Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Onderwerp
Verordening Starterslening 2024

Beslispunten

1. De Verordening Starterslening 2024 vast te stellen en tegelijkertijd met de inwerkingtreding hiervan de Verordening Starterslening 2020 in te trekken.
2. In te stemmen met het beschikbaar stellen van aanvullend € 1.000.000,- voor het verstrekken van de Starterslening aan individuele inwoners waarbij het renteresultaat en uitvoeringskosten jaarlijks verrekend worden met de voorziening Wonen.

Inleiding

Het is wenselijk om de Starterslening 2020 te actualiseren zodat hiermee beter ingespeeld wordt op de veranderende economische en maatschappelijke omstandigheden en de behoeften van onze inwoners. Deze herziening is gericht op het doeltreffender maken van de starterslening en het stimuleren en bevorderen van verduurzaming van koopwoningen.

De Starterslening is een instrument waar door koopstarters in onze gemeente veel gebruik van wordt gemaakt. Het maximaal beschikbare bedrag dat SVn namens de gemeente kan uitlenen bedraagt €3.000.000,- Er wordt veel gebruik gemaakt van dit instrument, waardoor er nog maar een klein bedrag resteert (€ 135.000,-).
Een ophoging van het budget met €1.000.000 maakt het mogelijk om nieuwe leningen te verstrekken.

Eerdere besluitvorming
De verordening starterslening 2020 van de gemeente Geldrop-Mierlo is vastgesteld op 15 juni 2020. Deze verordening is geamendeerd, waarbij het maximale bedrag van de starterslening is verhoogd van € 30.000,- naar € 35.000,-.
De gemeenteraad heeft in november 2015 een budgetplafond ingesteld van € 3.000.000,- voor uit te geven Startersleningen.

Wat willen we bereiken
We streven ernaar om met deze actualisatie een positieve impact te maken op zowel de toegankelijkheid van de woningmarkt voor starters als op de verduurzaming van de woningvoorraad.

Om in de vraag en behoefte van Starters te kunnen blijven voorzien zijn de volgende wijzigingen nodig.

1. **Aanpassing van de maximale hoogte van de starterslening:** In lijn met de stijgende woningprijzen en de economische ontwikkelingen, wordt het maximumbedrag van de starterslening verhoogd naar € 40.000,-.
2. **Mogelijkheid om energiebesparende- verbeterkosten en meerwerk mee te financieren:** Om tegemoet te komen aan de opgave voor duurzaamheid en energie-efficiëntie, wordt het nu mogelijk om verduurzamingskosten te integreren in de starterslening.
3. **Verhoging van het budget voor de Starterslening:** Om de starter te kunnen blijven ondersteunen met de Starterslening, is het noodzakelijk om het budget te verhogen met € 1.000.000,-.

Argumenten

De belangrijkste wijziging in de nieuwe verordening betreft de verhoging van het maximum leenbedrag en de mogelijkheid om energiebesparende- verbeterkosten en meerwerk te financieren:

1.1 Verbeterde kansen voor starters

De huizenprijzen zijn de afgelopen jaren aanzienlijk gestegen, wat het voor starters moeilijker maakt om een eerste woning te kopen. Door de maximale hoogte van de starterslening te verhogen naar € 40.000,- krijgen starters meer financiële ruimte om een huis te kunnen aanschaffen. Dit vergroot niet alleen hun kansen op de woningmarkt, maar helpt ook jonge mensen en gezinnen die mogelijk onvoldoende eigen middelen hebben om een woning te kopen. Op deze manier wordt de toegankelijkheid van de woningmarkt verbeterd, waardoor meer starters hun wens om een eigen woning te verwerven, kunnen realiseren. Daarnaast ligt het maximale leenbedrag van € 40.000,- ook meer in lijn met het gehanteerde bedrag van onze regiogemeenten.

1.2 Ondersteuning van duurzaamheidsdoelstellingen

Door energiebesparende- verbeterkosten en meerwerk mee te financieren in de starterslening, worden huizenkopers gestimuleerd en gefaciliteerd om energie-efficiënte verbeteringen aan hun woning door te voeren, wat bijdraagt aan een duurzamer woonklimaat. Bovendien stimuleren we hiermee energiebesparing bij woningen conform ons duurzaamheidsbeleid.

1.3 Verlaging van woonlasten

Energiebesparende maatregelen, zoals isolatie, zonnepanelen, en HR++-glas, kunnen de energiekosten voor huizenkopers aanzienlijk verlagen. Door deze kosten in de lening op te nemen, wordt het voor starters mogelijk om direct te profiteren van lagere maandelijkse woonlasten zonder een grote initiële investering te doen.

