RAADSVOORSTEL

ONDERWERP
Nieuwe Verordening Starterslening gemeente Twenterand 2024

BESLISPUNTEN
1 De verordening starterslening Twenterand 2024 vast te stellen en een aanvullend bedrag van € 774.000 beschikbaar te stellen voor startersleningen in de gemeente Twenterand.

INLEIDING
Met de nieuwe Verordening starterslening Twenterand 2024 wil de gemeente Twenterand starters op de woningmarkt ondersteunen door de mogelijkheid te bieden een starterslening af te sluiten die qua te lenen bedrag en maximale aankoopprijs aansluit bij de huidige woningmarkt.

Een starterslening is een tweede hypotheek, boven op de eerste hypotheek van een hypotheekverstrekker. De lening overbrugt het verschil tussen de prijs van de woning en het bedrag, dat bij de hypotheekverstrekker kan worden geleend. Voor de eerste drie jaar geldt een uitgestelde betaling, waarbij de kopers nog geen maandlasten betalen voor de starterslening. Na drie jaar gaan de starters rente en aflossing betalen over de starterslening, tenzij de koopstarters dit nog niet kunnen dragen. Dan kan een hertoets worden aangevraagd.

Op 24 september 2019 is de op dit moment geldende Verordening starterslening gemeente Twenterand 2019 (hierna: huidige verordening) vastgesteld. Een aanvraag voor een starterslening wordt ingediend bij de gemeente. De Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (hierna: SVn) verstrekt en beheert uiteindelijk de starterslening.

Tijdens de behandeling van de Kadernota 2024 heeft de gemeenteraad vragen gesteld over de verruiming van de starterslening. Het college heeft in de beantwoording aangegeven voornemens te zijn de huidige verordening te vernieuwen. Herijking van de starterslening is opgenomen in het programmaplan wonen als actie voor 2024.

Momenteel is in artikel 2 lid 1, onder b van de huidige verordening bepaald dat de aankoopprijs van een woning maximaal € 200.000 mag bedragen (inclusief energiebesparende voorzieningen (EBV)). In de afgelopen jaren zijn de prijzen van woningen echter gestegen en is de behoefte aan betaalbare woningen toegenomen. Dit is onder meer gebleken uit het onderzoek: "Betaalbare starterswoningen Vriezenveen-zuid" van 28 juni 2024.

Uit het onderzoek van Tellers & Benoemers: “Woningbehoefteonderzoek gemeente Twenterand” blijkt dat de gemiddelde transactieprijs van woningen in Twentrand in maart 2023 € 382.000 is. De constatering is dat de huidige maximale aankoopprijs – zoals opgenomen in de huidige verordening – te laag is, waardoor meerdere starters niet in aanmerking kunnen komen voor de starterslening. Dat is ook terug te zien in het aantal aanvragen van afgelopen periode. Het advies is daarom de maximale aankoopprijs van een woning in de nieuwe verordening te verhogen tot € 360.000. De aankoopprijs in omliggende gemeenten ligt tussen de € 275.000 en € 435.000. Gemeenten baseren hun bedrag op de gemiddelde aankoopwaarde van de woningen. De verwachting is er dat door deze verhoging van de starterslening in Twenterand starters een betere uitgangspositie hebben om een woning te kunnen kopen. Daarnaast wordt in de nieuwe verordening bepaald dat het college bevoegd is dit bedrag jaarlijks aan te passen door een jaarlijkse indexering op basis van de Nationale Hypotheek Garantie (hierna: NHG) -grens toe te passen. Het bedrag zal daardoor meestijgen met de markt.

BEOOGD EFFECT

Het ondersteunen van starters op de woningmarkt door de mogelijkheid te bieden een starterslening af te sluiten die qua te lenen bedrag en maximale aankoopprijs aansluit bij de huidige woningmarkt.

Een starterslening van maximaal 10 procent van de vastgestelde maximale aankoopwaarde in het betreffende kalenderjaar, betekent voor 2024 maximaal € 36.000 (afgerond op duizendtallen). De daaropvolgende jaren zal dit bedrag meestijgen met de procentuele stijging van de NHG-grens (afgerond op duizendtallen).

