Oirschot

Raadsvoorstel

Vergaderdatum:	24 september 2024	**Registratienummer:**	24.I001202
Datum Presidium:	3 september 2024		
Datum B&W Besluit:	13 augustus 2024		

Onderwerp (Her)introduceren starterslening

Voorstel

1. De 'Verordening Starterslening gemeente Oirschot 2024' vast te stellen en daarmee de starterslening opnieuw in te voeren in de gemeente Oirschot.
2. Een bedrag van € 2.500.000 ter beschikking te stellen aan het SVn, waarmee het SVn conform de vastgestelde 'Verordening Starterslening gemeente Oirschot 2024' startersleningen kan verstrekken.
3. De ‘voorziening startersleningen’ die van toepassing is op de tot 1 januari 2018 geldende ‘Verordening Starterslening gemeente Oirschot 2016’ op te heffen.
4. De begrotingswijziging 24015 vast te stellen.

Aanleiding

In het verleden kende de gemeente Oirschot de ‘Verordening Starterslening gemeente Oirschot 2016’. Deze regeling is per 1 januari 2018 komen te vervallen. In de huidige koopwoningmarkt is het voor starters steeds lastiger om een woning te kunnen kopen. Deze ontwikkeling werd al onderkend bij het tot stand komen van het ‘Coalitieakkoord 2022-2026 – *Samen werken aan Oirschot*’, maar is vandaag de dag nog actueler. Het (her)introduceren van de starterslening kan voor de starter op de koopwoningmarkt mogelijk het verschil maken of het kopen van een woning wel of niet mogelijk is.

Hoe zit het ook alweer met de starterslening?

De starterslening is een product dat wordt aangeboden door het SVn. SVn staat voor ‘Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten’. Op hun eigen website schrijven zij:
We bieden duurzame financieringsoplossingen aan verschillende doelgroepen. Van woningeigenaren en ondernemers tot verenigingen en projectontwikkelaars. Daarbij werken we samen met overheden, zoals gemeenten en provincies, met corporaties en met andere partners.

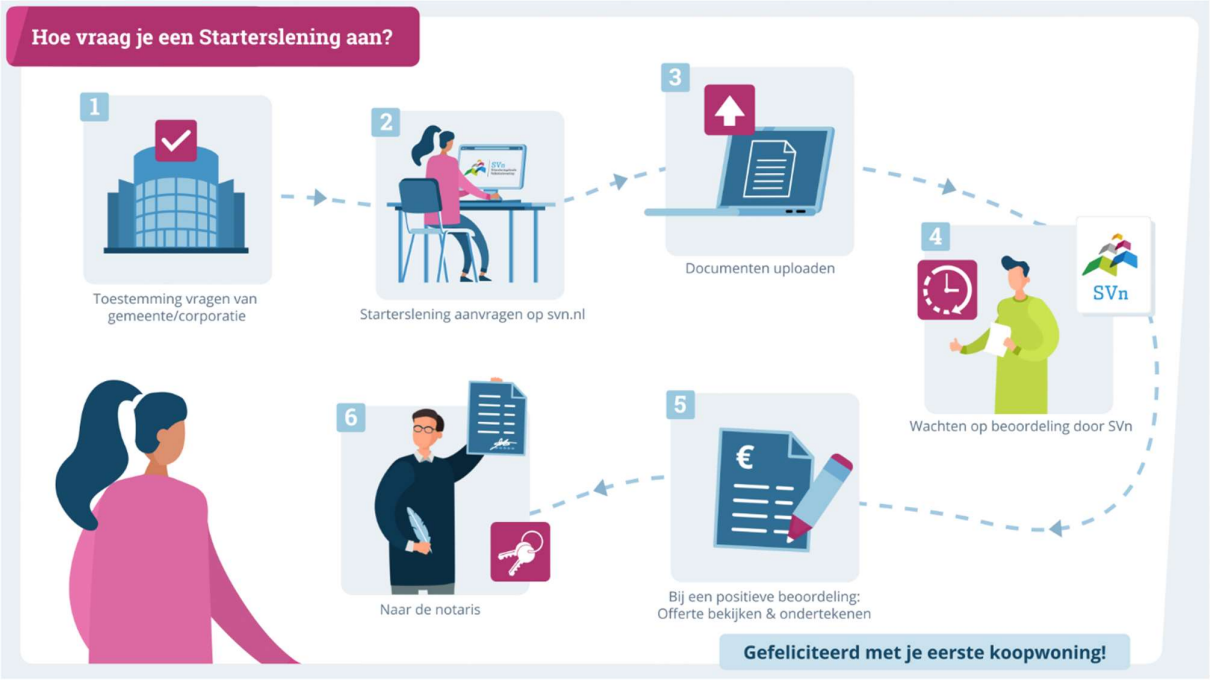
De starterslening is een aanvullende hypothecaire geldlening. De aanvrager dient sowieso een hypothecaire geldlening bij een reguliere bank of hypotheekverstrekker aan te vragen, voordat de starterslening aangevraagd kan worden.

