gemeente Moerdijk

# RAADSVOORSTEL

**Onderwerp: Verordening starterslening gemeente Moerdijk**

| | | |
|---|---|---|
| Verantwoordelijke portefeuillehouder(s) | : | D.J. Brummans |
| Datum commissiebehandeling | : | 14 januari 2021 |
| Datum raadsbehandeling | : | 4 februari 2021 |
| Agendering en agendanummer | : | FI 0702 |
| Fase raadsbehandeling | : | Meningvormend |
| Zaaknummer | : | 184733 |

Bijlagen:
1. Verordening starterslening gemeente Moerdijk
2. Overzicht wijzingen verordening
3. Overzicht startersleningen woningmarktregio West Brabant en Hart van Brabant
4. Publicatietekst Verordening startersleningen gemeente Moerdijk

---

**Gevraagd raadsbesluit**
De verordening starterslening gemeente Moerdijk vast te stellen

**(Publieks)Samenvatting**
Op 3 juli 2008 heeft de gemeenteraad de starterslening in het leven geroepen. Sindsdien is dit in de gemeente Moerdijk een niet meer weg te denken instrument om koopstarters op de woningmarkt een steuntje in de rug te geven. De starterslening overbrugt het verschil tussen de koop(-/aanneem)som van de woning en het bedrag dat de starter maximaal kan lenen bij een reguliere geldverstrekker. Een starterslening wordt met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) afgesloten. Dat biedt de starter extra zekerheid. De starterslening is een lening waarover de eerste drie jaar geen rente en aflossing betaald wordt. In totaal zijn tot op heden 179 Startersleningen verstrekt (peildatum 01-12-2020).

De gemeenteraad heeft op 21 november 2019 besloten om de Verordening starterslening gemeente Moerdijk te verruimen. Ook starters die niet in de gemeente Moerdijk wonen, komen sindsdien bij de aankoop van hun eerste woning in aanmerking voor een starterslening. Met de vaststelling van de verruimde regeling is toegezegd om na een jaar te evalueren welk effect de verruiming heeft gehad. Sinds 21 november 2019 zijn 16 leningen verstrekt (peildatum 01-12-2020). Daarvan zijn 7 leningen verstrekt aan starters die op het moment van aanvraag niet in de gemeente Moerdijk woonden. De verruiming van de regeling heeft uiteraard geleid tot een toename van het aantal aanvragen van buiten de gemeente Moerdijk, maar er is geen sprake van een toename van het totaal aantal aanvragen. Ter vergelijking een overzicht van het totaal aantal aanvragen over de afgelopen vijf jaar en de gemiddelde hoogte van de starterslening:

| Jaar | Totaal aantal aanvragen | Gemiddelde hoogte starterslening |
|---|---|---|
| 2016 | 21 | € 30.200,- |
| 2017 | 15 | € 33.294,- |
| 2018 | 20 | € 34.001,- |
| 2019 | 14 | € 31.141,- |
| 2020 (peildatum 01-12-2020) | 13 | € 32.950,- |

Op 14 april 2020 heeft het college aangegeven voornemens te zijn om de raad een voorstel te doen om de maximale koop(-/aanneem)som om in aanmerking te komen voor een starterslening te verhogen. Tijdens de raadsvergadering van 24 september 2020 is een motie vreemd aan de orde van de dag over ditzelfde onderwerp aangenomen. Dit voorstel gaat in op het verhogen van de maximale koop(-/aanneem)som tot aan de NHG-kostengrens. Daarnaast wordt voorgesteld om de verordening starterslening ook op een aantal andere punten te actualiseren.

**Inleiding: reden van het voorstel**

Aanleiding

De gemeenteraad heeft op 21 november 2019 besloten om de Verordening starterslening gemeente Moerdijk te verruimen. Ook starters die niet in de gemeente Moerdijk wonen, komen sindsdien bij de aankoop van hun eerste woning in aanmerking voor een starterslening. Met de vaststelling van de verruimde regeling is toegezegd om na een jaar te evalueren welk effect de verruiming heeft gehad. Op 14 april 2020 heeft het college aangegeven voornemens te zijn om aan de raad voor te stellen om de maximale koop(-/aanneem)som om in aanmerking te komen voor een starterslening te verhogen. Tijdens de raadsvergadering van 24 september 2020 is een motie vreemd aan de orde van de dag over ditzelfde onderwerp aangenomen. Dit voorstel gaat in op het verhogen van de maximale koop(-/aanneem)som tot aan de NHG-kostengrens. Daarnaast wordt voorgesteld om de verordening starterslening ook op een aantal andere punten te actualiseren.

