Gemeente Geertruidenberg

Zaaknummer : 20240806122163

Raadsvoorstel

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 19 december 2024
Agendanummer	:
Onderwerp	: Verordening Starterslening Geertruidenberg 2025

Voorstel

1. De Verordening Starterslening Geertruidenberg 2025 vast te stellen, mede ter verruiming van de voorwaarden voor een starterslening;
2. Hiervoor in januari 2025 het krediet van de startersleningen te verhogen met € 200.000 en de begroting dienovereenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

Het voorstel is om per 1-1-2025 de gemeentelijke startersregeling aan te passen en om enkele voorwaarden daarin voor een starterslening te verruimen, zodat deze beter aansluiten op de actuele behoefte aan een starterslening voor starters op de woningmarkt. De hierna genoemde ruimere voorwaarden voor een lening (onder punten 1 en 2) sluiten ook meer aan op die van onze buurgemeenten.
Het voorstel betreft:

1. Verhogen van de leeftijdsgrens van aanvragers van een lening van maximaal 35 jaar naar maximaal 40 jaar.
2. Verhogen van de hoogte van de lening van maximaal € 20.000 naar maximaal € 30.000.
3. Verhogen van het totale budget voor de startersleningen met € 200.000 per 1-1-2025.
4. De koopprijsgrens in relatie met de starterslening verlagen van de NHG-grens (grens van de Nationale Hypotheek Garantie: € 435.000 in 2024) naar de landelijk vastgestelde betaalbaarheidsgrens (€ 390.000 in 2024). Deze verlaging sluit aan op de Woondeal Stedelijke Regio Breda-Tilburg, waarin deze betaalbaarheidsgrens wordt gehanteerd.
5. Voor de berekening van de starterslening mag rekening gehouden worden met meerwerk-/verbeterkosten, mits deze niet meer bedragen dan 50% van de te verstrekken starterslening.

Inleiding

Sinds 2008 kent de gemeente een startersregeling. Momenteel geldt de Verordening Starterslening Geertruidenberg 2018. Aanpassing van de regeling is gewenst voor een betere aansluiting op de actuele behoefte bij starters aan een starterslening. Dit omvat met name het verhogen van de leeftijdsgrens van aanvragers van een lening (naar maximaal 40 jaar) en het verhogen van hoogte van de lening (naar maximaal € 30.000). Hierbij is het passend om het totale budget voor de startersleningen te verhogen.

Beoogd effect

Een startersregeling die beter aansluit op de actuele behoefte bij starters aan een starterslening, en een daarbij passende verhoging van het totale budget voor de startersleningen.

Argumenten

1. Aanpassing van de startersregeling is gewenst voor een betere aansluiting op de behoefte bij starters

De voorgestelde aanpassingen voor de nieuwe regeling per 1-1-2025 zijn aangeduid in het volgende schema.

Startersregeling	Bestaand	Nieuw
1. Maximale leeftijd van een aanvrager van een starterslening	35 jaar	40 jaar
2. Maximale hoogte van de starterslening	€ 20.000	€ 30.000
3. Koopprijsgrens in relatie met de starterslening	NHG-grens (*) (€ 435.000 in 2024)	Landelijke betaalbaarheidsgrens (€ 390.000 in 2024)

4. Maximale meerwerk-/verbeterkosten	€ 10.000	50% van de te verstrekken starterslening, dus maximaal € 15.000

(*) NHG = Nationale Hypotheek Garantie

Hieronder volgt een toelichting, eerst in algemene zin en daarna puntsgewijs per voorgestelde aanpassing.

Sinds het begin van de gemeentelijke startersregeling in 2008 zijn circa 140 startersleningen toegekend. De behoefte aan startersleningen blijft bestaan. In 2022 zijn 17 leningen toegekend, in 2023 12 leningen en in 2024 tot en met juli:14 leningen.

Sinds 2008 bedraagt onze starterslening maximaal € 20.000, en geldt voor aanvragers de leeftijdsgrens van maximaal 35 jaar. Gezien de prijsstijgingen van de afgelopen jaren en het feit dat het daardoor voor jonge mensen steeds lastiger wordt om hun eerste woning te kopen, denken we dat het passend is om onze voorwaarden voor een starterslening te verruimen. Het gaat om een redelijke verruiming, zodat de starterslening beschikbaar is voor de groep die deze het hardst nodig heeft, en zodat het verstrekken van de leningen zoveel mogelijk gecontinueerd kan blijven met ons budget. De ruimere voorwaarden qua leeftijdsgrens en hoogte van de lening sluiten ook meer aan op die van buurgemeenten.