Dit onderwerp valt onder de doelenboom Bouwen, Wonen, Ruimtelijke Ontwikkeling, Gemeentelijk Vastgoed en VTH. We zetten in op het beschikbaar maken van woningen voor lokale behoefte en hebben aandacht voor starters. Daarmee draagt deze verordening bij aan het vergroten van de beschikbaarheid van het woningaanbod voor starters.

ARGUMENTEN

1.1 *De maximale koopprijs in de huidige verordening is niet marktconform en er zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd in de huidige verordening.*

De aankoopbedragen voor een woning in de huidige verordening sluiten niet meer aan bij de prijzen in de huidige woningmarkt. Daarmee is de huidige verordening beperkt toepasbaar. Woningen zijn fors duurder geworden. De verordening in de huidige vorm in stand houden dekt niet meer het doel waarvoor de verordening in 2019 is vastgesteld.

Het verhogen van de maximale aankoopprijs voor een starterslening sluit aan bij de huidige woningmarkt. In de afgelopen jaren zijn de gemiddelde transactieprijzen van woningen fors gestegen. Door de maximale aankoopprijs te verhogen tot € 360.000, wordt hierbij aangesloten bij de huidige woningmarkt en prijsstijgingen. Door een jaarlijkse indexering toe te passen zal het bedrag jaarlijks meestijgen met de markt.

Wij adviseren daarom het in artikel 2, lid 1, onder b van de huidige verordening genoemde bedrag van € 200.000 te wijzigen in € 360.000.

Daarnaast wordt in de artikelen 2, lid 3 en 5, lid 9 van de nieuwe verordening bepaald dat het college bevoegd is het bedrag jaarlijks aan te passen overeenkomstig de ontwikkeling van de Nationale Hypotheek Garantiegrens. Met deze jaarlijkse indexering door het college, gaan we mee met de landelijke financiële ontwikkelingen.

Ook zijn er nog een aantal wijzigingen doorgevoerd in de nieuwe verordening, waardoor deze duidelijker en beter leesbaar is. In de bijlage bij deze adviesnota is een tabel opgenomen met de verschillen tussen de huidige verordening en de nieuwe verordening.

1.2 *Het verhogen van de maximale aankoopprijs voor een starterslening past binnen de voorwaarden van de SVn.*

De SVn stelt als voorwaarde voor het verstrekken van de starterslening dat een hypotheekrecht wordt gevestigd op de aan te kopen woning. Daarnaast moet de starterslening tezamen met Nationale Hypotheek Garantie worden afgesloten. De NHG biedt een vangnet wanneer woningeigenaren de hypotheek niet meer kunnen betalen. Dit betekent dat de maximale aankoopprijs niet hoger mag zijn dan de grens voor een NHG-hypotheek. Dit bedrag is in 2024 € 435.000 en wordt jaarlijks geïndexeerd.

1.3 *De starterslening draagt bij aan het bereiken van een 'steady state', zoals opgenomen in het Programmaplan Wonen.*
In het Programmaplan Wonen (2024) is ingezet op het creëren van een 'steady state'. Dit betekent geen groei maar ook geen krimp van de bevolking. Het beoogde doel is de huidige trend van ontgroening en krimp te kenteren. Het behoud van jongeren en starters is van belang en de starterslening is een beleidsmatig middel om dit te stimuleren.

1.4 *Starters ondersteunen bij aankoop eerste koopwoning.*
Starters hebben stimulering nodig om hun eerste woning te kopen en toe te treden tot de woningmarkt. Doorstromers op de woningmarkt kunnen de overwaarde van hun woning inbrengen bij de aankoop van een nieuwe woning. Voor starters geldt dat niet en daarmee is het vermogen dat ze kunnen inbrengen vaak beperkter wat toetreding tot de woningmarkt bemoeilijkt. Tevens staan starters vaak nog aan het begin van hun werkende carrière en kunnen wat betreft hun inkomen nog groeien. Het product starterslening biedt een oplossing om toetreding tot de woningmarkt mogelijk te maken voor starters.