De aanvrager kan een aanvraag indienen bij het SVn als blijkt dat die met de hypothecaire geldlening bij een reguliere bank of hypotheekverstrekker onvoldoende middelen kan verkrijgen om de gewenste woning aan te kopen. Het SVn toetst na ontvangst van de aanvraag of het verantwoord is om een aanvullende starterslening te verstrekken.

De starterslening bestaat uit twee delen:

- *De starterslening.* Dit is een annuïtaire geldlening (gedurende de looptijd wordt iedere maand hetzelfde bedrag aan aflossing en rente gerekend). De aanvrager hoeft pas na drie jaar te starten met het betalen van rente en aflossing, maar kan er vrijwillig voor kiezen om eerder te beginnen met aflossen.
- *De combinatielening.* Dit is een leningdeel wat wordt gebruikt om de drie jaar uitgestelde betalingen voor rente en aflossing op te vangen. In beginsel loopt dit leningdeel tijdens de looptijd dus op. Aandachtspunt hierbij is dat de rente die hier over wordt betaald, niet fiscaal aftrekbaar is.

In onderstaande infographic is de route van de aanvraag weergegeven:



De enige actie die door de gemeente uitgevoerd moet worden, is de aanvrager terugkoppeling geven over de mogelijkheid om wel of niet een starterslening aan te kunnen vragen bij het SVn. De verdere beoordeling wordt volledig verricht door het SVn.

Startersleningen in de regio

In de regio geven enkele gemeenten ook startersleningen uit. Binnen het samenwerkingsverband Stedelijk Gebied Eindhoven betreft het de gemeenten Best, Geldrop-Mierlo, Helmond, Son en Breugel en Veldhoven.

Aanvullend verstrekken binnen het samenwerkingsverband MetropoolRegio Eindhoven ook de gemeenten Asten, Bladel, Heeze-Leende, Laarbeek, Someren en Valkenswaard een starterslening.

Verder verstrekken ook de gemeente Oisterwijk en de gemeente Hilvarenbeek een starterslening. De gemeenteraad van de gemeente Meierijstad besloot op 27 juni 2024 om startersleningen per 1 juli 2024 in te voeren. De gemeente Boxtel kent geen regeling voor startersleningen.

Argumenten

1.1 *De mogelijkheden voor starters op de koopwoningmarkt in de gemeente Oirschot nemen toe door het invoeren van de starterslening voor zowel nieuwbouwwoningen als bestaande koopwoningen.*
Al enkele jaren stijgen de huizenprijzen aanzienlijk, zowel landelijk als regionaal/lokaal. Het is daarom voor starters op de koopwoningmarkt steeds lastiger om een betaalbare woning te kunnen kopen, ook vanwege het steeds beperkter aanbod. In het geval dat er een betaalbare woning beschikbaar komt, maakt een starterslening wellicht net het verschil om de woning wel te kunnen kopen.

