Initiatiefraadsvoorstel

Agendapunt 2021, nr. IIIb-09
Zaaknummer 224398
Te behandelen door L. ten Dolle (raadslid D66)

Onderwerp: Starterslening

Aan de raad,

Inleiding
De gemeenteraad heeft op 5 november 2020 de woonvisie Winterswijk 2020-2025 vastgesteld. De gemeenteraad heeft toen, door middel van een amendement, besloten om de verordening starterslening niet in te trekken. In de overwegingen van het amendement heeft de raad aangegeven de gelegenheid te willen hebben om de discussie over een vernieuwde starterslening een discussie te voeren.

De starterslening is een bijzondere hypothecaire lening. De starterslening overbrugt het verschil tussen de prijs van de woning en de (eerste) hypotheek bij de bank. Dit geeft starters meer mogelijkheden voor de aankoop van een eerste woning.

De D66 fractie stelt voor om de starterslening te verstrekken voor:
- de aankoop van bestaande en nieuwbouw woningen in Winterswijk met een maximale koopsom van € 220.000. De hoogte van de starterslening bedraagt maximaal 20% van de koopsom met een maximum van € 25.000.
- de aankoop van een energieneutrale en/of nul-op-de meter nieuwbouwwoning in Winterswijk met een maximale koopsom van € 250.000. De hoogte van de starterslening bedraagt maximaal 20% van de koopsom met een maximum van €40.000.

Daarmee wordt de aankoop van een duurzame woning extra gestimuleerd.

De starterslening wordt uitgevoerd door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). De gemeente Winterswijk en de provincie Gelderland stellen financiële middelen beschikbaar. De provincie verdubbeld het door de gemeente beschikbaar gestelde bedrag. Voorgesteld wordt om in eerste instantie € 400.000 beschikbaar te stellen. Er is dan € 800.000 beschikbaar voor nieuwe leningen. De verwachting is dat daarmee ongeveer 25 startersleningen kunnen worden verstrekt. Op het moment dat er geen middelen meer beschikbaar zijn, kan de raad besluiten opnieuw middelen beschikbaar te stellen.

Voorstel
1. op grond van artikel 3, eerste lid van de verordening starterslening Winterswijk 2021 een budget van € 400.000 beschikbaar te stellen voor het toewijzen van startersleningen.
2. de verordening ‘starterslening Winterswijk 2021’ vast te stellen.

Relatie met (huidig) beleid
De gemeente Winterswijk kent sinds 2013 de verordening starterslening. In die verordening is de maximale koopsom van de woning € 170.000. Daarnaast wordt de aankoop van duurzame woningen niet extra gestimuleerd. In de verordening starterslening 2021 wordt de verordening starterslening 2013 ingetrokken.

Beoogd(e) effect(en)
De starterslening biedt starters op de (koop)woningmarkt de mogelijkheid om door middel van een extra hypotheek een woning op de koopmarkt te vinden. Daarnaast stimuleert de starterslening de aanschaf van een energieneutrale woning.

Argumenten
De D66-fractie is van mening dat de starterslening een goed instrument is om de aankoop van een woning voor starters op de woningmarkt mogelijk te maken. De starterslening draagt bij aan een eerlijker en gelijkere verdeling op de woningmarkt. Daarom dienst de D66-fractie dit initiatiefvoorstel voor een vernieuwde starterslening in.

De druk op de huizenmarkt is op dit moment enorm. Het is belangrijk om starters te stimuleren een woning te kopen in Winterswijk. Met de starterslening kunnen we dit als gemeente faciliteren. Met de starterslening wordt het bereikbare woningaanbod voor starters vergroot. Daarnaast geeft de starterslening de mogelijkheid om boetevrij af te lossen.

Financiële aspecten/risico's
Aangezien de startersleningen worden afgelost, is het budget revolverend. Er is dus geen sprake van kapitaallasten, evenals bij de huidige starterslening. Het niet aflossen van een starterslening is een (beperkt) risico voor de gemeente. De uitvoeringskosten van het SVn bedragen 0,5% van het krediet en er zijn zeer beperkte ambtelijke kosten. Daartegenover staan inkomsten door de rente die over de starterslening wordt betaald. De financiële aspecten zijn daarmee vergelijkbaar onder de huidige verordening.

Juridische aspecten/wet- en regelgeving
De SVn heeft het concept van deze verordening getoetst aan de richtlijnen voor cofinanciering door de provincie Gelderland. Gebleken is dat deze verordening aan de gestelde eisen voldoet.

Aspecten van duurzaamheid
Op het moment dat een starter een energieneutrale en/of nul-op de meter nieuwbouwwoning tot € 250.000 in Winterswijk koopt, kan een starterslening tot 20% van de koopprijs met een maximum van € 40.000 worden aangevraagd. De maximale koopsom en de maximale bijdrage zijn hoger dan bij een niet energieneutrale woning. Daarmee is deze starterslening een extra stimulans ten aanzien van duurzaamheid.

Communicatie/betrokkenenparagraaf
Dit voorstel is een initiatief van de fractie van D66 in de gemeenteraad van Winterswijk.

Vervolgprocedure/evaluatie
Na publicatie van de nieuwe verordening is het voor Winterswijk direct mogelijk gebruik te maken van de vernieuwde starterslening.

Winterswijk, 1 maart 2021,

L. ten Dolle

Raadslid D66