Raadsvoorstel

Onderwerp	:	**Verordening Starterslening**
Zaaknummer	:	1155338
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Ronald van Oosterbos

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:
1. de Verordening Starterslening Molenlanden 2022 vast te stellen, waarin de hoogte van het maximale aankoopbedrag van de woning wordt verhoogd naar € 300.000,–;
2. de huidige Verordening Starterslening Molenlanden 2021 in te trekken;
3. het college te verzoeken om in het eerste kwartaal van 2024 met de evaluatie van de regeling te komen.

Inleiding

De huidige Verordening Starterslening Molenlanden (verder: Verordening) is in 2021 vastgesteld. Het doel van de Verordening is om inwoners van Molenlanden die op zoek zijn naar hun eerste woning een financiële ondersteuning te bieden waardoor het gemakkelijker wordt een woning te kopen. In de huidige Verordening is bepaald dat de maximale koopprijs/aanneemsom van de nieuwe woning maximaal € 275.000,– bedraagt.
Aangezien de koopprijzen van woningen de laatste jaren fors zijn gestegen, met als gevolg dat het voor starters op de woningmarkt nog moeilijker is geworden om de aankoop van de woning te financieren, is het voorstel om het maximumbedrag te verhogen.

Momenteel is een memo in voorbereiding waarin een overzicht wordt gegeven van instrumenten die op de woningmarkt kunnen worden ingezet. De raad wordt in januari 2023 hierover nader geïnformeerd. De Starterslening is een van de instrumenten die de gemeente nu al inzet.

Aanleiding voor het voorliggend voorstel is de toezegging van het college om de Starterslening vóór februari 2023 te evalueren, waarbij is aangegeven dat het college eerder bij de raad zou terugkomen als in de tussentijd zou blijken dat de doelgroep niet wordt bereikt en dat bijstelling van het maximale aankoopbedrag nodig mocht zijn.

Eerdere besluiten

Verordening Starterslening Molenlanden 2021;
Woonvisie Molenlanden 2020–2024.

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

Beoogd effect

Het beoogde effect van het actualiseren en het opnieuw vaststellen van de Verordening is dat het voor starters op de woningmarkt gemakkelijker wordt om te voldoen aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor de Starterslening. Door aanpassing van het maximum aankoopbedrag van de woning wordt de Verordening meer in overeenstemming gebracht met de huidige woningmarkt waarbij de huizenprijzen gemiddeld hoger liggen.
Met het voorstel geeft de gemeente uitvoering aan haar wens, zoals verwoord in de Woonvisie, dat iedere inwoner van Molenlanden in beginsel de kans moet hebben een woning te kopen.

Argumenten

1.1 De huidige verordening schiet haar doel voorbij

In de huidige verordening is de maximale aanneem-/koopsom van de woning vastgesteld op € 275.000,-. Door de alsmaar stijgende vraag naar woningen is de gemiddelde woningprijs in onze regio het derde kwartaal van dit jaar gestegen naar € 384.000,-. Woningen voor de maximumprijs, zoals in de huidige verordening is opgenomen, zijn vrijwel niet meer te vinden. Het is voor starters op de woningmarkt dus steeds moeilijker geworden een woning te kopen, en dus aanspraak te kunnen maken op de lening. Het is duidelijk dat de huidige verordening niet meer aansluit op de huidige woningmarktsituatie, waardoor de regeling haar doel mist.

1.2 Het aantal vragen naar wijziging maximale koopsom neemt toe

Na vaststelling van de huidige Verordening in 2021 is er tot op heden slechts vier keer gebruik gemaakt van de regeling. Het geringe aantal komt enerzijds door de voorwaarde van de maximum koopprijs woning en anderzijds door de krappe woningmarkt in de laatste twee jaar, waarbij het aanbod van koopwoningen laag was. Ondanks dit gegeven is het aantal vragen/verzoeken van inwoners, makelaars en hypotheekverstrekkers over de regeling wel toegenomen. Vanaf de inwerkingtreding van de huidige verordening is er ongeveer 20 maal gevraagd naar de regeling. De meeste vragen/verzoeken gingen over de voorwaarde van de maximum koopprijs woning, en dan met name het verzoek of het voor de gemeente mogelijk is een uitzondering op de voorwaarde te maken.