1.2 *We beschermen starters door striktere regels toe te passen dan de mogelijkheden die door het SVn worden geboden.*
Het SVn geeft aan dat de starterslening maximaal 20% van de NHG-grens bedraagt. In 2024 bedraagt de NHG-grens € 435.000. De maximale starterslening bedraagt dus € 87.000. Ondanks dat het SVn toetst of het verstrekken van een starterslening aanvullend op een reguliere hypothecaire geldlening verantwoord is, vinden we het belangrijk om starters te beschermen tegen overfinanciering en de nadelige gevolgen daarvan. We hanteren daarom de bovengrens voor middeldure koopwoningen als maximale koopsom of koop-/aanneemsom, die we ook hanteren in de woningmarktregio van de MetropoolRegio Eindhoven. In 2024 bedraagt de bovengrens voor middeldure koopwoningen € 390.000. Daarbij stellen we dat de starterslening maximaal 10% ten opzichte van de koopsom of koop-/aanneemsom mag bedragen.

1.3 *We richten ons met de starterslening op de lokale starters.*
Tijdens de besluitvormende raadsvergadering van 28 november 2023 is er een toezegging gedaan met betrekking tot de huisvestingsverordening. De toezegging met ID 120 luidt:

> *De portefeuillehouder zet zich in om binnen de SGE-gemeenten draagvlak te creëren voor extra kansen voor mensen met economische, maatschappelijke of lokale binding waarbij de mogelijkheden van de nieuwe huisvestingswet maximaal worden benut.*

Het onderzoek naar de mogelijkheden loopt. Het is nog niet zeker of het haalbaar is om instrumenten gegrond in te kunnen zetten. Vooruitlopend op de uitkomsten van het onderzoek en de eventuele mogelijkheden, wensen we starterslening als instrument in te zetten om lokale starters te helpen.

In de verordening stellen we dan ook vast dat de aanvrager van een starterslening een maatschappelijke binding heeft met de gemeente Oirschot. We voorkomen hiermee dat het beschikbaar stellen van startersleningen een aanzuigende werking heeft op woningzoekenden uit andere gemeenten, waardoor de kansen van Oirschotse starters op de koopwoningmarkt alleen maar afnemen. De aanvrager moet daarom op het moment dat die de aanvraag indient, gedurende twee jaar in de gemeente Oirschot wonen.

Het gevolg hiervan is dat we personen uitsluiten die tijdelijk buiten de gemeente zijn gaan wonen (bijvoorbeeld vanwege studie of het niet kunnen vinden van een betaalbare woning) en die wel terug wensen te keren. Dit is onwenselijk. We maken het daarom ook mogelijk dat personen die aantoonbaar gedurende vijf jaar in de gemeente Oirschot woonden, een aanvraag voor een starterslening kunnen indienen.
Bij de beoordeling van de maatschappelijke binding gebruiken we de gegevens uit de Basisregistratie Personen (afgekort: BRP). In het geval dat de aanvrager een tweepersoonshuishouden betreft, geldt dat de maatschappelijke binding op tenminste één persoon van toepassing is.

2.1 *We monitoren de ontwikkelingen om te voorkomen dat het verstrekken van startersleningen negatieve gevolgen heeft.*
Het is soms lastig om alle gevolgen van het invoeren van een (nieuwe) regeling te overzien. Het beschikbaar stellen van een beperkt budget verplicht ons de ontwikkelingen nauwlettend te volgen, omdat de bodem van het beschikbare budget sneller in zicht is dan in een situatie dat er een groter budget beschikbaar wordt gesteld.
Uit onderzoek van het Kadaster blijkt in ieder geval dat startersleningen geen prijsopdrijvend effect hebben, zoals soms ten onrechte wordt aangenomen. Het Kadaster heeft op 12 januari 2023 hierover een onderzoeksrapport uitgebracht (zie bijlage ‘Prijseffecten Startersleningen – Onderzoek naar de effecten van het beschikbaar stellen van Startersleningen op de woningmarkt’).
Anderzijds willen we ook voorkomen dat starters op de koopwoningmarkt te hoge huizenprijzen (blijven) betalen in een situatie dat huizenprijzen dalen, ook al is de verwachting dat hier niet snel sprake van zal zijn.