Belang

Starters op de koopwoningmarkt ondanks de gestegen woningprijzen de mogelijkheid bieden om een koopwoning te verwerven.

Centrale vraag

Is de gemeenteraad bereid om de voorwaarden van de Verordening starterslening gemeente Moerdijk aan te passen, zodat koopstarters ook met de gestegen woningprijzen in staat worden gesteld om met de starterslening een duurdere woning aan te kopen in onze gemeente?

---

**Beoogd maatschappelijk resultaat**

Aanpassing van de voorwaarden van de Verordening starterslening gemeente Moerdijk zodat koopstarters ondanks de gestegen woningprijzen de mogelijkheid geboden wordt om een koopwoning te verwerven.

---

**Kaders**

- Paraplunota Maatschappij (wonen):
  - Inwoners nemen verantwoordelijkheid voor hun woonsituatie;
  - Ruimte geven voor maatwerk in de woningvoorraad;
  - Passende huisvesting voor de doelgroepen;
  - Kwaliteitsimpuls bestaande woningvoorraad.
- Coalitieakkoord 2018-2022 Een krachtige, ondernemende partner. Dat zijn wij:
  - Om Moerdijk voor jongeren aantrekkelijk te houden stimuleren we nieuwbouw van starterswoningen en continueren we de starterslening.

De gemeente is grotendeels vrij in het bepalen van de voorwaarden die in het kader van de startersregeling worden gesteld, zodat ingespeeld kan worden op de lokale situatie. Dit zorgt ervoor dat er grote verschillen zijn tussen de 24 gemeenten in de woningmarktregio West Brabant en Hart van Brabant, de woningmarktregio waar ook Moerdijk onder valt (zie bijlage 1).
In bijna alle gemeenten kan de starterslening zowel voor bestaande woningen als voor nieuwbouwwoningen worden ingezet. Alleen in Rucphen en Tholen mag alleen bij bestaande woningen gebruik gemaakt worden van de starterslening en in Oisterwijk kan de starterslening alleen bij nieuwbouw worden ingezet.
Wat betreft de maximale koopprijs varieert dat van € 180.000,- in Tholen tot € 310.000,- (de huidige NHG-kostengrens) in Drimmelen, Geertruidenberg, Tilburg en Woensdrecht.
In alle gemeenten geldt dat de hoogte van de starterslening maximaal 20% van de koop(- / aanneem)som plus eventuele verbeterkosten of meerwerk mag bedragen. Daar wordt ook een minimaal en maximaal leenbedrag aan gekoppeld. In de meeste gemeenten is het minimale leenbedrag op € 2.500,- gesteld. Uitzonderingen zijn Drimmelen (€ 3.000,-), Goirle (€ 3.000,-), Moerdijk (€ 10.000,-), Roosendaal (€ 6.000,-), Rucphen (€ 10.000,-). Het maximale leenbedrag varieert van € 15.000,- in Baarle-Nassau tot € 40.000,- in Breda (alleen bij een nul-op-de-meter-woning) en Moerdijk.

Overigens geldt, dat bovenstaande een momentopname is en gebaseerd is op gegevens die door SVn beschikbaar zijn gesteld. Veel gemeenten onderzoeken of de regeling aangepast moet worden. De stijgende woningprijzen zijn daarvoor vaak de aanleiding.

---

**Argumenten**

Pro

*De starterslening draagt bij aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen.*
Starters zijn in de Paraplunota maatschappij 2014-2030 als één van de doelgroepen van beleid bestempeld. De gemeente Moerdijk vindt het belangrijk dat inwoners zoveel mogelijk de kans krijgen om in hun woonbehoefte te voorzien. Door startersleningen te faciliteren worden starters op de Moerdijkse woningmarkt ondersteund.

*Door het verruimen kunnen de demografische ontwikkelingen mogelijk worden vertraagd.*
Op 15 september heeft de provincie Noord-Babant de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose gepubliceerd. Uit die prognose blijkt dat de gemeente Moerdijk vanaf ongeveer 2032 te maken krijgt met een bevolkingsafname en vanaf ongeveer 2036 met een afname van het aantal huishoudens. Om deze ontwikkelingen op zijn minst te vertragen, is het van belang om Moerdijkse starters te behouden en starters van buiten de gemeente aan te trekken. Dit ligt voor een deel buiten de invloedssfeer van de gemeente. Wel kan de gemeente de starter op financieel gebied zo goed mogelijk faciliteren en zich daarbij onderscheiden van omliggende gemeenten.

