



Adviesnota raad – openbaar

Onderwerp raadsvoorstel startersleningen
Zaakdossier Z/21/015913 - D/21/049582
Portefeuillehouder Wethouder A. Boone
Raadsprogramma 3. Wonen, werken en recreëren in Doesburg
Datum collegebesluit 21 september 2021

Opsteller Antoon van Buren **E-mail** antoon.van.buren@doesburg.nl
Team Strategie Beleid en Projecten **Telefoonnummer** (0313) 48 13 65

Voorstel

Inhoudelijk beslispunt

1. De 'Verordening Starterslening gemeente Doesburg 2021' vaststellen onder intrekking van de 'Verordening Starterslening gemeente Doesburg 2018'

Financieel beslispunt

Niet van toepassing

Procedureel beslispunt

Gelijktijdig met het vaststellen van de nieuwe verordening de bestaande verordening van mei 2018 intrekken

Juridische grondslag

Conform de gemeentewet komt de bevoegdheid tot het vaststellen van een verordening de gemeenteraad toe

Inleiding

Druk op de woningmarkt leidt tot hogere aankoopbedragen van woningen. Ook voor een starterswoning moet aanzienlijk meer worden betaald dan enkele jaren geleden. Hierdoor is het wenselijk om de maximale koopsom voor een woning, teneinde in aanmerking te komen voor een starterslening, te verhogen. Deze is nu bepaald op € 210.000. Om deze wijziging door te voeren moet de verordening startersleningen, laatst gewijzigd in 2018, worden aangepast, en door u opnieuw worden vastgesteld.

Potentiële starters op de woningmarkt moeten nu soms worden teleurgesteld omdat het aankoopbedrag van de beoogde eerste koopwoning steeds vaker boven de grenswaarde van € 210.000 ligt.

Doel / meetbaar effect

Het bevorderen dat koopwoningen voor Doesburgse starters bereikbaar worden door het blijven verstrekken van startersleningen.

Argumenten

1.1 Met een verhoging van het aankoopbedrag kan een grotere groep in aanmerking komen voor een starterslening

Voorgesteld wordt om het aankoopbedrag van zowel bestaande als nieuwbouwwoningen te verhogen van € 210.000 naar € 310.000 ¹, het leenbedrag onveranderd op 20% van de aankoopwaarde te bepalen met een maximum € 30.000.

Kanttekeningen

1.1 Er is nog budget voor het aangaan van nieuwe leningen

Op dit moment (juli 2021) is nog een bedrag van circa € 38.500 beschikbaar voor nieuwe leningen. Woningbezitters die als eersten in 2014 e.v. een lening zijn aangegaan zijn gestart met aflossingen. Dit levert naar verwachting jaarlijks een bedrag op van ergens tussen € 50.000 en € 100.000. Exact is dit niet te bepalen omdat niet bekend is in hoeverre hypotheekgevers versneld op hun lening aflossen, hetgeen 'boetevrij' wordt toegestaan.

1.2 Is het raadzaam om nog leningen te verstrekken?

Een argument dat nog wel eens wordt ingebracht is, dat -net als met de afschaffing van de overdrachtsbelasting voor 35-minners- startersleningen leiden tot prijsopdrijving, en het daardoor misschien verstandig is om hier mee te stoppen. Onderzoek naar het effect van startersleningen op de kooprijsontwikkeling door het kadaster toont aan dat dit niet leidt tot een prijsopdrijvend effect. Het rapport is als naslagwerk bij dit voorstel gevoegd.

¹ Is grens voor een Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

1.3 Niet verhogen betekent dat er niet of nauwelijks nog startersleningen worden verstrekt.

Koopwoningen onder € 210.000 zijn als gevolg van schaarste aan woningen niet tot nauwelijks te koop; vrijwel elke woning wordt aan de hoogste bieder verkocht, hetgeen soms leidt tot flinke prijsopdrijvingen. Hierdoor wordt sowieso de groep die kan kopen kleiner en zijn steeds meer huizenzoekers aangewezen op de vrije huurmarkt. Woningzoekenden die wel nét dat extra kunnen betalen met behulp van een starterslening, worden bij het vasthouden van de grenswaarde van € 210.000 eveneens 'gedwongen' zich te begeven tot de vrije huurmarkt. Niet zelden betalen zij dan een maandhuur die -gelet op de huidige lage rentestand- hoger ligt dan de netto maandelijkse hypotheeklast. Daarbij nog opgeteld dat inflatie op termijn leidt tot relatief lagere lasten voor een koopwoning, en dit geenszins het geval is voor huurwoningen, waarvan de maandhuur in de regel per jaar met minimaal het inflatiecijfer mag stijgen. ²

1.4 Wat doen omliggende gemeenten?

Gemeente	max aankoopbedrag	max lening	
Bronckhorst	225.000	30.000	20%
Duiven			
Montferland	225.000	30.000	
Rheden			
Westervoort			
Zevenaar	310.000	40.000	

De gemeenten Duiven, Rheden en Westervoort verstrekken geen startersleningen. Bronckhorst hanteert net als Doesburg een 20%-regeling, inhoudende dat wanneer de aanschafwaarde van een woning bijv. € 125.000 is, de lening maximaal € 25.000 bedraagt. Met de oplopende marktwaarde verliest deze bepaling aan waarde.

Financiën

N.v.t.

Uitvoering

Planning

Na besluitvorming wordt de verordening op de gebruikelijke wijze gepubliceerd, waarna deze onmiddellijk van kracht wordt.

Communicatie

Evaluatie

² Vanaf 1 mei 2021 zit er een maximum aan de jaarlijkse huurverhoging voor vrije sectorwoningen, zo is door de rijksoverheid bepaald. Deze maximale huurverhoging bedraagt de inflatie + 1%. Deze regeling geldt voor drie jaar, dus t/m 1 mei 2024. Voor 2021 is de maximale huurverhoging op basis van 1,4% inflatie dus maximaal 2,4%.



Bijlage(n)

1. Een nieuwe verordening (met hierin doorgevoerde wijzigingen)
2. (naslagwerk) rapport over het effect van startersleningen op de woningmarkt