2.2 *Door middel van een nieuw raadsvoorstel kan de raad opnieuw gevraagd worden budget beschikbaar te stellen.*
Het SVn zal ons tijdig berichten als blijkt dat het beschikbare budget opgeraakt. De raad zal dan opnieuw een besluit moeten nemen om budget beschikbaar te stellen. Er kan dan direct worden beoordeeld of de verordening aangescherpt of versoepeld moet worden, om zodanig de starters op de koopwoningmarkt in de gemeente Oirschot te helpen.

3.1 *Het is niet nodig om deze risicoreserve te handhaven ten behoeve van de 'Verordening Starterslening gemeente Oirschot 2016'.*
Gemeente Oirschot hanteert voor de starterslening die gold tot 1 januari 2018 een risicoreserve. Met deze risicoreserve kunnen oninbare betalingen worden gedekt. Tot op heden is hiervan geen gebruik gemaakt.

4.1 *De gemeenteraad is bevoegd om een begrotingswijzing vast te stellen.*
Deze bevoegdheid heeft de gemeenteraad op grond van haar budgetrecht.

Risico's

De risico's zijn zeer beperkt tot nihil. De aanvrager zal bij de aankoop van de woning altijd een hypothecaire geldlening bij een bank of hypotheekverstrekker aan moeten vragen met NHG. NHG staat voor Nationale Hypotheek Garantie. Dit is een vangnet als blijkt dat door omstandigheden de hypotheek niet meer betaald kan worden óf als er sprake is van een restschuld bij gedwongen verkoop. Deze restschuld kan onder voorwaarden worden kwijtgescholden. Ook de aanvullende starterslening wordt afgesloten met NHG.

In de huidige markt is het vrijwel ondenkbaar dat er sprake is van een restschuld bij een gedwongen verkoop. Stel dat er toch sprake is van een restschuld, dekt NHG 90% van deze restschuld. Op dit moment geldt dat de resterende 10% wordt gedekt door het SVn.

Gemeente Oirschot hanteert voor de starterslening die gold tot 1 januari 2018 een risicoreserve. Met deze risicoreserve kunnen oninbare betalingen worden gedekt. Tot op heden is hiervan geen gebruik gemaakt.

Dit samen maakt dat het niet nodig is om voor de 'Verordening Starterslening gemeente Oirschot 2024' een nieuwe voorziening voor oninbare verplichtingen (een risicoreserve) te vormen.

Kosten en dekking

De kosten voor de gemeente Oirschot voor het verstrekken van startersleningen zijn nihil. De gemeente stelt aan het SVN gelden beschikbaar, waarmee het SVn leningen kan verstrekken. Op deze gelden loopt de gemeente rente mis. Daartegenover staat dat door de afnemers van startersleningen rente wordt betaald over de uitstaande leningen. De baten en lasten kunnen dan ook tegen elkaar worden weggestreept.

Het beschikbaar te stellen bedrag van € 2.500.000 kan worden gedekt door onttrekking uit de algemene reserve. De baten als gevolg van leningen die worden terugbetaald, vloeien ook weer terug naar de algemene reserve. De starterslening heeft derhalve geen invloed op de meerjarenbegroting.