*De starterslening is een belangrijk instrument bij het verbeteren van de woningmarktpositie van koopstarters.*
Door de voorwaarden van de Verordening starterslening gemeente Moerdijk te verruimen, nemen de kansen van de starter op een woning in de gemeente Moerdijk toe. Daarmee wordt de woningmarktpositie van starters verbeterd. Dit past bij onze ambitie om huidige inwoners te behouden en nieuwe inwoners aan te trekken (bij voorkeur jongeren/ jonge gezinnen).

*De verruiming van de voorwaarden sluit aan bij de ontwikkelingen op de woningmarkt.*
Er is nog steeds sprake van stijgende woningprijzen. De gemiddelde koopsom in Moerdijk is toegenomen van € 233.959,- in 2017 naar € 272.935,- in 2019. Over de eerste twee kwartalen van 2020 bedroeg de gemiddelde koopsom € 286.338,-. Door de maximale koop(-/aanneem)som te verhogen wordt beter aangesloten bij de stijgende woningprijzen en worden meer starters in de gelegenheid gesteld om hun eerste woning te kopen.

Contra

*Het budget raakt mogelijk sneller uitgeput*
Door de voorwaarden te verruimen kunnen meer starters gebruik maken van de starterslening. Dit kan zorgen voor een toename van het aantal afgegeven startersleningen, waardoor het budget eerder uitgeput kan raken. Wanneer deze situatie zich voordoet, zal het college een voorstel doen om extra budget beschikbaar te stellen.

*Voor starters in een sociale huurwoning worden de mogelijkheden beperkt.*
In de huidige verordening is opgenomen dat wanneer men ergens in Nederland een sociale huurwoning achterlaat en niet ouder is dan 45 jaar men in aanmerking komt voor een starterslening. Een dergelijke bepaling wordt normaal gesproken gebruikt om de doorstroming binnen de sociale huurwoningvoorraad van de eigen gemeente te bevorderen. De huidige verordening voorziet hierin niet (meer). Met dit voorstel komen huurders van sociale huurwoningen nog steeds in aanmerking voor een starterslening. Voor huurders die een sociale huurwoning in de gemeente Moerdijk achterlaten ligt de leeftijdsgrens om in aanmerking te komen voor een starterslening hoger dan van huurders die een sociale huurwoning elders in het land achterlaten. Hiermee wordt de doorstroom in de sociale huurwoningvoorraad van de gemeente Moerdijk bevordert.

Alternatieven
*De voorwaarden van de startersregeling niet verruimen.*
Dit is niet wenselijk gezien de ambitie van de gemeente Moerdijk om jongeren vast te houden en aan te trekken. Juist de verruiming van de voorwaarden draagt er aan bij dat starters ondanks de gestegen woningprijzen in aanmerking blijven komen voor een starterslening.

*De voorwaarden van de startersregeling op een andere wijze aanpassen.*
De gemeente is grotendeels vrij in het bepalen van de voorwaarden die in het kader van de startersregeling worden gesteld. De enige voorwaarden die door SVn worden gesteld, zijn dat de aanvrager nooit eerder een woning in eigendom mag hebben gehad en dat de starterslening onder NHG moet worden verstrekt. Dit maakt dat aan vele knoppen kan worden gedraaid. De verwachting is dat met dit voorstel zo goed mogelijk wordt aangesloten bij de huidige praktijk.

---

**Maatschappelijk draagvlak**
Met dit voorstel wordt grotendeels uitvoering gegeven aan de op 24 september 2020 aangenomen motie. In de motie wordt echter voorgesteld om een maximale koop(-/aanneem)som van € 250.000,- te hanteren. Het college stelt voor om dit gelijk te trekken met de NHG kostengrens.

**Financiële consequenties**
Dit voorstel heeft geen directe financiële consequenties. Wel kan de verruiming van de regeling ertoe leiden dat het beschikbare budget eerder uitgeput is. Als deze situatie zich voordoet, zal het college een voorstel doen om extra budget beschikbaar te stellen.

