Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering:	
Agenda nr:	
Onderwerp:	Tweede wijziging Verordening Starterslening Etten-Leur 2020
Portefeuillehouder(s)	Wethouder Schouw
Van:	Peter Boekelman
Telefoonnummer:	4292
Email:	peter.boekelman@etten-leur.nl

Aan de leden van de raad.

Voorstel

1. Kennis te nemen van de Beleidsnotitie Starterslening 2025
2. De Verordening tot tweede wijziging van de Verordening Starterslening gemeente Etten-Leur 2020 vast te stellen

Inleiding

In de Woonzorgvisie 2024-2029 is opgenomen dat een voorstel wordt gedaan om de huidige verordening Starterslening te wijzigen. Toegezegd is de raad in februari een voorstel aan te bieden. Het voorstel bieden we samen met een beleidsnotitie aan.

Beoogd effect en evaluatie:

Besluiten de huidige maximale koopsom en het maximaal te lenen bedrag te verhogen om starters meer kansen te bieden op een betaalbare eerste koopwoning.

Jaarlijks voeren we een evaluatie uit.

Argumenten

1.1 Beleidsnotitie belicht diverse aspecten en bevat conclusies en aanbevelingen

In de notitie staan feiten en cijfers van gebruik tot nu toe, en gaan we uitgebreid in op rol, nut en noodzaak van de starterslening in de huidige woningmarkt.

1.2 Beleidsnotitie is gedeeld met lokale woonpartners

Met lokale partners is tijdens de Woontafel van 16 oktober 2024 over dit onderwerp gesproken. Met hen is de afspraak gemaakt dat ze de beleidsnotitie voor consultatie ontvangen. Betrokkenen hadden van 4 december 2024 tot en met 16 januari 2025 de gelegenheid om te reageren. Daar heeft één partij gebruik van gemaakt. Die reactie komt bij het kopje 'Alternatieven' aan de orde.

1.3 Koopsom Starterslening verhogen naar 80% van NHG, maximaal leningsbedrag wordt 10% van de koopsom

De maximale koopsom was € 270.000. In de beleidsnotitie staat dat er nauwelijks nog bestaande woningen voor die prijs in de markt worden aangeboden. Voor nieuwbouw ligt dat anders, maar ook daar zien we de prijzen – zeker afgezet tegen de kwaliteiten die we vragen - snel stijgen. Reden om de raad nu voor te stellen een hogere koopsom vast te stellen. We kiezen voor een percentage dat gekoppeld is aan de Nationale Hypotheekgarantie (NHG). De voorgestelde 80% komt neer op een maximale koopsom van € 360.000, prijspeil 2025. Die koopsom sluit vrijwel naadloos aan bij wat diverse partners adviseren.

Uitgaande van hypotheekberekeningen uit de beleidsnotitie is het logisch dat ook de hoogte van het maximale leningbedrag naar boven wordt bijgesteld. Ook hier stellen we voor om met een percentage te gaan werken. Dat wordt 10% van de maximale koopsom. Voor 2025 is dat dan maximaal € 36.000.

Met de keuze voor een percentage sluiten we overigens alsnog aan bij de wens die de raad had in 2022, toen over de eerste wijziging werd gesproken.

1.4 Starterslening ook aan te vragen door starters van andere gemeenten

Deze optie is al in 2022 genoemd. Toen is er niet toe besloten. Gelet op de beperkte animo en het feit dat onze starters over het algemeen wel een lening kunnen krijgen in omliggende gemeenten stellen we dit opnieuw voor. Daarbij gaan we ervanuit dat minstens 50% van alle aanvragen afkomstig zullen zijn van starters van Etten-Leur. Met die 50% sluiten we aan bij wat de wetgever gemeenten aan ruimte biedt om eigen inwoners voorrang te geven.

Alternatieven/varianten

1.1 De koopsom verhogen naar de grens van Nationale Hypotheekgarantie

Dat is de reactie die we ontvingen van een lokale makelaar. Dat is per 2025 een bedrag van maximaal € 450.000. Met verwijzing naar het rekenvoorbeeld in de beleidsnotitie stellen we vast dat een dergelijke koopsom buiten het bereik ligt van het merendeel van de echte starters. Hoewel we niet over alle gegevens beschikken van andere gemeenten weten we wel dat de gemiddelde koopsom van woningen in Breda nog geen € 300.000 is. Alle reden dus om het advies niet over te nemen.

1.2 Verstrekken lening beperken tot gemeenten van de woningmarkt Baronie

Voor zover we nee moesten verkopen aan starters van andere gemeenten ging het om personen uit Breda of gemeenten zoals Roosendaal, Halderberge en Rucphen. Er is geen goede reden om de verbreding van de groep starters te beperken tot de Baroniegemeenten. Waar het om gaat is dat we

graag starters willen faciliteren om ze een serieuze kans te bieden op de eerste koopwoning en om daarnaast een goede opbouw en mix van huishoudens in onze wijken te krijgen.

Kanttekeningen en risico's

Financiële aspecten en risico's starterslening

De Starterslening wordt verstrekt voor rekening en risico van gemeenten. Startersleningen worden altijd verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Dit betekent extra veiligheid voor de deelnemers en samenwerkingspartners van SVn, maar ook voor wie de Starterslening aanvraagt.

Tot 1 januari 2026 neemt SVn het eigen risico van gemeenten, 10 procent op verliezen bij NHG-hypotheken, voor haar rekening.

Ondanks dat in 2025 de vaste kosten en beheersvergoeding stijgen is een starterslening nog steeds minstens budgetneutraal.

Toelichting

Financieel
De belangrijkste aspecten zijn hiervoor en in de Beleidsnotitie belicht.

Juridisch
Zie bijgevoegde tweede wijziging die intern en door SVn juridisch is getoetst en akkoord bevonden.

Personeel
Dit voorstel heeft geen onvoorziene personele gevolgen.

Duurzaamheid

De Verordening Starterslening wijst op de mogelijkheid om extra financiering aan te vragen voor het verduurzamen van bestaande woningen.

Planning

Behandeling van het raadsvoorstel vindt plaats in de cyclus van maart 2025.

Mits de raad akkoord gaat worden de Verordening tot tweede wijziging vrij snel daarna gepubliceerd en treedt in werking een dag na publicatie.

Communicatie en participatie

Het raadsbesluit wordt via gemeentelijke media bekend gemaakt en uitgedragen. Ook worden partners van de Woontafel geïnformeerd. Verder ontvangt SVn relevante stukken zodat ze de informatie op haar site kan actualiseren.

Dit voorstel is intern een product van overleg tussen wethouder Schouw, juridisch adviseur Marcella Gommers en strategisch adviseur wonen Peter Boekelman.

Extern is geschakeld met de accountmanager van SVn en zijn lokale woonpartners in de gelegenheid gesteld om te reageren op de beleidsnotitie.

Bijlagen

- Raadsbesluit
- Verordening tot tweede wijziging van de Verordening Starterslening gemeente Etten-Leur 2020 inclusief ´was/wordt lijst´
- Beleidsnotitie

Etten-Leur, 25 februari 2025

burgemeester en wethouders,

drs. C. (Cor) Smits
gemeentesecretaris

drs. M.C. (Marina) Starmans-Gelijns
burgemeester