Raadsvoorstel
Openbaar

Onderwerp
Vaststellen Verordening starterslening Nijmegen 2022

Opsteller	Wim van der Velde	**Collegebesluit**	7 december 2021
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	**Behandeldatum Raad**	2 februari 2022
Portefeuillehouder	J. Wijnia	**Status**	Openbaar

Samenvatting
In Nijmegen kennen we al jaren de starterslening. Nu wordt voorgesteld om de regeling op een aantal punten te actualiseren. Daarmee sluiten we meer aan bij de huidige markt en voldoen we ook weer aan de voorwaarden om voor provinciale cofinanciering van 50% in aanmerking te komen. Het gaat concreet om een ophoging van de prijsgrens en het meefinancieren van meerwerk en verbeterkosten. De bepaling dat de verkopers bijdragen aan de starterslening is door regelgeving van de SVn ingehaald en wordt doorgestreept.

Voorstel
1. De Verordening Starterslening Nijmegen 2022 vast te stellen, waarmee we bereiken dat in de huidige markt meer koopstarters van de regeling gebruik kunnen maken, onder gelijktijdige intrekking van de Verordening Starterslening Nijmegen 2017.

Aanleiding
In de Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025 is opgenomen dat we binnen de huidige financiële kaders, doorgaan met het verlenen van startersleningen en daarbij ophoging van de huidige maximale koopprijs van € 225.000 onderzoeken. Dat heeft het college gedaan, en stelt uw raad nu een beperkt aantal aanpassingen voor. Dat zijn naast een verhoging van de maximale koopprijs tot de NHG grens, de mogelijkheid om voortaan meerwerk en verbeterkosten mee te financieren, en het doorhalen van de niet meer geldende bepaling dat verkopers bijdragen aan de starterslening. Daarnaast zijn een aantal procedurele punten aangevuld en verduidelijkt.

Beoogde impact
Een geactualiseerde Verordening Starterslening die aansluit bij de huidige woningmarkt en koopstarters een steun in de rug kan blijven geven om hun eerste koophuis te verwerven. Dit vergroot ook de zeer nodige doorstroming voor zover de koopstarters een zelfstandige huurwoning achterlaten. Dit draagt bij aan de ambitie en doelen om een aantrekkelijke stad te zijn met een woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners.

Argumenten
Verhoging maximale prijsgrens naar de NHG-grens, bereik groter
De maximale koopsom van € 225.000 is er al jaren in Nijmegen. Daarnaast is de hoogte van de starterslening maximaal € 35.000. Ophoging van de maximale koopsom vergroot de beschikbaarheid van woningen voor starters. Dat is wenselijk in de huidige krappe markt, waarin de prijzen de afgelopen jaren zeer sterk zijn gestegen. Zo is het aantal te koop staande woningen tot €220.000 in Nijmegen begin november 2021 gedaald tot 84.
De maximale hoogte van € 35.000 per lening handhaven we.

We stellen voor om de maximale prijsgrens op te hogen naar de NHG grens. Die is in 2022 € 355.000, en inclusief energiebesparende maatregelen € 376.300.
Het voordeel van aansluiting bij de NHG grens is dat de maximale koopsom meebeweegt met de markt. Hierdoor wordt het bereik van de regeling belangrijk vergroot van ca. 20% tot ca. 60% van de koopwoningen in Nijmegen. Het gaat daarmee van 7.200 naar 21.600 woningen. In 2021 is bijna 8% van dat deel verkocht (ca. 1.700 woningen, voor 2/3 grondgebonden woningen en 1/3 appartementen).

Effect op woningprijzen afwegen tegen belang koopstarters
Iedere ondersteuning van kopers heeft in principe een prijsopdrijvend effect, wat als ongewenst kan worden gezien in de huidige overspannen woningmarkt. Maar op het totaalpakket aan mechanismen dat invloed heeft op de woningprijs is het effect van de starterslening erg klein. Het woningtekort, de lage rente, kostenstijgingen en ouders die hun kinderen extra ondersteunen (met de zogenaamde jubel-ton) zorgen veel meer voor prijsstijgingen. Daartegenover staat het belang dat koopstarters een stevige steun in de rug goed kunnen gebruiken en ze in het gunstigste geval ook nog lege woonruimte achterlaten.

