Betreft: Verordening Starterslening gemeente Staphorst

Staphorst, 26-2-2024

Geachte leden van de gemeenteraad,

De jongerenraad maakt zich zorgen over de starters op de woningmarkt in onze gemeente. De gemiddelde WOZ-waarde van woningen in de gemeente Staphorst zijn van 2022 tot 2023 met maar liefst 10% gestegen en is sinds 2015 tot begin 2023 met 45% gestegen. Voor veel starters met een laag of middeninkomen is de maximale hypotheek ontoereikend om een woning in onze gemeente te kunnen kopen. Hierdoor lopen we het risico dat er Staphorsterjongeren verhuizen naar buurgemeenten waar wel 'betaalbare' woningen te koop zijn.

Wij realiseren ons goed wij met zijn allen voor een grote opgave staan wat betreft woningbouw en dat dit niet op een korte termijn opgelost gaat worden. Om de startende woningzoeker uit de gemeente Staphorst op korte termijn toch te kunnen helpen adviseren wij de gemeenteraad om de voorwaarden van de 'Verordening Starterslening gemeente Staphorst 2017' te herzien.

Onder de huidige regeling vallen nu:

- Bestaande woningen met een maximale verkoopprijs van €225.000,-
- Nieuwbouwwoningen die na het gereed melden niet bewoond en minimaal één jaar te koop heeft gestaan, met een maximale verkoopprijs van €225.000,-

Deze voorwaarden zorgen ervoor dat de regeling niet of nauwelijks gebruikt kan worden, er hebben het afgelopen jaar (op funda) namelijk 0 woningen gestaan die aan deze voorwaarden voldoen. Dit is ook terug te zien in het aantal startersleningen dat de afgelopen jaren zijn afgegeven.

Onderstaand het aantal afgegeven startersleningen van de afgelopen 6 jaar:

2018: 5 2019: 4 2020: 0 2021: 2 2022: 1 2023: 0

Als wij kijken naar gemeenten om ons heen dan zien wij dat de maximale verkoopprijs voor een starterslening in bijna al deze gemeenten fors hoger ligt. Om voor onze gemeente passende voorwaarden te vinden hebben wij gekeken naar de gemeente Urk. Op Urk wordt de maximale verkoopprijs jaarlijks vastgesteld op 80% van de NHG-grens (Nationale Hypotheek Garantie). In 2024 was deze grens €435.000,-, de maximale verkoopprijs voor een starterslening bedraagt in 2024 dus €348.000,-. Ook is de hoogte van de starterslening aan de NHG-grens gekoppeld, deze is 10%. De maximale hoogte van de starterslening is voor 2024 dus vastgesteld op €43.500,-. Door de maximale verkoopprijs en de hoogte van de lening te koppelen aan de NHG zal de starterslening altijd actueel zijn.

Ook is er in de gemeente Staphorst een voorwaarde die stelt dat nieuwbouwwoningen niet bewoond mogen zijn geweest en minimaal één jaar te koop hebben gestaan. Dit bevordert niet de verkoop van woningen in nieuwbouwwijken waardoor projecten het risico lopen op vertraging.

Hierom stelt de jongerenraad voor om:

- De maximale verkoopprijs vast te stellen op 80% van de NHG-grens en deze elk jaar te actualiseren.
- De hoogte van de starterslening vast te stellen op 10% van de NHG-grens en deze elk jaar te actualiseren.
- De voorwaarde ‘een nieuwbouwwoning niet bewoond geweest mag zijn en minimaal één jaar te koop heeft gestaan’ te schrappen.
- De starterslening alleen mogelijk te maken voor starters met een sociaal - economische binding met de gemeente Staphorst.
- Extra budget vrij te maken voor startersleningen op het moment dat de gemeenteraad dit nodig vindt om de verkoop van woningen in nieuwbouwwijken te bevorderen.

Met deze voorwaarden hopen wij dat de starters uit Staphorst weer een kans krijgen op de woningmarkt en dat de Staphorsterjongeren in onze gemeente kunnen blijven en niet hoeven uit te wijken naar buurgemeenten. Ook hopen wij hiermee dat de nieuwbouwwoningen in de Slagen snel verkocht kunnen worden waardoor er sneller gestart kan worden met nieuwe ontwikkelingen.

Met vriendelijke groet,

Jongerenraad Staphorst