1.5 *De starterslening heeft geen prijsopdrijvend effect*
Onderzoek van Research Kadaster (2023) in opdracht van SVn laat zien dat de starterslening geen effect heeft op de verkoopprijs van woningen. Er is ook geen indirect prijseffect: als er in een buurt een jaar eerder veel aankopen zijn gedaan met startersleningen, dan heeft dat geen effect op de koopsom die kopers in die buurt betalen

1.6 *Het beschikbare bedrag is nodig om 25 startersleningen per jaar te kunnen verstrekken*
In totaal zijn er op grond van de huidige verordening 39 aanvragen binnengekomen, waarvan er 18 zijn toegewezen. Op dit moment is er nog een budget van € 126.000. Uitgangspunt is om 25 startersleningen beschikbaar te stellen, waardoor er € 774.000 extra budget is benodigd. Hiermee is er in totaal een budget van € 900.000 voor 25 leningen (25 x € 36.000). Indien dit budget op is, komt er een nieuw verzoek richting de gemeenteraad.

KANTTEKENINGEN

1. *Benodigde interne capaciteit*
   De continuering van de starterslening vergt interne capaciteit binnen de diverse teams, o.a. toetsing, onderhouden van proces, toewijzen, uitkeren, intrekken. Met de uitvoering van de nieuwe verordening wordt de organisatie op eenzelfde wijze belast als met de huidige verordening.

UITVOERING

Door diverse teams vanuit de doelenboom Bouwen, Wonen, Ruimtelijke Ontwikkeling, Gemeentelijk Vastgoed en VTH.

FINANCIËN

Herijking van de starterslening is opgenomen in het programmaplan wonen als actie voor 2024.

Het verhogen van de bedragen aan maximale kosten koopsom leidt ertoe dat meer woningen binnen de reikwijdte van de nieuwe verordening vallen, zodat vaker een beroep kan worden gedaan op de nieuwe verordening. In totaal zijn er op grond van de huidige verordening 39 aanvragen binnengekomen, waarvan er 18 zijn toegewezen. Op dit moment is er nog een budget van €126.000,. Uitgangspunt is om 25 leningen beschikbaar te stellen, waardoor er €774.000 extra budget is benodigd.

De kosten die de gemeente maakt zijn de beheerskosten die SVn in rekening brengt en de eventuele (rente)kosten over de totaalfinanciering. Voor de financiering van deze startersleningen hoeft echter geen aanvullende lening door de gemeente aangetrokken te worden. Dit zorgt ervoor dat de gemeentelijke rentelasten voor deze startersleningen minimaal zullen zijn. Na 3 jaar betalen de starters een marktconforme rente (op dit moment 3,9%), met daarin een opslag voor de beheerskosten die de gemeente aan SVn betaalt.

COMMUNICATIE

Dit wordt bekend gemaakt via de openbare besluitenlijst en het huis aan huisblad.

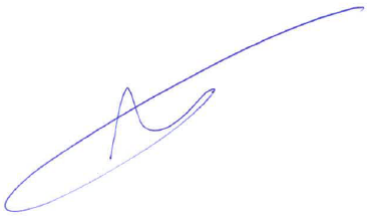
Na vaststelling van de nieuwe verordening door de raad, wordt deze door Daadkracht bekend gemaakt in het digitale Gemeenteblad en op www.overheid.nl geplaatst

InTwenterand zal ook aandacht worden besteed aan de inwerkingtreding van de nieuwe verordening.

PARTICIPATIE

Consultatie makelaars en woningstichting binnen de gemeente Twenterand, enquête inwoners en een vergelijking binnen de woningmarktregio.

Burgemeester en wethouders van Twenterand

de secretaris,	de burgemeester,
	
P.F.G. Rossen	mr. J.C.F. Broekhuizen