Voorjaar 2024 hebben wij vijf lokale makelaars en wooncorporatie Thuisvester om hun mening gevraagd over deze aanpassingen. De overgrote meerderheid van hen is positief hierover. De ontvangen reacties geven geen aanleiding tot een wijziging van de beoogde aanpassingen van de startersregeling. Bijlage 4 bevat een overzicht van hun opmerkingen en een gemeentelijke reactie daarop.

Bij 1: De leeftijdsgrens verhogen van maximaal 35 naar maximaal 40 jaar.
Door de prijsstijgingen van de afgelopen jaren is het voor jonge mensen steeds lastiger geworden om hun eerste woning te kopen en is de leeftijd waarop een starter een woning koopt hoger geworden. Het is daarom passend om de leeftijdsgrens enigszins te verhogen.
De beoogde verhoging van de leeftijdsgrens sluit meer aan op de leeftijdsgrens van diverse buurgemeenten. (Drimmelen: max. 55 jaar. Altena: max. 40 jaar. Oosterhout en Heusden: geen leeftijdsgrens. Breda: max. 45 jaar. Waalwijk en Dongen hanteren daarentegen een grens van max. 35 jaar.)

Bij 2: De starterslening verhogen van maximaal € 20.000 naar maximaal € 30.000.
Gezien de prijsstijgingen per 2008 is een verhoging van de starterslening op zijn plaats. Een verhoging naar maximaal € 30.000 achten wij het meest in verhouding ten opzichte van het maximale leenbedrag dat we vanaf 2008 tot op heden hebben gehanteerd, meer in verhouding dan een verhoging naar maximaal € 35.000. De ontvangen reacties van de makelaars en Thuisvester sluiten ook hierop aan.
De meeste van de hierna genoemde buurgemeenten hanteren een maximaal leenbedrag van € 30.000. Als er echter voor gekozen zou worden om (zoals Oosterhout en Drimmelen) een maximaal leenbedrag van € 35.000 te gaan hanteren, is de consequentie dat het budget voor de leningen sneller zal slinken.
Informatie over de maximale hoogte van de starterslening bij buurgemeenten: Oosterhout en Drimmelen: max. € 35.000; Heusden, Altena, Waalwijk en Breda: max.€ 30.000; Dongen: max. € 25.000.

Bij 3: De koopprijsgrens in relatie met de starterslening verlagen van de NHG-grens (€ 435.000 in 2024) naar de landelijk vastgestelde betaalbaarheidsgrens (€ 390.000 in 2024).
Op grond van onze bestaande verordening (art. 2 lid 3; zie bijlage 3)) mag de koopprijs voor de aan te kopen woning niet hoger zijn dan de maximale koopprijs volgens de geldende NHG-normen. We vinden het echter passend om de regeling op dit punt enigszins te beperken en om de koopprijsgrens van de NHG-grens te verlagen naar de landelijke betaalbaarheidsgrens. Deze aanpassing sluit aan op de Woondeal Stedelijke Regio Breda-Tilburg, waarin deze betaalbaarheidsgrens wordt gehanteerd. In 2024 is de betaalbaarheidsgrens € 390.000 en deze wordt jaarlijks geïndexeerd. Met de laatstgenoemde grens wordt mede bereikt dat de ondersteuning via de starterslening wordt geboden aan de groep die deze het hardst nodig heeft.
De gemeenten Dongen, Breda en Heusden hanteren ook deze betaalbaarheidsgrens. Op de site van gemeente Breda staat: “Het aanpassen van de koopprijsgrens van de NHG-grens naar de Betaalbaarheidsgrens sluit aan bij het landelijke beleid. Het Rijk is van mening dat de NHG-grens te hard is gestegen in verhouding tot wat voor veel mensen betaalbaar is. De maatstaf voor wat als betaalbare koopwoning geldt, de Betaalbaarheidsgrens, is voor 2024 vastgesteld op € 390.000.”
Drimmelen, Oosterhout en Waalwijk hanteren de NHG-grens. Altena hanteert 80% van de NHG-grens.

Bij 4: Voor de berekening van de starterslening mag rekening worden gehouden met meerwerk-/verbeterkosten, mits deze niet meer bedragen dan 50% van de te verstrekken starterslening.
Voor de berekening van de starterslening mag momenteel rekening worden gehouden met maximaal € 10.000 aan meerwerk-/verbeterkosten. We willen de insteek handhaven dat deze kosten maximaal 50% mogen bedragen van de te verstrekken starterslening, dus volgens de voorgestelde nieuwe regeling tot maximaal € 15.000. Dit is verwerkt in artikel 2 lid 3 van de nieuwe verordening.