2.1 Continuering Starterslening
Door de huidige woningcrisis en de zwakke positie van starters op de woningmarkt, zijn steeds meer starters afhankelijk van de starterslening om een woning te kunnen aankopen. Per oktober 2024 is er slechts nog € 135.000,- bestedingsruimte. Om de starter te kunnen blijven ondersteunen met de Starterslening, is het noodzakelijk om het budget te verhogen met € 1.000.000,-. Hierdoor komt het maximale bedrag van te verstrekken leningen uit op € 4.000.000,-

Kanttekeningen

1.1 Verhoging van het maximaal te lenen bedrag kan leiden tot minder verstrekkingen van de Starterslening
Door verhoging van het maximaal te lenen bedrag voor de starterslening van € 35.000,- naar € 40.000,-, kunnen er per saldi minder startersleningen worden uitgegeven dan voorheen. Wanneer ophoging van de bestedingsruimte conform beslispunt 3 wordt aangenomen, is er ruimte om ondanks de verhoging van het maximale leenbedrag tenminste 25 meer leningen te verstrekken.
1.2 Verhoogde leninglasten
Door energiebesparende- verbeterkosten en meerwerk mee te financieren, kan de totale leninglast voor starters toenemen. Dit kan resulteren in hogere maandelijkse aflossingen, wat mogelijk de financiële draagkracht van de starters onder druk zet. Dit is vooral een risico als de energiebesparingen niet opwegen tegen de extra leningkosten.

Wat gaan we daarvoor doen
Randvoorwaarden
Na vaststelling van de nieuwe Verordening Starterslening 2024, kunnen nieuwe aanvragen conform de nieuwe voorwaarden worden getoetst. Dit sluit beter aan bij de huidige woningmarkt, de duurzaamheidsopgaven en de behoefte van de starter.

Communicatie
Na vaststelling van de verordening door de raad worden het besluit en de verordening gepubliceerd via de gebruikelijke kanalen. Vanwege de juridische grondslag van de verordening wordt het gepubliceerd op de door de Rijksoverheid voorgeschreven websites.

Wat mag het kosten

Door het verhogen van de maximale lening van € 35.000,- naar € 40.000,- kan er een kleiner aantal leningen worden verstrekt, echter sluit het maximaal te lenen bedrag wel beter aan bij de woningmarkt en de NHG grens die jaarlijks omhoog wordt bijgesteld en geeft het een realistischer mogelijkheid om energiebesparende maatregelen te treffen.

Verhoging budget met € 1.000.000,-
De verhoging van het budget leidt enerzijds tot een toename van de rentelasten en beheerkosten en anderzijds tot extra rentebaten.
Dit resultaat wordt verrekend met de voorziening Wonen. Dit heeft dus geen nadelige effecten op de begroting. Het renteresultaat en uitvoeringskosten worden jaarlijks verrekend met de voorziening Wonen. Bij de huidige rentestand is het resultaat positief en wordt het resultaat gestort in de voorziening.

Interne rekenrente 2024 (1,2%)	-12.000
Variabele beheersvergoeding SVn (0,58%)	-5.800
Rentebaten (4% rente van particulieren)	40.000
Saldo - te verrekenen met voorziening wonen	**22.200**

Aangezien de leningen gedekt worden door de NHG, is er geen risico op wanbetaling. De door de SVn ontvangen aflossingen worden opnieuw ingezet om nieuwe leningen te verstrekken.

Het extra budget van € 1.000.000,- storten we in delen op onze rekening bij SVn zodat dit beschikbaar is voor het uitgeven van leningen. Indien het budget voor nieuwe toe te kennen startersleningen bij SVn ontoereikend is, doen we extra stortingen van € 250.000,- per keer tot een maximum van € 1.000.000,-. Zo voorkomen we dat te veel geld op de rekening-courant bij SVn staat, zonder dat we als gemeente er iets mee doen en vermijden we eventuele onnodige kosten (zoals rentekosten als de gemeente zelf geld leent).

Duurzaamheid
Door de geboden mogelijkheid aan starters om naast de aankoop van de woning ook energiebesparende maatregelen te kunnen nemen, sluiten we aan bij onze duurzaamheidsambities en zetten we een stap dichter bij de realisatie onze Duurzaamheidsdoelen.

Bijlagen:
Onderdeel van besluit:

1. Verordening Starterslening 2024

Geldrop, 29 oktober 2024

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester