Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
Mail behandelaar: m.stevens@barneveld.nl
Telefoonnummer: 140342

Raadsvoorstel nr. 19-13
Barneveld, 12 december 2018
Portefeuillehouder: A. de Kruijf

,

Onderwerp: **Tweede wijziging Verordening Starterslening gemeente Barneveld.**

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:
1. Verordening tot wijziging van de Verordening Starterslening gemeente Barneveld vast te stellen;
2. Een extra dotatie van € 425.000 te storten op de rekening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) waaruit de startersleningen worden verstrekt.

1. Inleiding

In 2017 is de aangepaste startersregeling in werking getreden. Bij de vaststelling van de nieuwe verordening is toegezegd dat eind 2017 een evaluatie van het gebruik van de gewijzigde starterslening zou plaatsvinden. De evaluatie liet zien dat de nieuwe regeling voldoet aan de verwachtingen, behoudens de hoogte van de aanschafprijs, deze was verlaagd naar € 200.000. Deze werd als te laag ervaren als gevolg van prijsontwikkelingen op de woningmarkt. Derhalve is deze prijsgrens begin 2018 opgehoogd naar € 230.000. Dit betrof de eerste wijziging van de verordening.
Inmiddels blijkt door het verdere sterke herstel van de woningmarkt, dat deze grens opnieuw als te laag wordt bevonden, zowel voor nieuwbouw koopwoningen als voor de bestaande koopsector. Het voorstel is om de prijsgrens vanaf begin 2019 op € 260.000 vast te leggen.

2. Door de raad gestelde kaders

In de op 14 december 2016 vastgestelde Woonvisie 2017-2021 ‘Samen werken aan Wonen’ met doorkijk tot 2025 en verder, wordt op het belang van de starterslening gewezen.

3. Effect

a) Meetbaar effect

Het aanbieden van de Starterslening (als aanvulling op de 1e hypotheek) maakt het voor een aantal lage en middeninkomensgroepen mogelijk om tot de koopwoningmarkt toe te treden.

b) Maatschappelijk effect

Gezien de omvang van deze groep in Barneveld, vooral startende twintigers die vaak ook werkzaam zijn in Barneveld en omgeving en de relevantie van deze groep voor de Barneveldse samenleving (denk aan onderwijs, verenigingsleven) willen we deze groep de kans tot toetreding van de koopwoningmarkt niet ontnemen.

4. Argumenten

De strekking van de evaluatie is om de starterslening onder de reeds aangescherpte voorwaarden te blijven verstrekken. De starterslening blijkt nog steeds van betekenis te zijn voor een groep huishoudens, waarvoor het huren van een sociale huurwoning vanwege passendheidscriteria steeds lastiger blijkt te zijn en de aanscherping van de hypothecaire voorwaarden voor de eerste lening de aankoop van een eerste koopwoning bemoeilijkt.

Het draagt bij aan de doelstelling zoals die in de vastgestelde Woonvisie 2017-2021 is verwoord om in het kader van betaalbaarheid en passendheid instrumenten in te zetten die dit mogelijk maken.

Wel is het advies om de maximale aanschafprijs van de woning te verhogen naar € 260.000, mede als gevolg van de sterke prijsontwikkeling in zowel de bestaande koopsector als in de nieuwbouw. Daarmee blijft deze beneden de NHG-grens die per 1 januari van € 265.000 naar € 290.000 wordt verhoogd.
Dit is in de 9e rapportage Faseren en doseren woningbouw in gemeente Barneveld beschreven en hierin is ook de voorgestelde verhoging van de prijsgrens geadviseerd.

Zo is bijvoorbeeld de gemiddelde prijs van een bestaande verkochte eengezins tussenwoning in het 3e kwartaal van 2018 in Barneveld gestegen naar ruim € 245.000 en liggen de verkoopprijzen in de bestaande bouw gemiddeld 9% hoger ten opzichte van een jaar eerder. In de nieuwbouw spelen de duurzaamheidseisen (aardgasloos bouwen) en de verhoogde bouwkosten (prijsontwikkeling materiaalkosten en personeel) een belangrijke rol voor de hogere verkoopprijzen.

Tot slot wordt voorgesteld om het aantal leningen per jaar blijvend te maximeren op 30 leningen om zo de financiële uitgaven beheersbaar te houden.

5. Uitvoering

Planning:

Het streven is om de verordening begin 2019 aan te passen voor wat betreft de aanschafprijs (naar € 260.000) en deze begin februari 2019 te laten ingaan.

Communicatie:

Met relevante stakeholders, waaronder marktpartijen, financiële tussenpersonen, maar ook de inwoners van Barneveld zal de wijziging van de aanschafprijs (€ 260.000) en de continuering van de overige voorwaarden worden gedeeld. Onder andere via de gemeentelijke website en via de website van de SVn.
De informatiebrief van de gemeente Barneveld, die standaard wordt meegestuurd naar geïnteresseerden in de Starterslening, wordt aangepast.
De aangepaste verordening zal na vaststelling via de wettelijk voorgeschreven kanalen bekend gemaakt worden en in werking treden.

Evaluatie/controle:

Eind 2019 zal opnieuw worden bezien of de aangepaste regeling effectief blijkt te zijn.

6. Risico's, kosten, baten en dekking

De startersleningen die sinds 2005 zijn verstrekt, zijn in belangrijke mate revolverend. In de periode 2013 t/m 2016 is tijdelijk voor de afkoopmethodiek bij leningen voor nieuwbouwwoningen gekozen, naast revolverende leningen voor de bestaande bouw. Sinds begin 2017 is weer volledig voor het verstrekken van revolverende leningen gekozen. Hierdoor vloeit er jaarlijks geld terug naar de gemeentelijke rekening. Dit budget kan opnieuw worden ingezet voor nieuwe startersleningen. Met maximaal 30 leningen per jaar en een maximale bijdrage van € 25.000 (of maximaal 20% van de aanschafwaarde van maximaal € 230.000) betekent dit een theoretisch gewenst budget van maximaal € 750.000. Er is thans nog budget beschikbaar voor circa 13 leningen. Jaarlijks zal er aanvullende financiering nodig zijn om deze revolverende leningen te kunnen verstrekken.

Voorgesteld wordt om begin 2019 een extra dotatie aan het beschikbare budget te doen van € 425.000 zodat in 2019 voldoende middelen beschikbaar zijn om de verwachte nieuwe (maximaal 30) startersleningen te kunnen verstrekken. Indien het budget dusdanig uitgeput raakt dat aanvullende financiering nodig is, zal u met een raadsvoorstel deze middelen aangevraagd worden.

De invloed van de extra dotatie van € 425.000 op de gemeentelijke exploitatie is nihil. In feite is het een voorfinanciering voor de te verstrekken leningen. Enerzijds trekt de gemeente gelden aan, waarover rente wordt betaald. Anderzijds wordt er rente ontvangen over de verstrekte startersleningen. Per saldo zijn de rentekosten daardoor nihil. De schuldenpositie van de gemeente neemt wel toe door de voorgestelde extra dotatie.

Burgemeester en wethouders van Barneveld,
de secretaris, de burgemeester,
H.F.B. van Steden dr. J.W.A. van Dijk