Het concept van de nieuwe verordening is hierop aangepast (bijlage 1). In bijlage 2 zijn in rood de aanpassingen aangegeven ten opzichte van de bestaande verordening.

2.Verhoging van het totale budget voor de startersleningen
Vanaf 2008 tot op heden zijn leningen continu verstrekt en is steeds gezorgd voor voldoende budget daarvoor. Het besteedbare budget voor startersleningen op onze rekening bij SVn (een revolverend fonds) bedraagt op 31-7-2024 € 219.404. Voor de continuïteit van de verstrekking van leningen (op basis van de huidige regeling) is in de voorjaarsnota 2024 door uw raad per medio 2024 € 200.000 extra beschikbaar gesteld voor het budget voor de startersleningen.
Gezien de voorgestelde verruiming van de startersregeling per 1-1-2025 wat betreft de doelgroep en de hoogte van de lening is een verdere verhoging van het budget voor de startersleningen op zijn plaats met € 200.000 per 1-1-2025.

Kanttekeningen
Door de verruiming van de voorwaarden kan het budget voor de startersleningen sneller slinken. De mate hiervan zal in de praktijk blijken. Ook in het vervolg zal in de gaten worden gehouden, dat er voldoende budget is, en zal zo nodig tijdig actie worden ondernomen voor aanvulling van het budget.

Financiën
Zoals vermeld onder Argumenten: gezien de voorgestelde verruiming van de startersregeling per 1-1-2025 is een verhoging van het budget voor de startersleningen op zijn plaats met € 200.000 per januari 2025. Hiertoe kan besloten worden om het bestaande krediet te verhogen met € 200.000.
De verstrekte SVn lening betreft een financiële activa waardoor er rentekosten (kapitaallasten) worden geboekt. De verwachte renteomslag voor 2025 is 1,25%. Alle inkomsten en uitgaven omtrent SVn worden geboekt op deelnemingen en beleggingen. De extra beheerskosten worden verrekend met de te ontvangen rentebaten.

Communicatie
Vanwege hun professionele betrokkenheid hebben wij de lokale makelaars en wooncorporatie Thuisvester gevraagd om een reactie te geven over de beoogde aanpassingen van de startersregeling. Hun reacties zijn betrokken bij de behandeling zoals hierboven vermeld. Het blijkt niet nodig om een verdere inspraakmogelijkheid te bieden over de aanpassing van de startersregeling.
Na uw besluit worden de lokale makelaars, de wooncorporatie en SVn. geïnformeerd. SVn zal in het vervolg aanvragen moeten toetsen aan de nieuwe verordening.
We publiceren het besluit op de gebruikelijke wijze en actualiseren de gemeentelijke website. In afstemming met Team Communicatie publiceren wij de komende tijd over de nieuwe startersregeling, in o.a. de Langstraat, digitale nieuwsbrief en op de socialmediakanalen.

Inclusieve samenleving
De voorgestelde verruiming van de voorwaarden voor een starterslening, waaronder een verhoging van de leeftijdsgrens, draagt bij aan meer inclusiviteit voor de groep koopstarters die de lening het hardst nodig heeft zoals hierboven vermeld.

Uitvoering
Zie onder Communicatie. Als de nieuwe regeling gaat gelden per 1-1-2025, vindt de toetsing van aanvragen vanaf dan plaats aan die regeling. De uitvoering blijft verder ongewijzigd.

Bijlagen
1. Het concept van de Verordening Starterslening Geertruidenberg 2025;
2. Het concept van de Verordening Starterslening Geertruidenberg 2025, met in rood aangeduid de voorgestelde aanpassingen;
3. De bestaande verordening voor startersleningen uit 2018;
4. Raadpleging van makelaars en Thuisvester over aanpassing van de startersregeling.

Het ontwerp van de verordening bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,

de secretaris,	de burgemeester,
R. Brekelmans	M. Witte

De raad van de gemeente Geertruidenberg;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Geertruidenberg van 24 september 2024.

Gelet op de artikelen 147 en 149 Gemeentewet:

Besluit:
De raad besluit:

1. De Verordening Starterslening Geertruidenberg 2025 vast te stellen, mede ter verruiming van de voorwaarden voor een starterslening;
2. Hiervoor in januari 2025 het krediet van de startersleningen te verhogen met € 200.000 en de begroting dienovereenkomstig te wijzigen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 19 december 2024,

Geertruidenberg,

de raad voornoemd,

de griffier,	de voorzitter,
G.M. Brunsveld	M. Witte