GEMEENTE BEUNINGEN

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Starterslening	Raadsvergadering	:	23 februari 2021
Nummer(agenda)	:		Commissie 1	:	Ruimte
Registratienummer	:	bb21.00098	Datum	:	9 februari 2021
Registratiecode	:		Commissie 2	:	
Auteur	:	Elma van Heerde	Datum	:	
Status	:	Openbaar	B&W-vergadering	:	26 januari 2021
Persgesprek	:	26 januari 2021	Portefeuillehouder	:	P.J.M. de Klein

Samenvatting
Het is gewenst om de maximale koopprijsgrens van de Starterslening aan te passen aan de stijgende huizenprijzen. Met het vaststellen van de bijgevoegde verordening verhoogt u deze koopprijsgrens tot maximaal €250.000,-.

Besluit om
1. De maximale koopprijs voor een starterslening in Beuningen op te hogen naar €250.000,-
2. De verordening Starterslening gemeente Beuningen 2021 vast te stellen.

Inleiding
De gemeente Beuningen biedt sinds 1 januari 2017 de Starterslening aan, voor woningen met een maximale koopprijsgrens van €215.000,-. Met deze regeling kunnen starters een extra lening van maximaal €30.000,- krijgen om hun eerste woning te kopen. Dit als aanvulling van een reguliere hypotheek bij een bank. (BW16.00513, zie bijlage).

Inmiddels stijgen de huizenprijzen en wordt het aanbod van goedkope woningen minder door de toegenomen vraag. Om starters meer kansen te bieden is het wenselijk om de maximale koopprijs waarbinnen een starter een extra lening kan aanvragen op te hogen. Daarvoor is het nodig een nieuwe verordening vast te stellen.

Met dit voorstel stelt u de nieuwe verordening vast met daarin opgenomen de hogere maximale koopprijs van € 250.000,--

Beoogd effect
De financiële mogelijkheden voor starters verruimen bij aankoop van hun eerste woning.

Argumenten
1.1 Een hogere maximale koopsom van € 250.000,- verruimt de mogelijkheden voor starters
In de regeling van 2017 is de maximale koopsom op €215.000,- vastgesteld. Intussen zijn de woningprijzen gestegen en is het aanbod afgenomen. Met het verhogen van de maximale koopsom naar €250.000,- verruimen we het aanbod voor koopstarters.

1.2 De koopprijsgrens van €250.000,- is eenduidig.
De buurgemeenten Wijchen en Druten hanteren ook een bedrag van €250.000,- voor hun statersleningen. Dit zorgt voor eenduidigheid richting starters en intermediairs in onze subregio. Ook hanteren de gemeenten in de subregio en de Provincie in haar Acieplan Wonen, de grens van €250.000,- als grens voor goedkope koop (als extra grens binnen de grens betaalbaar van de Woondeal).

1.3 Deze grens is bereikbaar voor jonge starters.
Een koopprijs van maximaal €250.000,- is voor de starters met een huishoudinkomen tussen de €40.000,- en €50.000,- (de middeninkomens) net haalbaar. Veel jonge starters hebben een lager inkomen.

2.1 De verordening regelt de hogere koopprijsgrens.
Dit is een voorwaarde van SvN. De overige voorwaarden blijven gelijk. Het gaat dan om het maximale leenbedrag en de mogelijkheid om de lening te gebruiken voor zowel nieuwbouw als bestaande woningen en voor de aankoop van corporatiewoningen. Meerwerk en verbeterkosten mogen worden meegefinancierd. De verordening is de dag na publicatie van kracht.

Kanttekeningen

1.1 Het verhogen van de koopprijsgrens leidt tot snellere uitputting van de financiële middelen.
Door het verhogen van de maximale koopsom worden er naar verwachting meer startersleningen aangevraagd. Hierdoor wordt een groter beslag gedaan op het beschikbare budget. Een verhoging van de prijsgrens betekent niet dat de gemeente per starterslening meer uitgeeft. Het uit te lenen bedrag voor de starterslening blijft maximaal 20% van de koop(/aanneem)som met een maximum van €30.000,-.
Anderzijds dragen we zo bij aan het doel van de verordening starterslening: starters ondersteunen hun eerste koopwoning te kopen. Zie ook kopje financiën.

Financiën

Voor het uitgeven van startersleningen heeft uw raad in 2016 een budget beschikbaar gesteld van 2 miljoen. Inmiddels is hiervan 1,5 miljoen betaalbaar gesteld als voorschot aan SvN die de lening uitvoert. Hiervan is per 1 januari 2021 nog €483.000,- beschikbaar. Een aantal leningen worden inmiddels afgelost en die aflossingen vloeien terug in de gemeentelijke SvN-rekening en zijn opnieuw in te zetten.

Sinds het instellen van de starterslening zijn bijna 60 leningen verstrekt, met een gemiddeld bedrag van €26.000,-- De gemiddelde koopprijs is €173.000,- We zien dat het afgelopen jaar de koopprijs van woningen waarvoor een starterslening is aangevraagd is gestegen ten opzichte van de eerste paar jaar.

De Provincie Gelderland heeft in het Actieplan Wonen opgenomen dat zij de gemeentelijke startersleningen financieel gaat ondersteunen door 50% mee te betalen aan de leningen. De provincie stelt hiervoor in eerste instantie €2.000.000,- beschikbaar, maar heeft aangegeven extra budget beschikbaar te willen stellen als de regeling goed loopt.
Sinds 1 december 2020 is ook de starterslening van Beuningen aangehaakt bij het provinciale fonds. Dat betekent dat de Provincie de helft van iedere starterslening financiert.
Op basis van deze regeling kunnen we de komende jaren met het resterende budget nog zo'n 65 startersleningen verstrekken (uitgaande van de maximale lening).

Tijdspad

De verordening Starterslening zal worden gepubliceerd via de gebruikelijke kanalen. De tekst op de websites van de gemeente wordt aangepast en de lokale makelaars en hypotheekadviseurs worden op de hoogte gebracht van de nieuwe regeling.

Duurzaamheid

Meerwerk en verbeterkosten zijn mee te financieren. Zo is verduurzaming mogelijk.

Communicatie

Na het collegebesluit is via diverse (sociale) media bekendheid gegeven aan het voornemen tot het vaststellen van de nieuwe verordening Starterslening.

Evaluatie

Nu niet van toepassing

Bijlagen
1. AT 21000139 Verordening Starterslening gemeente Beuningen 2021
2. BW16.00513

Burgemeester en wethouders,

Dyanne Kocken
secretaris

Daphne Bergman
burgemeester

Besluit d.d. 23/02/2021
Akkoord

De griffier,

de voorzitter,