Gemeente Asten

RAADSBESLUIT

Wijziging van de Verordening Starterslening gemeente Asten 2021

Zaaknummer 2022105008

Onderwerp:	Dagtekening:	Agendanummer:
Wijziging van de Wijziging van de Verordening Starterslening gemeente Asten 2021	7 maart 2023	23.03.04

De raad van de gemeente Asten;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 24 januari 2023;

gelet op artikel 147 en 149 van de Gemeentewet;

besluit:

vast te stellen de volgende wijzigingen van de Verordening Starterslening gemeente Asten 2021.

Artikel 1

Wijziging artikel 2, lid 2, sub b

b. Voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente Asten waarbij de maximale koop(-aanneem)som, inclusief verbeterkosten en meerwerk, niet hoger mag zijn dan de kostengrens voor NHG;

Wijziging artikel 5, lid 7

7. In de Toewijzing wordt de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld. Dit wordt gedaan op basis van de absolute grens van € 50.000,00 bij bestaande woningen en nieuwbouwwoningen;

Artikel 2

Dit besluit treedt in werking op de dag na de bekendmaking van het besluit.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 7 maart 2023.

De raad voornoemd,

griffier,

mr. M.B.W. van Erp-Sonnemans

voorzitter,

A.A.H.C.M van Extel-van Katwijk

Gemeente Asten

RAADSVOORSTEL
BIJ ZAAKNUMMER: 2022101992

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	Agenda-nummer:	p.h.:
Aanpassing Verordening Starterslening	-2-	7 maart 2023	23.03.04	JB

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting

Tijdens de Algemene Beschouwingen 2022 heeft uw raad een motie aangenomen, waarin het college wordt opgeroepen om uiterlijk in het 1e kwartaal van 2023 met een voorstel te komen, dat toeziet op de aanpassing van de voorwaarden van de zogeheten SVn Starterslening. De voorwaarden van het verkrijgen van een starterslening zijn vastgelegd in de Verordening Starterslening gemeente Asten 2021.
Uw raad roept op om de maximale koopsom mee te laten fluctueren met de NHG-grens die in 2023 vastgesteld is op EUR 405.000,-.
Het gelijktrekken van het maximale leenbedrag voor bestaande en nieuwbouwwoningen (voorheen resp. 30.000 en 50.000 euro) is niet opgenomen in de motie, maar is wel aan te raden.

Op basis van de in dit voorstel genoemde argumenten stellen wij uw raad voor de voorwaarden voor het verkrijgen van een starterslening als volgt aan te passen:

1. De NHG-grens aan te houden als maximale koopsom om in aanmerking te komen voor een starterslening. De maximale koopsom fluctueert mee met de NHG-grens.
2. De maximale hoogte van de starterslening vast te stellen op EUR 50.000,- voor zowel bestaande als nieuwbouwwoningen.

Om het effect van deze wijzigingen te beoordelen zal er in Q1 van 2025 een evaluatie van de aangepaste regeling plaatsvinden.

Beslispunten
Over te gaan tot het vaststellen van de volgende wijzigingen in de Verordening Starterslening gemeente Asten 2021:

a. De NHG-grens aan te houden als maximale koopsom om in aanmerking te komen voor een starterslening. De maximale koopsom fluctueert mee met de NHG-grens.
b. De maximale hoogte van de starterslening vast te stellen op EUR 50.000,- voor zowel bestaande als nieuwbouwwoningen.

Inleiding
Op dit moment wordt er (te) weinig gebruik gemaakt van de starterslening. Reden hiervoor is de huidige toegestane maximale koopsom, die vastgesteld is op EUR 250.000,- v.o.n. De huizenprijzen zijn de laatste jaren flink gestegen, waardoor er in Asten weinig aanbod is in die categorie, ondanks dat er in nieuwbouwplannen, zoals

Heusden-Oost fase 3 en Loverbosch fase 2 volop ingezet wordt op starterswoningen in de prijsklasse tot maximaal EUR 250.000,- v.o.n; slechts 10 nog te bouwen nieuwbouwwoningen (Jansen Bouwontwikkeling, Loverbosch fase 2) en 0 bestaande woningen (peildatum 8 december 2022).
In de motie dd. 8-11-2022 roept uw raad op om de maximale koopsom mee te laten fluctueren met de NHG-grens. Deze ligt in 2023 op EUR 405.000,- en wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld.

