Postadres Postbus 101 7100 AC Winterswijk

Gemeente Winterswijk
t.a.v. Gemeenteraad
Postbus 101
7100 AC WINTERSWIJK

Bezoekadres : Stationsstraat 25
Telefoon : (0543) 543 543
Fax : (0543) 543 065
E-mail : gemeente@winterswijk.nl
Internet : www.winterswijk.nl
KvK : 09219446

Zaaknummer : 224398
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :
Kopie aan :

Team : Mens en Maatschappij
Behandeld door : E. Rouw
Verzenddatum : 16 maart 2021

Onderwerp : Verordening Starterslening Winterswijk 2021

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij delen wij u onze zienswijze mee over het ingediende initiatiefraadsvoorstel voor de Verordening Startersleniging 2021.

Het voorstel betreft een vervolg op het amendement dat uw raad op 5 november 2020 bij de vaststelling van de woonvisie Winterswijk 2020-2025 heeft aangenomen. Met dit amendement heeft u besloten om de verordening starterslening 2013 niet in te trekken om de gelegenheid te hebben over een vernieuwde starterslening een discussie te voeren.

Inleiding
In het voorstel wordt voorgesteld de Verordening Starterslening 2013 in te trekken en een nieuwe Verordening Starterslening 2021 vast te stellen. In het voorstel is aangegeven dat de starterslening een goed instrument is om de aankoop van een woning voor starters op de woningmarkt mogelijk te maken. De starterslening draagt bij aan een eerlijker en gelijkere verdeling op de woningmarkt. Daarom heeft de D66-fractie dit initiatiefvoorstel voor een vernieuwde starterslening ingediend.

Woningmarkt
Het voorstel in de woonvisie 2020-2025 de starterslening in te trekken is gebaseerd op de beperkte werking van de toen beoogde doorstroming. De situatie op de woningmarkt is inmiddels volledig veranderd, waarbij er nu sprake is van krapte. Het gebrek aan aanbod voor starters is nu het grootste struikelblok. De steeds maar stijgende huizenprijzen en concurrentie maken de financiering van de gewenste woning voor sommige starter moeilijk. Er staan in Winterswijk in de prijsklasse tot € 250.000 maar 34 woningen te koop.

Het voorstel is er op gericht starters - meestal jongeren - financieel in een betere concurrentie positie te brengen om op deze moeilijke woningmarkt toch een grotere kans te maken als de reguliere financiering onvoldoende mogelijk is. Uit de woonvisie is al gebleken dat starters het liefst een woning willen kopen waar ze ook als gezin kunnen wonen. Deze wens om in één keer een ruime woning te vinden maakt de betaalbaarheid van geschikte woningen nog wat kleiner.

Duurzaamheid
De voorgestelde verordening voorziet ook in een impuls een meer duurzame woning te kopen of te verbeteren. Dit is een nieuw element in de regeling en past bij de ambities van de gemeente. We wijzen er op dat ook de Toekomstbestendig Wonen Lening van de gemeente mogelijkheden biedt te lenen voor het renoveren en verduurzamen van de woning. Daarnaast zijn landelijke regelingen beschikbaar en bieden marktpartijen ook steeds meer oplossingen om de woning bij aankoop te verduurzamen.

Actieplan Wonen provincie Gelderland
In het vorig jaar vastgestelde Actieplan Wonen van de provincie Gelderland wordt onder actiepunt 12 een extra stimulans gegeven met de cofinanciering door de provincie Gelderland. Van de Gelderse gemeenten hanteerden vorig jaar 30 tot 40 procent al de Starterslening van het SVn. De provincie wil dat percentage verhogen en de Starterslening voor 50 procent mee-voorfinancieren door middel van een fonds. Hiermee wordt zowel de positie van starters op de woningmarkt als de doorstroming bevorderd. De eerste resultaten laten zien dat er een grote behoefte is. In de eerste twee maanden zijn al 42 starters aan een eerste koopwoning geholpen met deze regeling.

Financiën
In het voorstel wordt € 400.000 beschikbaar gesteld voor het verstrekken van startersleningen. Daar komt de 50% cofinanciering door de Provincie bovenop zolang het budget daarvoor toereikend is. Omdat het een revolverend fonds is berekent de gemeente geen kapitaallasten. Voor de uitvoering brengt de SVn een beheersvergoeding in rekening die kan worden gedekt uit de opbrengst van de betaalde rente op de leningen,

Naast bovenstaande lasten maakt de gemeente zelf ook kosten voor de uitvoering van de starterslening. Globaal schatten wij deze kosten op € 5.000 per jaar. Binnen de huidige budgetten is geen ruimte om deze kosten te dekken. Uitgangspunt is dat nieuwe voornemens met structurele lasten integraal worden afgewogen bij de eerstvolgende begroting. Van 1 uitgangspunt wijken we nu dus af. Dit betekent dat we de lasten van € 5.000 per jaar verwerken in de Begroting 2022 en bij de integrale afweging van die begroting dekken. De last voor 2021 verwerken we in de 1e financiële prognose 2021.

Stichting Volkshuisvesting Nederlan (SVn)
De regeling starterslening wordt voor de gemeente uitgevoerd door de SVn. Het concept van de verordening zoals opgenomen in het concept raadsbesluit is aangepast aan de huidige voorwaarden van de SVn en de voorwaarden van de provincie Gelderland om voor cofinanciering in aanmerking te komen.

Zienswijze
Alhoewel we de argumenten uit de woonvisie nog steeds onderschrijven kunnen we gelet op bovenstaande ontwikkelingen en het aangenomen amendement door uw raad ook wel instemmen met het initiatiefvoorstel en geven een positieve zienswijze.

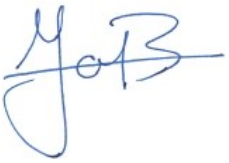
Evaluatie
Gelet op de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt is het wel de vraag in hoeverre de starters daadwerkelijk gebruik kunnen maken van deze mogelijkheid. We stellen daarom voor de regeling na 2 jaren te evalueren om te zien welke effecten merkbaar zijn. Op basis daarvan kunnen eventuele bijstellingen aan de regeling worden gedaan. Als er in de tussentijd aanleiding is voor bijstelling zullen wij u daarvoor een voorstel doen.

Met vriendelijke groet,

Het College van burgemeester en wethouders van Winterswijk,



G.W. Goedmakers
de secretaris



B.J.J. Bengevoord
de burgemeester