

Raadsvergadering : 11 juni 2019**Onderwerp : Verhogen grens Starterslening naar aanleiding van motie nr. M18-11 Krimpenerwaard****Datum : 9 april 2019****Korte samenvatting**

De raad wordt voorgesteld in te stemmen met het voorstel energiezuinig gemaakte woningen met een hogere koopsom bereikbaar te houden voor starters op de woningmarkt. Om een starterslening aan te kunnen vragen mag de aankoop prijs in de huidige verordening niet meer bedragen dan € 225.000,--. De vraagprijs voor een duurzame woning ligt vaak boven de € 225.000,--. Door de koopsomgrens voor duurzame woningen te verhogen blijven deze woningen bereikbaar voor starters op de woningmarkt. Hiermee zijn er twee koopsomgrenzen bij de Starterslening:

- 1) voor bestaande bouw en nieuwbouw mag de koopsom inclusief eventuele meerwerkkosten maximaal € 225.000,- bedragen en;
- 2) voor bestaande bouw en nieuwbouw met minimaal een energielabel A mag de koopsom inclusief eventuele meerwerkkosten maximaal € 260.000,- bedragen.

Door in te stemmen met een verhoging van de Startersleninggrens voor energiezuinige woningen moeten wijzigingen doorgevoerd worden in de Verordening Starterslening Krimpenerwaard.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. In te stemmen met het voorstel de grens van de aankoop prijs voor woningen met een energielabel A bij de Starterslening te verhogen tot € 260.000,--.
2. In te stemmen met de voorgestelde wijzigingen in de 'Verordening Starterslening gemeente Krimpenerwaard'.

Inleiding

Op 11 juli 2018 is tijdens de raadsvergadering de motie nr. M18-11 ingediend en aangenomen (behorend bij agendapunt 21 van de raadsvergadering van 11 juli 2018). In de motie wordt het college verzocht bij de starterslening de grens van de aankoop prijs van woningen met een energielabel A te verhogen tot € 260.000 en de raad een voorstel ter besluitvorming aan te bieden.

Beoogd resultaat

Energiezuinige woningen met een label A bereikbaar houden voor starters op de woningmarkt.

Argumenten**1.1 Het voorstel past bij de aangenomen motie op 11 juli 2018**

Het voorgestelde besluit geeft uitvoering aan de motie die de Raad in juli 2018 heeft aangenomen.

1.2 Energiezuinige woningen blijven bereikbaar voor starters

Om een starterslening te kunnen krijgen in de gemeente Krimpenerwaard mag de aankoop prijs van een woning maximaal €225.000,-- bedragen. Door voor energiezuinige woningen met een label A de grens van de aankoop prijs te verhogen naar €260.000, wordt het aanbod verbreed en blijven energiezuinige (nieuwbouw)woningen bereikbaar voor starters.

1.3 Starter heeft niet meer maandlasten

Het bedrag aan starterslening wordt hoger bij een hogere aankoop prijs. De energielasten zijn echter lager bij een woning die minimaal label A heeft, waardoor gemiddeld genomen de starter per maand niet meer kwijt is aan vaste lasten.

1.4 Starters in de Krimpenerwaard worden behouden of aangetrokken

Starters die net iets meer kunnen betalen en in een energiezuinige woning willen wonen, zullen op deze manier eerder in de Krimpenerwaard blijven wonen of terugkeren.

Kanttekeningen

1.1. Het is geen oplossing voor het energiezuiniger maken van bestaande woningen met een lager energielabel.

Deze regeling stimuleert starters een duurzamere woning te kopen. Door deze regeling wordt echter niet gestimuleerd om een nog niet zo duurzame woning duurzamer te maken, terwijl dat wel belangrijk is voor de toekomst.

1.2. Het is niet vaak het segment waarin starters naar een woning zoeken

In de periode juli 2018 tot half februari 2019 zijn 29 Startersleningen verstrekt. De gemiddelde koopsom van deze woningen is € 185.000,-. De maximale koopsom was € 221.000,-. Daarnaast komen er niet veel woningen op de markt met energielabel A met een vraagprijs tot € 260.000,-. Echter, door de grens te verhogen wordt een bredere doelgroep starters aangetrokken die met een extra financieel zetje toch hun eerste (duurzame) droomhuis kunnen kopen.

1.3. Het Startersleningbudget kan sneller op gaan

We hebben bij de SVn een rekening waarop we vorig jaar nieuw budget hebben gestort waaruit de Startersleningen worden verstrekt. Het maximale bedrag aan Starterslening dat kon worden verstrekt was € 45.000,- (20 procent van € 225.000,-). Het maximale bedrag dat starters straks kunnen lenen als zij een woning met een energielabel A kopen, wordt € 52.000,- (20 procent van € 260.000,-). Dit betekent dat als er veel starters gebruik zullen maken van de nieuwe regeling, het budget sneller opgaat omdat het bedrag aan Starterslening dat versterkt hoger ligt. In juli 2018 heeft de Raad 3 miljoen ter beschikking gesteld voor de Starterslening. Ook met de nieuwe regeling is er voldoende budget om veel startersleningen te verstrekken. De verwachting is dat het budget niet veel sneller op gaat omdat er niet heel veel starterswoningen met een energielabel A zijn en het vaak niet het segment is waarin starters zoeken.

2.1. De Verordening Starterslening Krimpenerwaard moet worden aangepast

Door in te stemmen met de verhoging van de Startersleninggrens voor energiezuinige woningen moeten wijzigingen worden doorgevoerd in de Verordening Starterslening Krimpenerwaard. Dit vormt een goede aanleiding om ook meteen technische wijzigingen door te voeren die zijn ontstaan door de gewijzigde privacywetgeving vorig jaar.

Alternatieven

Niet van toepassing.

Financiën

In juli 2018 heeft de raad het besluit genomen € 3.000.000,- ter beschikking te stellen voor de starterslening. Er is nog genoeg budget (meer dan € 2.000.000,-) over om Startersleningen te verstrekken, ook als het maximum bedrag dat verstrekt wordt (zie ook kanttekening 1.3) hoger wordt.

Juridische zaken

Niet van toepassing.

Participatie en extern overleg

Er is overleg geweest met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) over het voorstel in de motie. Uit dit overleg kwam naar voren dat het mogelijk is twee grenzen voor de Starterslening in te voeren.

Vervolgtraject en uitvoering*Planning:*

na besluitvorming van de raad worden makelaars en hypotheekadviseurs geïnformeerd, het bericht in het Kontakt geplaatst, de tekst op de website aangepast en contact opgenomen met de SVn om daar de tekst op de website aan te passen en een nieuwe berekeningstool aan te laten maken.

Als er een uiterste datum is voor de besluitvorming in de raad, dan datum en reden vermelden.

Niet van toepassing

Bijlagen

Verordening Starterslening gemeente Krimpenerwaard

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,

de burgemeester,

mw. mr. M. Plantinga

mr. R.S. Cazemier

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 maart 2019 inzake Verhogen grens starterslening voor duurzame woningen;

gelet op Verordening Starterslening gemeente Krimpenerwaard

Besluit:

1. In te stemmen met het voorstel de grens van de aankoopprijs voor woningen met een energielabel A bij de Starterslening te verhogen tot € 260.000,--.
2. In te stemmen met de voorgestelde wijzigingen in de 'Verordening Starterslening gemeente Krimpenerwaard'.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 11 juni 2019,

de griffier (wnd),

de voorzitter,

dr. M.L. van Muijen

mr. R.S. Cazemier