Dekking
Momenteel is nog € 894.000,- aan budget beschikbaar voor het verstrekken van startersleningen (peildatum 01-12-2020). Met dit beschikbare budget is de verwachting dat ook aanvragen voor een starterslening op basis van de verruiming van de voorwaarden van de verordening kunnen worden gefaciliteerd. Mocht zich onverhoopt toch de situatie voordoen, dat er geen budget meer beschikbaar is, zal het college een voorstel doen om extra budget beschikbaar te stellen.

Subsidieverwerving
N.v.t.

---

**Communicatie**
De Verordening starterslening gemeente Moerdijk zal na vaststelling door de gemeenteraad gepubliceerd worden met inachtneming van de bepalingen in de Gemeentewet.

*Interne communicatie*
- Medewerkers binnen de gemeente die bij de uitvoering van de starterslening betrokken zijn, worden geïnformeerd over de verruiming van de voorwaarden van de Verordening starterslening gemeente Moerdijk.

*Externe communicatie*
- Via de gebruikelijke kanalen zoals de Moerdijkse Bode en de gemeentelijke website wordt aandacht besteed aan het raadsbesluit.

---

**Realisatie: risico's, planning, evaluatie, duurzaamheid en inkoop,**
Risico's
*Snellere uitputting budget*
Door de verruiming van de voorwaarden van de Verordening starterslening gemeente Moerdijk komen meer aanvragers in aanmerking voor een starterslening. De starterslening kent een revolverend karakter maar door een mogelijke toename van het aantal aanvragen bestaat de kans dat er niet

voldoende middelen terugvloeien om aan de mogelijk toenemende vraag naar startersleningen te kunnen voldoen.

*Algemeen risico*
De starterslening beweegt mee met de inkomensontwikkeling van de aanvrager. De eerste drie jaar is de lening renteloos en aflossingsvrij. De kans bestaat dat na afloop van de eerste drie jaar betrokkene (nog) niet in staat is om de verschuldigde rente en aflossing te betalen. Daarna kan betrokkene het inkomen laten hertoetsen om de actuele betaalcapaciteit vast te stellen. Eventuele nieuwe inkomensruimte wordt gebruikt om eerst rente en daarna aflossing op de lening te voldoen. Ook na het 6e, het 10e en het 15e jaar is weer een inkomenstoets mogelijk. Naar verwachting groeit in die periode het inkomen dusdanig, dat de aanvrager na verloop van tijd de marktconforme rente en aflossing kan betalen. Verlenging met opnieuw 3 jaar is dan mogelijk tot en met het 15e jaar. Blijkt in het 15e jaar het inkomen van de cliënt nog niet toereikend, dan blijft de vast te stellen maandtermijn (rente en aflossing) voor de gehele resterende looptijd van toepassing. Aflossing vindt dan plaats bij verkoop van de woning of na 30 jaar. Dit is mogelijk omdat de 1e hypotheek is afgesloten onder Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en dus na 30 jaar tenminste de helft van de lening is afgelost. Op dat moment ontstaat er voldoende ruimte voor aflossing van de hoofdsom van de starterslening. In bijzondere situaties bestaat de mogelijkheid dat bepaalde vorderingen uiteindelijk toch oninbaar blijken te zijn. Ervaringen van het Stichting Stimuleringsfonds Volkshuishuisvesting Nederlandse gemeenten en andere gemeenten geven echter aan dat de kansen hierop gering zijn.

Planning
De Verordening starterslening gemeente Moerdijk zal na vaststelling gepubliceerd worden met inachtneming van de bepalingen in de Gemeentewet.

Evaluatie
Na een jaar evalueren wij de gevolgen van de verruiming van de voorwaarden van de Verordening starterslening gemeente Moerdijk.

Duurzaamheid
Met dit voorstel wordt ingezet op het behouden en aantrekken van jongeren.

---

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via telefoonnummer 0168-373414 of via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 15 december 2020

Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk,

| de gemeentesecretaris, | de burgemeester, |
|---|---|
| ir. J.C. Slagboom | J.P.M. Klijs |

**RAADSBESLUIT**

Raadsvergadering van 4 februari 2021

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 december 2020;

overwegende dat:
- starters op de woningmarkt nog steeds financiële steun nodig hebben voor het verwerven van een eigen woning;
- het de wens van de gemeenteraad is, starters te blijven steunen;

gelet op:
- artikel 108 lid 1, 147 lid 1 en 149 van de Gemeentewet:

**BESLUIT**

De verordening Starterslening gemeente Moerdijk vast te stellen.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 4 februari 2021,
de griffier, de voorzitter,

A. Goslings J.P.M. Klijs