Wel rekent het SVn beheerkosten ten aanzien van de starterslening. De volgende beheerkosten zijn van toepassing:

- Vaste beheerkosten à € 2.295 per jaar (prijspeil 1 januari 2024 en geldend voor gemeenten met minder dan 25.000 inwoners);
- Variabele beheerkosten. Deze worden berekend over de uitstaande startersleningen en bedragen 0,5736% per jaar.

De beheerkosten komen ten laste van de kostenplaats 'Ov volkshuisvesting'. Voor de vaste beheerkosten geldt overigens dat de gemeente Oirschot deze vergoeding al betaalt aan het SVn, vanwege de startersleningen die in het verleden zijn verstrekt (de oude regeling). Over deze verstrekte startersleningen wordt momenteel rente en aflossing betaald.

Vervolg

Nadat de gemeenteraad heeft ingestemd met de 'Verordening Starterslening gemeente Oirschot 2024' en een bedrag beschikbaar heeft gesteld ten behoeve van het verstrekken van startersleningen door het SVn, worden de volgende acties uitgevoerd:

1. De website van de gemeente Oirschot wordt aangepast, zodat een potentiële aanvrager gemakkelijk de benodigde informatie terug kan vinden en ook daadwerkelijk (digitaal) een aanvraag in kan dienen.
2. We besteden aandacht aan de (her)introductie van de starterslening door de volgende communicatiekanalen:
    a. In het Oirschots Weekjournaal, een nieuwsbericht op de gemeentelijke website en een item op de sociale mediakanalen (met name gericht op woningzoekenden);
    b. Een mailing gericht aan lokale makelaarskantoren, banken en financieel adviseurs.
3. Baliemedewerkers worden geïnformeerd, zodat zij weten waar zij de benodigde informatie terug kunnen vinden als er vragen worden gesteld door bezoekers.
4. We stellen een standaardbrief op om een aanvrager te kunnen berichten, waarin we aangeven of de aanvrager wel of niet een starterslening aan kan vragen bij het SVn.
5. Bij het SVn hanteren we een tweede rekening-courant, zodat de leningen die zijn uitgegeven met de oude regeling en de leningen die worden uitgegeven onder de 'Verordening Starterslening gemeente Oirschot 2024' gescheiden blijven.

Bijlagen

1. Verordening Starterslening gemeente Oirschot 2024 (CORSA-document 24.I000537).
2. Prijseffecten Startersleningen – Onderzoek naar de effecten van het beschikbaar stellen van Startersleningen op de woningmarkt (uitgegeven door het Kadaster op 12 januari 2023 in opdracht van het SVn) (CORSA-document 24.0006253).
3. Begrotingswijziging 24015 startersleningen SVN (CORSA-document 24.B009053).
   Begrotingswijziging 24015 overzicht reserves en voorzieningen startersleningen SVN (CORSA-document 24.B009054).

Oirschot, 13 augustus 2024

burgemeester en wethouders,

Saskia Willems-van Ulden
secretaris

Judith Keijzers-Verschelling
burgemeester

Oirschot

Raadsbesluit

Vergaderdatum:	24 september 2024	**Registratienummer:**	24.I001202

De raad der gemeente Oirschot;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 augustus 2024;
gegeven de agendering door het Presidium d.d. 3 september 2024;

besluit:

1. De 'Verordening Starterslening gemeente Oirschot 2024' vast te stellen en daarmee de starterslening opnieuw in te voeren in de gemeente Oirschot.
2. Een bedrag van € 2.500.000 ter beschikking te stellen aan het SVn, waarmee het SVn conform de vastgestelde 'Verordening Starterslening gemeente Oirschot 2024' startersleningen kan verstrekken.
3. De ‘voorziening startersleningen’ die van toepassing is op de tot 1 januari 2018 geldende ‘Verordening Starterslening gemeente Oirschot 2016’ op te heffen.
4. De begrotingswijziging 24015 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oirschot van 24 september 2024,

De gemeenteraad,

Mark van Oosterwijk,	Judith Keijzers-Verschelling,
griffier	voorzitter