Gemeente Heerde

cittaslow

Raadsvoorstel

Raadsvergadering:	26-06-2023
Commissie:	13-06-2023
Agendapunt:	10.
Onderwerp:	Actualisatie Verordening starterslening Heerde
Afdeling:	ROW
Opsteller:	K. Schoorlemmer/T. de Ruiter
Telefoonnummer:	(0578) 69 94 94
E-mailadres	T.deRuiter@heerde.nl
Portefeuille:	S.J.L. Nienhuis
Programma:	[Programma-onderdeel/-onderdelen volgens begroting]

De raad besluit om:

1. De 'Verordening Starterslening gemeente Heerde 2023' vast te stellen;
2. De 'Verordening Starterslening Heerde', vastgesteld op 6 juli 2015, in te trekken.

Inleiding
Sinds 2013 biedt de gemeente Heerde starters een duwtje in de rug bij de aankoop van hun eerste woning in de vorm van een starterslening. De starterslening is een aanvullende hypotheek bovenop de normale hypotheek om zo het verschil tussen de prijs van de woning en het maximale leenbedrag te overbruggen. Hierdoor krijgen starters meer bestedingsruimte om een woning te kopen die anders onbereikbaar is. Een belangrijke voorwaarde is dat de koopsom van de woning niet hoger mag zijn dan €200.000. Als gevolg van de stijgende huizenprijzen in de afgelopen jaren is er binnen deze prijsklasse weinig tot geen aanbod in Heerde. De toepassingsvoorwaarden sluiten daarom niet meer aan bij de huidige prijsontwikkelingen op de woningmarkt. Door de wethouder is tijdens de raadsvergadering van 7 november 2022 aan de raad toegezegd om de starterslening bij te stellen.

Beoogd doel
Doel is om de toepassingsvoorwaarden beter te laten aansluiten bij de huidige en toekomstige prijsontwikkelingen op de woningmarkt. Het instrument kan dan effectiever worden ingezet zodat meer koopstarters in aanmerking kunnen komen voor een starterslening.

Bevoegdheid / Juridisch kader
Het vaststellen en wijzigen van een verordening zijn raadsbevoegdheden (artikel 149 Gemeentewet).

Eerdere besluitvorming en kaders
- Verordening Starterslening Heerde, vastgesteld door de gemeenteraad op 6 juli 2015;
- Woonagenda 2020-2023, vastgesteld door het college op 3 maart 2020.

Argumenten
1.1 Het voorstel past binnen de ambities van het coalitieakkoord.
Betaalbare woningen voor onder andere starters is één van de speerpunten uit het coalitieakkoord 'Samen leven, samen doen'. Om als gemeente te zorgen dat woningen ook voor mensen met een lager inkomen betaalbaar blijven wordt gekeken naar de inzet van instrumenten. De starterslening is een bestaand financieel instrument, maar kan effectiever worden ingezet door het bijstellen van de toepassingsvoorwaarden.

1.2 De huidige woningmarkt vraagt om bijstelling van de verordening.
Om de toepassingsvoorwaarden beter te laten aansluiten bij de huidige en toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt wordt voorgesteld om de volgende voorwaarden uit de Verordening Starterslening Heerde aan te passen;

<u>De maximale aankoopsom bijstellen van €200.000 naar €244.649</u>
Door de druk op de woningmarkt is er vrijwel geen aanbod in het goedkope koopsegment tot €200.000. In de afgelopen twee jaar zijn dan ook geen startersleningen verstrekt. Door het verhogen van de maximale aankoopsom komt er een groter aanbod van woningen in aanmerking. Voorgesteld wordt om de maximale aankoopsom van de starterslening te verruimen naar €244.649. Dit bedrag komt overeen met de woningbouwcategorie goedkope koop uit de Woonagenda. Deze prijs wort jaarlijks geïndexeerd. In nieuwbouwprojecten wordt gestuurd op de realisatie van woningen in deze prijsklasse.

<u>Het maximale leenbedrag bijstellen van €20.000 naar €30.000</u>
Door het maximale leenbedrag van €20.000 naar €30.000 te verhogen worden de koopmogelijkheden voor starters verruimt. Zij krijgen hierdoor beter toegang tot de

koopwoningmarkt. En maximaal leenbedrag van €30.000 sluit ook beter aan bij de bedragen zoals die in omliggende gemeenten gelden.

