeten vaak nog verduurzaamd worden. Er mag tot 6% boven de waarde van de woning vóór uitvoering van de maatregelen meegefinancierd worden. Hiermee stelt de starter de financiering van erkende energiebesparende maatregelen van zijn/haar woning veilig, maar hoeft nog niet te beslissen wat deze wil (laten) doen. Het energiebespaarbudget is in overeenstemming met de laatste versie van de genoemde Modelverordening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten. Hierin zit een koppeling met wat op grond van de huidige NHG-normen mogelijk is.

1.5 Juist de starter kan, wat het financieren van duurzaamheidsmaatregelen betreft, een duwtje in de rug gebruiken.

Bovendien is het ook juist de starter die wat het financieren van duurzaamheidsmaatregelen betreft een duwtje in de rug kan gebruiken; na de aankoop van een woning is er vaak weinig geld over. En juist woningen in het starterssegment moeten vaak nog verduurzaamd worden.

1.6 De gemeente Elburg streeft een verduurzaming van de woningvoorraad na.
Woningen in onze gemeente moeten uiterlijk in 2050 energieneutraal zijn (Programma Duurzaamheid 2022-2025). Een stimulans om te kunnen verduurzamen is een stap in de goede richting.

2.1. Ruimte voor het college is gewenst om bevoegdheid te verkrijgen om budget over te hevelen.
Door het college de bevoegdheid te geven om een maximaal bedrag van € 250.000,- over te hevelen uit het fonds Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed, (waar op dit moment nog een budget staat van € 427.000,-), naar de starterslening, is dit, mocht het nodig zijn, voor de toekomst op een snelle manier geregeld. Dit is puur bedoeld als achtervang. Het fonds Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed bestaat sinds 2021 en er zijn slechts twee leningen verstrekt. De Provincie Gelderland biedt een vergelijkbare lening aan die voor maatschappelijke organisaties interessanter zijn dan de gemeentelijke lening omdat een hoger bedrag geleend kan worden. Omdat beiden revolverende fondsen zijn, kan het geld weer teruggestort worden op het moment dat het fonds voor de starterslening weer voldoende is aangevuld.

Kanttekeningen
1.1 en 2.1 Het budget kan sneller opraken.
Door de maximale aankoopprijs en het maximaal te lenen bedrag te verhogen kan het totaal beschikbare budget sneller uitgeput raken. Op dit moment is er nog een budget van € 450.000,- beschikbaar. Dit budget vult zich bovendien automatisch aan. Mocht het aantal aanvragen starterslening een enorme vlucht nemen, wordt uw raad gevraagd het college de bevoegdheid te geven tot het overhevelen van een bedrag uit het fonds Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed naar de starterslening.

Bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten staat nog een bedrag van € 427.000,- uit in het fonds voor Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed. De afgelopen jaren zijn hiervoor amper aanvragen geweest. De verwachting is dat er ook in de toekomst geen tot weinig aanvragen komen vanwege een vergelijkbare regeling van de provincie.

1.2 Het verhogen van het leenbedrag geeft een risico voor de starter door een hogere maandlast.
Door het bedrag van de maximale lening te verhogen krijgt de starter een hogere maandlast. Terugbetaling van de starterslening start na 3 jaar. Zodra de terugbetaling start vindt een hertoets plaats waarbij wordt gekeken of de starter het kan betalen. Is dat niet het geval dan betaalt de starter naar draagkracht of start de terugbetaling op een later moment.

Financiën
Het aanpassen van de grensbedragen heeft als gevolg dat er meer en hogere leningen kunnen worden aangevraagd. Mochten de beschikbaar gestelde middelen voor startersleningen ontoereikend blijken dan zullen de middelen welke beschikbaar zijn gesteld voor Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed met € 250.000 kunnen worden afgeroomd en beschikbaar worden gesteld voor startersleningen.

Op dit moment is er nog € 427.000 beschikbaar voor Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed. Afgelopen jaren is hier weinig gebruik van gemaakt en de verwachting is dat dit in de toekomst ook niet gaat veranderen.

Het betreft slechts een doelwijziging en heeft geen financiële consequenties.

Communicatie/burgerparticipatie
De Verordening Startersleningen Gemeente Elburg 2025 zal na de betreffende raadsvergadering worden gepubliceerd in het voor iedereen via overheid.nl te raadplegen digitale Gemeenteblad. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van het zogenaamde DROP-verordeningen-format. Met de inwerkingtreding van de Verordening Startersleningen Gemeente Elburg 2025 zal de Verordening Startersleningen Gemeente Elburg 2021 ingetrokken worden.

Daarnaast wordt via een persbericht en de social mediakanalen gecommuniceerd over de nieuwe Verordening Startersleningen Gemeente Elburg 2025.

Vervolg
Het gebruik van de leningen zullen we monitoren. Evaluatie vindt plaats in 2027 of eerder als de situatie erom vraagt, zoals het opraken van het budget. De resultaten hiervan zullen met u gedeeld worden.

Bijlage(n)
Bijlage 1: Raadsvoorstel.
Bijlage 2: Raadsbesluit Bevoegdheid aan college overhevelen budget.
Bijlage 3: Raadsbesluit Verordening Startersleningen Gemeente Elburg 2025.

Elburg, 4 maart 2025

Het college van burgemeester en wethouders,

de burgemeester,	de secretaris,
ir. J.N. Rozendaal	Mw. mr. A.H. van der Maat-Bosma