Besluitvorming Raad

Onderwerp	**Verordening Starterslening**
Openbaarheid	Openbaar
Zaaknummer	2024-026025
Datum voorstel	19 november 2024

Beslispunten

1. De verordening Starterslening gemeente Westerveld 2024 vast te stellen;
2. Een krediet van € 437.500,- beschikbaar te stellen voor het verstrekken van nieuwe startersleningen, dit bedrag te onttrekken uit de reserve zonneleningen en daarna deze reserve op te heffen.

Kosten, baten en dekking

Het verstrekken van nieuwe startersleningen vraagt om het nodige budget. Voorgesteld wordt om het gevraagde krediet van € 437.500,- te dekken uit de bestemmingsreserve zonneleningen.
De gemeente verstrekt zelf geen zonneleningen meer. Daarom kan genoemde bestemmingsreserve ten bate van de startersleningen worden gebruikt. Omdat de bestemmingsreserve zonneleningen daarna leeg is wordt aan uw raad voorgesteld om deze reserve op te heffen.

De uitvoering van de starterslening is bijna geheel in handen van SVn. SVn heeft geen winstoogmerk en hoeft alleen kostendekkend te werken. De kosten van SVn worden enerzijds doorberekend aan de leningnemer, die een vast bedrag aan afsluitkosten bij een starterslening moet betalen. Anderzijds brengt SVn een beheervergoeding en een vaste jaarlijkse vergoeding in rekening bij de gemeente.
De uitvoering van de starterslening aan de zijde van de gemeente is overzichtelijk. Een aanvraag voor een starterslening begint altijd bij de gemeente, waarbij moet worden getoetst of de aanvrager voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in de verordening. Wanneer een aanvrager daadwerkelijk aan de voorwaarden voldoet, ontvangt deze een toewijzingsbrief. Met deze toewijzingsbrief kan de aanvrager vervolgens de definitieve aanvraag van de starterslening bij SVn indienen. De toetsing van aanvragen aan de verordening en het opstellen van de toewijzingsbrief brengt slechts een geringe hoeveelheid werk met zich mee, dat past binnen de bestaande formatie. Het is niet gebruikelijk dat gemeenten leges in rekening brengen voor een aanvraag toewijzingsbrief starterslening en daar is thans ook geen aanleiding voor.
De financiële risico's die een starterslening met zich meebrengt worden als laag ingeschat, aangezien de starterslening altijd is opgenomen in de NHG. In het geval een leningnemer niet aan zijn of haar verplichtingen kan voldoen en eventueel tot liquidatie moet worden overgegaan, zal bij een eventueel tekort de gemeente gecompenseerd worden vanuit de NHG.

Inleiding

In 2009 heeft uw raad een verordening starterslening vastgesteld waarmee via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) startersleningen beschikbaar zijn gesteld. In totaal zijn er vanaf 2011 tot 2024 33 startersleningen verstrekt. In 2021 heeft uw raad de verordening starterslening op enkele onderdelen aangepast en is voor bestaande woningen of voor een nieuwbouwkavel een aankoopprijs van maximaal € 225.000,- vastgesteld. Vanaf 2022 zijn echter de hypotheekrente en de aankoopprijzen van woningen flink gestegen. Starters die een eerste woning willen kopen worden hierdoor op dit moment (nog meer) beperkt in hun mogelijkheden. Zij staan op een achterstand ten opzichte van mensen die al een woning in bezit hebben en door de gestegen prijzen vaak de overwaarde van een eerdere woning in de financiering van een volgende woning kunnen meenemen. De starterslening van SVn is hierdoor (weer) een actueel instrument.
De huidige verordening starterslening is echter in veel gevallen niet meer toereikend en behoeft daarom een aanpassing.

Beoogd effect

Door een nieuwe Verordening Starterslening vast te stellen en hiervoor het benodigde budget beschikbaar te stellen, kan de starterslening weer vaker aangeboden worden en kunnen koopstarters in de gemeente Westerveld blijven wonen.

Argumenten

1.1. Woningzoekenden blijven helpen bij de aankoop van een eerste woning

Met de flinke prijsstijgingen van koopwoningen in de afgelopen 10 jaar is het aanbod van goedkope koopwoningen geslonken. Onder de € 225.000, - (het huidige aankoopbedrag in de verordening starterslening) is er vrijwel geen aanbod meer. Huishoudens met een jaarlijks inkomen tot zo'n € 45.000 hebben zodoende geen reële kans op een koopwoning. Ook de huishoudens met een inkomen boven dat bedrag hebben moeite om een passende woning te kopen. Een starterslening als aanvulling op een hypotheek kan woningzoekenden net dat extra duwtje in de rug geven bij het bemachtigen van een eerste, passende koopwoning.

De volgende onderdelen zijn in de nieuwe verordening gewijzigd:

- Het aankoopbedrag is aangepast naar een percentage van 75% van de geldende Nationale hypotheek Garantie-grens (NHG-grens). Dit betekent voor 2025 dat het aankoopbedrag € 337.500,- (NHG = € 450.000,- x 75%) bedraagt. Tot dit bedrag worden er in de gemeente Westerveld nog geregeld woningen te koop aangeboden. Voordeel van het gebruik van een percentage - ten opzichte van een vast aankoopbedrag - is dat dit 'meeloopt' met de jaarlijkse verhoging van de NHG-grens en dat niet elke paar jaar een wijziging van het aankoopbedrag in de verordening nodig is.
- Het maximale leenbedrag is aangepast van het vaste bedrag van € 25.000 naar een koppeling met de aankoopprijs van de woning.
- De economische binding en de leeftijdsgrens van 35 jaar zijn uit de nieuwe verordening gelaten. Dit omdat de praktijk van de laatste jaren uitwijst dat toewijzing van een starterslening in onze gemeente nooit plaatsvindt via economische binding en omdat in sommige gevallen koopstarters pas op latere leeftijd hun eerste koopwoning kunnen kopen.