Mogelijkheid om verduurzamingsinvesteringen mee te financieren
Wanneer kopers investeren in energiebesparende maatregelen, kunnen ze maximaal 106% van de woningwaarde lenen (als er geen sprake is van investeringen in energiebesparende maatregelen, dan is dit 100%). Hierbij zijn de NHG-voorwaarden van toepassing. Om dit mogelijk te maken voor kopers die gebruik maken van een starterslening, moet in de verordening zijn opgenomen dat dit is toegestaan. De extra lening wordt dan niet vanuit de starterslening verstrekt maar vanuit de eerste geldverstrekker (de hypotheekverstrekker).
Omdat het gewenst is woningen te verduurzamen en juist woningen met een relatief lage koopsom een investering in verduurzaming behoeven, is in de Verordening opgenomen dat deze extra investering conform de NHG-voorwaarden is toegestaan.

Het college mandateren om de aankoopsom (jaarlijks) aan te passen.
Om in de toekomst beter mee te bewegen met de ontwikkelingen op de woningmarkt wordt voorgesteld om het college mandaat te geven om de aankoopsom (jaarlijks) aan te passen. De categorie goedkope koop uit de Woonagenda wordt jaarlijks geïndexeerd. De maximale aankoopsom uit de starterslening blijft dan gelijk aan de prijsgrens goedkope koop.
Ook als de goedkope-koopgrens beleidsmatig wordt aangepast, kan het college de aankoopsom in de Verordening overeenkomstig aanpassen.

1.3 Het bestedingsbudget wordt onderbenut.
Voor het toewijzen van startersleningen heeft de gemeente een fonds ondergebracht bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn). De vrije bestedingsruimte voor startersleningen bedraagt ruim €327.500 (peildatum 2 januari). Dit budget wordt nu onderbenut omdat er amper woningen onder de vastgestelde koopgrens worden aangeboden. Van dit bedrag kunnen 10 maximale startersleningen worden verstrekt. Omdat er sprake is van een 'revolving fund' stroomt er geld terug in het fonds door rente en aflossing. Hierdoor wordt de bestedingsruimte telkens aangevuld. De bestedingsruimte wordt met dit voorstel niet opgehoogd. Het gaat om het beter benutten van het beschikbare budget.

Kanttekeningen

1.1 In de bestaande bouw kan niet gestuurd worden op de verkoopprijs.
Het aanbod woningen in de bestaande bouw met een maximale aankoopsom van €244.649 is gering. Bij het hanteren van een hogere koopgrens, zou bij meer woningen gebruik kunnen worden gemaakt van de starterslening. Bij nieuwbouwplannen moet wel een deel van het woningbouwprogramma worden gerealiseerd in de categorie goedkope koop, die overeenkomt met de maximale aankoopsom van de starterslening. Deze nieuwbouwwoningen komen de komende jaren op de markt.

1.2 Starters krijgen extra hypothecaire lasten.
Met een starterslening krijgen starters extra hypothecaire lasten. Dit brengt financiële risico's met zich mee voor de starter. De eerste drie jaar betaalt de starter geen maandasten, maar dit is geen subsidie. Het daadwerkelijke bedrag dat een starter kan lenen is afhankelijk van het inkomen en mag nooit hoger liggen dan 20% van de aankoopprijs (landelijke regelgeving). Hiermee wordt volgens SVn voorkomen dat starters te hoge lasten aangaan. Door het maximale leenbedrag van €30.000 aan te houden wordt het risico op te hoge lasten beperkt. Dit is ook geborgd door de financiële toetsing die SVn doet op basis van de NHG-voorwaarden.

Geld
Er is voldoende budget (ruim €327.500, peildatum 2 januari) beschikbaar om nieuwe aanvragen af te kunnen handelen. Wel is het denkbaar dat door de verruiming van de regeling het beschikbare budget sneller op raakt. Als deze situatie zich voordoet, kan opnieuw overwogen worden om extra budget beschikbaar te stellen.

Communicatie
Na het raadsbesluit wordt de verordening gepubliceerd op de voorgeschreven wijze. Na publicatie kunnen koopstarters direct gebruik maken van de verruiming. Verder wordt een persbericht opgesteld en de informatie op de gemeentelijke website aangepast.

Uitvoering
Na inwerkingtreding worden aanvragen op basis van de nieuwe Verordening getoetst.

Advies commissie(s)
[Dit wordt ingevuld nadat het advies is behandeld in de commissievergadering].

Heerde, 23 mei 2023

Het college van Heerde
drs. J.W. Wiggers, burgemeester
B. van Zuthem, gemeentesecretaris

Bijlagen:
1. Raadsbesluit Actualisatie Verordening starterslening Heerde
2. Evaluatie verordening staterslening
3. Verordening Starterslening Heerde 2023

Ter inzage:
geen