1.3 *Verhoging maximumbedrag is logisch gezien de prijsstijgingen van woningen*

De huidige grens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) ligt inmiddels op € 355.000,-. De NHG biedt huizenkopers naast een lagere hypotheekrente een vangnet voor het geval zij financieel in de problemen komen. De NHG speelt een rol om starters te ondersteunen bij de aankoop van een eerste woning. Zonder NHG wordt het voor starters lastiger een eerste huis te kopen. Met de oplopende rentes dient de huizenkoper op dit moment ongeveer € 65.000,- te verdienen om een lening van € 300.000,- te krijgen.
De verwachting is dat de grens van NHG later dit jaar wordt verhoogd. Om de Verordening meer te laten aansluiten bij de hoogte van NHG-grens (als gevolg van de prijsstijgingen in de markt) is het logisch dat maximum bedrag in de Verordening wordt aangepast. Een verhoging naar € 300.000,- is in lijn met de systematiek waarvoor is gekozen bij instelling van de startlening in Molenlanden.

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

2.1 Intrekking van de huidige verordening is nodig om de nieuwe van kracht te laten worden.

3.1 een evaluatie van de regeling op dit moment is voorbarig.
Het geringe aantal aanvragen voor de lening en de korte periode, gerekend vanaf datum vaststelling huidige verordening tot heden, maakt het lastig om op dit moment iets te zeggen over de werking van de regeling. Daarom wordt voorgesteld om begin 2024 met de evaluatie van de regeling te komen.

Kanttekeningen

1.1 Het is de vraag in hoeverre een woning voor een prijs van € 300.000,- nog als starterswoning gezien kan worden.
De regeling van de Starterslening is bedoeld voor inwoners van de gemeente die op zoek zijn naar hun eerste woning en onvoldoende budget hebben om de aankoop te financieren. Het uitgangspunt van de regeling is dat het om betaalbare woningen gaat voor mensen die zich voor het eerst op de woningmarkt begeven. De vraag is dan ook of hier een hogere kooprijs als voorwaarde bij past. Gelet op de gemiddelde (regionale) koopprijs van een woning (€ 384.000,-) wordt de voorgestelde aanpassing als niet onredelijk geacht.

1.2 Alternatief is om aan te sluiten bij de NHG-grens van € 355.000,-
De gemeenten die de Starterslening aanbieden in de regio, zoals Krimpenerwaard, Sliedrecht en Vijfheerenlanden hanteren de NHG-grens van € 355.000,- als maximum koopprijs van de woning. De overweging om hier wel of niet toe over te gaan acht het college een beslispunt op het moment dat de regeling wordt geëvalueerd. Voor nu wordt aangesloten op de eerdere keuze bij instelling van de regeling om de NHG-grens niet te hanteren als maximumbedrag.

Extra uitleg bij de kosten

Bij de vaststelling van de huidige Verordening is uitgebreid op de financiële kant van de regeling ingegaan. Hierin verandert met het voorliggende voorstel inhoudelijk niets. In het fonds Starterslening, dat door de Stichting Volkshuisvesting (SVn) namens de gemeente wordt beheerd, is nog ruim € 275.000,- beschikbaar. Daarmee kunnen negen leningen worden verstrekt.

Communicatie

Na vaststelling van de Verordening zal het besluit officieel worden gepubliceerd. Van het besluit zal SVn in kennis worden gesteld en zal de informatie op de gemeentelijke website worden aangepast. Daarnaast zal via sociale media aandacht aan de nieuwe Verordening worden besteed. Voorts zullen makelaars, werkzaam binnen gemeente Molenlanden, via mailing op de hoogte worden gehouden.

Vervolgstappen

Om na te gaan of de regeling werkt en of het beschikbaar gestelde budget toereikend is zal één jaar na vaststelling van de Verordening de regeling opnieuw worden geëvalueerd.

Bijlagen:

- Verordening Starterslening gemeente Molenlanden 2022

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

Raadsbesluit

Onderwerp	:	Verordening Starterslening
Zaaknummer	:	1155338
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. de Verordening Starterslening Molenlanden 2022 vast te stellen, waarin de hoogte van het maximale aankoopbedrag van de woning wordt verhoogd naar € 300.000,–;
2. de huidige Verordening Starterslening Molenlanden 2021 in te trekken;
3. het college te verzoeken om in het eerste kwartaal van 2024 met de evaluatie van de regeling te komen.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 13 december 2022

de griffier,	de voorzitter,
Marjolein Teunissen	Theo Segers

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000