1.2 De starterslening beschikbaar houden voor inwoners van Westerveld

Het aantal woningzoekenden in de gemeente, maar ook in de regio en elders in het land is groot. De beschikbaarheid van een starterslening kan zodoende huishoudens van buiten de gemeente aantrekken die op zoek zijn naar een eerste koopwoning. Door het stellen van een plafond aan het bedrag dat de gemeente in totaal aan startersleningen kan uitgeven, is de starterslening echter beperkt beschikbaar. Dat brengt de noodzaak tot het maken van keuzes in de verdeling van startersleningen met zich mee. Voorgesteld wordt om de starterslening in beginsel uitsluitend beschikbaar te stellen voor inwoners van Westerveld. Dit is via de sociale binding in de verordening vastgelegd. Hiermee wordt getracht om enerzijds te bereiken dat huishoudens vanuit een huurwoning in Westerveld kunnen doorstromen naar een eerste koopwoning en anderzijds om thuiswonende jongeren een kans te bieden om te starten in een koopwoning.

2.1 Het huidige krediet voor startersleningen is onvoldoende

Middels het eerder genoemd raadsbesluit uit 2009 werd een krediet beschikbaar gesteld voor het verstrekken van startersleningen. Allereerst moet benadrukt worden dat het hier geen uitgave betreft, maar het verstrekken van leningen. Dit bedrag komt te zijner tijd weer terug (revolverend fonds), al moet wel rekening gehouden worden met de lange looptijd van de starterslening van maximaal 30 jaar. In de praktijk zien we echter vaak dat leningnemers de starterslening versneld aflossen, omdat zij – in tegenstelling tot een hypotheek – de starterslening boetevrij versneld kunnen aflossen.

In de jaren dat er startersleningen werden verstrekt, is in totaal € 400.000,- in tranches op de rekening courant bij SVn geplaatst. Door leningen, aflossingen en renteopbrengsten bedraagt het saldo op deze rekening momenteel circa € 60.000,- . Hiermee kunnen op dit moment nog maar twee startersleningen van € 25.000,- worden verstrekt. Er is daarom extra krediet nodig om de rekeningcourant van SVn weer aan te vullen, zodat daarmee de komende jaren nieuwe startersleningen kunnen worden verstrekt.

In de periode 2015 - 2019 heeft de gemeente - ook via Svn – zonneleningen verstrekt. Dergelijke leningen worden nu op een andere manier beschikbaar gesteld. De gemeente verstrekt zelf geen zonneleningen meer. Daarom wordt voorgesteld de bestemmingsreserve zonneleningen ten bate van de startersleningen te gaan gebruiken. Omdat genoemde bestemmingsreserve daarna leeg is wordt aan uw raad voorgesteld deze reserve op te heffen.

Kanttekeningen en opmerkingen

In de afgelopen jaren van flinke prijsstijgingen is meerdere malen de vraag aan de orde geweest of de starterslening bijdroeg aan het opdrijven van de woningprijzen. SVn heeft om die reden in 2019 en in 2023 onderzoek laten doen door het Kadaster naar deze vraag. In beide onderzoeken was de conclusie dat de starterslening geen direct of indirect prijseffect met zich meebracht. Koopstarters met een starterslening betaalden niet meer dan andere kopers voor een vergelijkbare woning. En als er in een buurt veel aankopen werden gedaan met startersleningen, had dat geen effect op de koopsom die kopers in die buurt betalen. Daarvoor is de omvang van de starterslening te klein. Er zijn niet zozeer meer starters op de woningmarkt gekomen als gevolg van het beschikbaar stellen van een starterslening, maar de starters die al wilden kopen werden daar eerder toe in staat gesteld.

Communicatie

Na het raadsbesluit zal de verordening worden gepubliceerd en zal deze via de gemeentepagina en de sociale media onder de aandacht van de inwoners worden gebracht.

Inwonersparticipatie

Er is geen sprake van inwonersparticipatie. Wel is een groep van lokale makelaars vooraf geconsulteerd. Hun inbreng is meegenomen in de voorliggende verordening.

Bijdrage aan Global Goals (SDG)

Bijlage(n)

- Verordening Starterslening gemeente Westerveld 2021
- Verordening Starterslening gemeente Westerveld 2024

RAADSBESLUIT

Onderwerp	Verordening Starterslening
Openbaarheid	Openbaar
Zaaknummer	2024-026025
Datum voorstel college	19 november 2024

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders,

BESLUIT

1. De verordening Starterslening gemeente Westerveld 2024 vast te stellen;
2. Een krediet van € 437.500,- beschikbaar te stellen voor het verstrekken van nieuwe startersleningen, dit bedrag te onttrekken uit de reserve zonneleningen en daarna deze reserve op te heffen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering.
Datum: 17 december 2024

Namens de gemeenteraad van Westerveld,

Griffier	Voorzitter
R. Weernekers	J. Spoelstra