Wat willen we bereiken
Op dit moment wordt er heel weinig gebruik gemaakt van de starterslening. Door de toegestane maximale koopsom van EUR 250.000,- komen heel weinig woningen in Asten in aanmerking voor aankoop met een starterslening. Door de voorwaarden van de starterslening aan te passen willen we deze voor meer mensen bereikbaar maken en op die manier de doorstroom in de woningmarkt bevorderen (van sociale huurwoning naar eerste koopwoning).

Wat gaan we daarvoor doen
Bij het toekennen van een starterslening draait het in principe om twee zaken:
1. De maximale koopsom
2. Het maximaal te lenen bedrag

1. <u>De maximale koopsom</u>
We verhogen de maximale koopsom voor een starterslening naar de NHG-grens die voor 2023 vastgesteld is op EUR 405.000,-. De argumenten voor en tegen worden hieronder kort weergegeven en daarna verder uitgewerkt.

Voor	Tegen
- De groep starters wordt vergroot - We sluiten als gemeente aan bij de lijn die in omliggende gemeenten wordt gevolgd - Het geeft meer ruimte om voor starters geschikte woningen te realiseren - Het zorgt ervoor dat de maximale koopsom voor een starterslening altijd past bij de actuele woningmarkt	- Jonge starters met een beperkt budget worden niet geholpen - De NHG grens sluit in de 2023 niet aan bij de grens voor 'betaalbare koopwoningen' - Het budget voor startersleningen raakt sneller op

Tabel 1: Argumenten voor en tegen de verhoging van de maximale koopsom tot NHG-grens

ARGUMENTEN VOOR/VOORDELEN

- *De groep starters wordt vergroot*
  Meer woningen uit het woningbestand (tot een bedrag van EUR 405.000,-) – en dus meer starters – komen in aanmerking voor een starterslening.

- *We sluiten als gemeente aan bij de lijn die in omliggende gemeenten wordt gevolgd*
  In onderstaande tabel wordt weergegeven welke grenzen en maximale leenbedragen hier gehanteerd worden.

Gemeente	Maximale koopsom	Maximaal te lenen bedrag
Nuenen	EUR 405.000,-	EUR 40.000,-
Someren	EUR 405.000,-	EUR 85.460,-
Geldrop-Mierlo	EUR 405.000,-	EUR 35.000,-
Helmond	EUR 405.000,-	EUR 25.000,-
Laarbeek	EUR 250.000,-	EUR 30.000,-
Peel en Maas	EUR 280.000,-	EUR 56.000,-

Tabel 2: De starterslening bij omliggende gemeenten

- *Het geeft meer ruimte om voor starters geschikte woningen te realiseren.*
  Uit de marktconsultatie die uitgevoerd is in het kader van de 18 te realiseren starterswoningen in Heusden-Oost fase 3 blijkt dat een v.o.n. prijs van EUR 250.000,- aan de lage kant is voor starterswoningen die moeten voldoen aan onze ambities op het gebied van duurzaamheid, energieverbruik en architectonische uitstraling. Een woning die voldoet aan het Bouwbesluit is prima haalbaar voor deze prijs, maar als er op het gebied van duurzaamheid, energieverbruik en architectuur wat meer gevraagd wordt, is extra budget nodig. De verhoging van de maximale koopsom zou hiervoor ruimte bieden.

- *Het zorgt ervoor dat de maximale koopsom voor een starterslening altijd past bij de actuele woningmarkt.*
  De NHG-grens wordt namelijk jaarlijks aangepast aan de hand van historische maandelijkse gemiddelde koopsommen.

ARGUMENTEN TEGEN/NADELEN

- *De jonge starters met een beperkt budget worden niet geholpen*
  Uit verschillende bronnen blijkt dat het budget van de meeste starters ligt rond de EUR 250.000,-. Voor hen is het van belang dat er meer woningaanbod komt met een maximale koopsom van EUR 250.000,-, aansluitend bij hun budget.

- *De NHG grens sluit in de 2023 niet aan bij de grens voor 'betaalbare koopwoningen'*
  De grens voor wat 'betaalbare koopwoningen' zijn, is in 2023 vastgesteld op EUR 355.000,-, waarmee deze is losgekoppeld van de NHG-grens. Kunnen we het wel over een starterswoning hebben als een woning niet aangemerkt kan worden als 'betaalbare koopwoning'? Wordt het (beperkte) budget voor de starterslening dan wel op de juiste manier ingezet?