Meefinancieren van verbeterkosten, cofinanciering door provincie voortaan mogelijk
De provincie wil vanuit het Actieplan Wonen voor 50% bijdragen aan de starterslening, maar hanteert voor deze cofinanciering de voorwaarde om meerwerk en verbeterkosten mee te financieren. Momenteel zijn we één van de weinige gemeenten waar meerwerk en verbeterkosten niet meegefinancierd kunnen worden. Reden was destijds dat we alleen de koop wilden financieren, niet de verbeterkosten. Maar gezien de substantiële bijdrage van de provincie stellen we nu voor om dat wel mee te financieren. Bovendien heeft het geen grote andere gevolgen: de maximale hoogte van de starterslening verandert immers niet, alleen het doel waarvoor het gebruikt wordt wat breder. Daar komt bij dat de toets op de te verstrekken lening door de SVn wordt gedaan, dus ook de uitvoeringskosten nemen hierdoor niet toe.

Bijdrage van verkopers door regelgeving ingehaald
In de huidige verordening is opgenomen dat de verkoper van de woning een bijdrage dient te leveren aan de starterslening (14,3% van het leningsbedrag met een maximum van € 5.000). Dit is opgenomen om de uitvoeringskosten deels te dekken. Deze bepaling is een tijd terug door regelgeving van de SVn achterhaald en wordt in de praktijk niet meer toegepast. Deze voorwaarde wordt daarom in de nieuwe verordening geschrapt.

Financiën
In de Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025 is ook opgenomen dat we doorgaan met de starterslening binnen de huidige financiële kaders. Een hogere prijsgrens betekent dat er potentieel meer woningen gekocht kunnen worden met een starterslening.
Met inzet van de huidige revolverende middelen kunnen we in 2021 circa 70 leningen verstrekken. Per 1 oktober stond de teller op 30.
De financiële prognoses voor 2022 zijn als volgt:

Ontvangen rente	200.000
Reguliere aflossing	200.000
Tussentijdse/vervroegde aflossing	1.000.000
Saldo 1 januari 2021	1.200.000
Totaal mogelijk beschikbaar	2.600.000

Bij een gemiddelde lening van € 32.000 zouden er in 2022 dan ongeveer 80 leningen verstrekt kunnen worden. Maar doordat de provincie 50% mee gaat financieren zal de gemiddelde lening € 16.000 bedragen. Dat betekent dat wij met de huidige middelen 160 aanvragen kunnen honoreren. Gemiddeld zijn er de afgelopen jaren 43 leningen verstrekt. We kunnen dus een forse stijging financieel aan.
Overigens blijft het mogelijk om via Treasury meer geld te lenen en het beschikbare budget voor de SVn daarmee te verhogen. Het risico van extra geld overmaken naar de SVn is beperkt. De rente die de gemeente betaalt ligt in de praktijk lager dan de rente die de SVn (namens de gemeente) in rekening brengt. Omdat er sprake is van een hypothecaire lening en de huizenprijs voor deze categorie woningen de komende jaren naar verwachting niet zal kelderen komt het uitgeleende geld met een grote mate van zekerheid weer volledig terug zodat daarmee indien gewenst de gemeentelijke schuld ook weer afgelost kan worden.

In de bijlage bij dit voorstel is een cijfermatig overzicht van de startersleningen over de periode 2017-oktober 2021 opgenomen.

Vervolg

1. De vastgestelde regeling wordt gepubliceerd op overheid.nl. Intermediairs als makelaars en hypotheekadviseurs worden separaat geïnformeerd over de wijzigingen.
2. Voor de uitvoering van de Starterlening hebben we al jaren en overeenkomst met de SVn gesloten, die wordt gecontinueerd.

Bijlagen

1. Verordening Starterlening Nijmegen 2022
2. Inzicht cijfers Starterslening Nijmegen