- *Het budget voor startersleningen raakt sneller op.*
  Als meer woningen in aanmerking komen voor aankoop met een starterslening is de verwachting dat de vraag naar startersleningen toeneemt en hiermee het budget sneller opraakt. Indien dit het geval is, kan dit tot gevolg hebben dat uw raad wordt verzocht meer geld in het fonds te storten.

2. <u>Maximaal te lenen bedrag</u>

Naast de verhoging van de maximale koopsom wordt een wijziging in de te lenen bedragen voorgesteld. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) – uitvoerder van de aanvragen voor startersleningen voor de gemeente Asten – hanteert als richtlijn dat een starterslening maximaal 20% van de koopsom bedraagt. Bij een NHG-grens van EUR 405.000,- zou de maximale lening dus ruim EUR 80.000,- kunnen bedragen.

In Asten hanteren we op dit moment maxima van EUR 30.000,- voor een bestaande woning en EUR 50.000,- bij nieuwbouwwoningen (20% van de tot nu toe gehanteerde

maximale koopsom van EUR 250.000,-). Reden voor dit onderscheid was het risico op overbieden bij de aankoop van bestaande woningen.

Om ook bestaande woningen bereikbaar te houden voor starters wordt voorgesteld om het maximaal te lenen bedrag voor bestaande woningen te verhogen tot EUR 50.000,-, gelijk aan het bedrag voor nieuwbouwwoningen. Dit sluit ook aan bij het beleid van omliggende gemeenten die dit onderscheid niet maken.

Door vast te houden aan het maximum van EUR 50.000,- (in plaats van 20% van de koopsom) blijft het budget goed beheersbaar, is de regeling goed uitvoerbaar door SVn en loopt bovendien de schuldenlast bij starters niet te hoog op.

Mogelijke alternatieven
Een alternatief voor een maximale koopsom op NHG-niveau zou kunnen zijn dat de maximale koopsom gelijk is aan de vastgestelde grens voor 'betaalbare koopwoningen'. Voorgesteld wordt om op dit moment de motie uit te voeren en de maximale koopsom te verhogen naar de NHG grens (fluctuerend). Over twee jaar kan een evaluatie van de starterslening inzicht geven in de effecten van deze verhoging.

Risico's
Aangezien met de aanpassingen aan de verordening de groep starters vergroot wordt, is het voorstelbaar dat meer starters een beroep zullen doen op de regeling. Indien dit het geval is, kan dit tot gevolg hebben dat uw raad in 2023 verzocht gaat worden meer geld in het fonds te storten. Een voorstel hiervoor zal dan aan uw raad worden voorgelegd.

De ontzettend soepele startersregeling die buurgemeente Someren hanteert, vormt ook een risico. Met een maximale koopsom van EUR 405.000,- en een maximale lening van ruim EUR 85.000,- (zie tabel 1) is Someren een aantrekkelijke uitwijkmogelijkheid voor Astense starters.

Communicatie
Direct nadat uw raad de wijzigingen in de Verordening Starterslening gemeente Asten 2021 heeft vastgesteld, zal er via de gebruikelijke communicatiekanalen aandacht worden gegeven aan de doorgevoerde aanpassingen van de regeling. Ook zullen de wijzigingen, conform de regelgeving op dit gebied, formeel worden gepubliceerd.

Wat mag het kosten
Voor startersleningen is van 2014 tot en met 2018 € 400.000,= beschikbaar gesteld en in 2019 € 500.000,=. Totaal € 900.000,=. Van dit krediet is op dit moment € 750.000 overgemaakt naar het SVn. Op dit moment zijn er 43 leningen verstrekt. Inmiddels zijn er een aantal aanvragen binnengekomen waardoor het mogelijk is dat het krediet van € 900.000,= in 2023 opgehoogd dient te worden. Een voorstel hiervoor zal dan aan uw raad worden voorgelegd.

Bijlage(n)/ter inzage (incl. Document-nr)
1. Verordening Starterslening gemeente Asten 2021 (2021026551)
2. Wijziging Verordening Starterslening gemeente Asten 2021 (2022105015)

marieke.martens@asten.nl