

Raadsvoorstel (gewijzigd)

Portefeuillehouder
F.W.H. van Liempdt

Organisatie onderdeel

Onderwerp

herinvoering starterslening

E-mail opsteller

jacqueline.schmitz@stichtsevecht.nl

Begrotingswijziging

n.v.t.

Telefoonnummer opsteller

0346254809

Datum raadsvergadering

28 september 2021

Registratie nummer

Z/21/209412-VB/21/97344

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. De Verordening Starterslening 2021 – gemeente Stichtse Vecht vast te stellen onder gelijktijdige intrekking van de Verordening Starterslening gemeente Stichtse Vecht van 17 december 2013.
2. De omvang van het budget voor de Starterslening vaststellen op € 550.000 (dit is gelijk aan het bedrag dat nu voor onze gemeente beschikbaar is bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten).

Samenvatting

De Verordening voorziet in het verstrekken van 18 of meer Startersleningen voor jonge inwoners van de gemeente Stichtse Vecht, met dien verstande dat een Starterslening maximaal € 30.000,- bedraagt en indien de reserve is uitgeput, geen Startersleningen meer worden verstrekt totdat er weer leningen zijn afgelost en de reserve weer is aangevuld.

Bijlagen

1. Verordening Starterslening gemeente Stichtse Vecht d.d. 17 december 2013
2. Raadsbesluit verordening Starterslening 2021 - gemeente Stichtse Vecht

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Door het verstrekken van de Starterslening wordt de bereikbaarheid van een koopwoning voor een starter op de woningmarkt vergroot. Hierdoor worden verhuisbewegingen en doorstroming gestimuleerd hetgeen wenselijk is in een stagnerende woningmarkt.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

In de actualisatie van de Woonvisie 2017 – 2022 is opgenomen dat de gemeente het instrument van de Starterslening opnieuw wil bezien. In het Uitvoeringsprogramma bij de actualisatie van de Woonvisie 2017 – 2022 is de herinvoering van de Starterslening als één van de 12 prioriteiten benoemd. In het addendum (van juni 2020) op het collegewerkprogramma 2018- 2022 is het volgende opgenomen: “het college voert een onderzoek uit om te bekijken of het opnieuw instellen van een Starterslening een haalbaar plan is om zo aan jongeren meer mogelijkheden te bieden om een betaalbare koopwoning te verkrijgen”.

Argumenten

1. Vanuit de samenleving is vraag naar toepassing van dit instrument.
2. Starters blijven in de gemeente wat een gunstig effect heeft op de bevolkingsopbouw.
3. De leningen kunnen zowel voor bestaande koopwoningen als voor nieuwbouw koopwoningen ingezet worden.
4. Er is een budget van circa € 550.000 beschikbaar op de rekening van het SVN (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten), hierover kan de gemeente beschikken voor het verstrekken van Startersleningen.
5. Het financiële risico is beperkt door de Nederlandse Hypotheek Garantie (NHG).
6. Het betreft een revolverend fonds, dus het geld komt terug en kan dan weer opnieuw ingezet worden voor andere starters.
7. In de Woonvisie 2017 – 2022 wordt het belang van de huisvesting van starters op de woningmarkt benadrukt.

Kanttekeningen

Een Starterslening betekent dat een koper meer geld leent dan de bank aangeeft dat de koper kan lenen. De vraag is of dit een gewenste ontwikkeling is. Hier staat tegenover dat de hypotheekrente zo laag is dat het kopen van een betaalbare koopwoning tot lagere maandlasten leidt dan het huren van een sociale huurwoning op de liberalisatiegrens (ca. € 750 huur per maand). Bovendien komen starters nauwelijks in aanmerking voor een sociale huurwoning omdat ze nog te weinig inschrijftijd hebben (de gemiddelde wachttijd is 12 jaar en je mag je pas inschrijven als je 18 bent) of omdat ze niet aan de bezettingsnorm voldoen (een éénpersoonshuishouden mag niet in een 2- of meer persoons appartement).

Het aantal starters dat in Stichtse Vecht met de extra lening kan worden geholpen, is beperkt. Maar het fonds is revolverend dus na verloop van tijd kunnen er weer nieuwe leningen verstrekt worden.

Naast het instrument van de Starterslening zijn ook andere stimuleringsmethoden denkbaar die kunnen bijdragen aan het stimuleren van de woningmarkt. Gedacht kan worden aan de koopgarantconstructie. Dit betekent dat de woning door de woningcorporatie onder de marktprijs wordt verkocht en de woning bij verkoop terug wordt verkocht aan de woningcorporatie. Eventuele winst of verlies wordt tussen corporatie en voormalige eigenaar gedeeld. De corporaties ervaren deze regeling echter als nadelig aangezien zij bedragen moeten blijven reserveren om de woningen eventueel terug te kunnen kopen.

Er zijn beheerkosten van SVN, maar deze zijn minimaal.

Communicatie

Bij positieve besluitvorming wordt de Verordening gepubliceerd in de VAR en op de gemeentelijke en landelijke website.

Opvallend is echter, dat slechts 12 starters destijds (in de periode 2008 tot 2010) gebruik hebben gemaakt van de Starterslening. Ook in de periode 2014 – 2015 hebben slechts 11 starters gebruik gemaakt van de Starterslening. Daarom is het zaak om bij herinvoering van deze regeling beter te communiceren hierover zodat de doelgroep daadwerkelijk wordt bereikt. Hierbij valt te denken aan sociale media zoals Facebook, Twitter, Instagram. Maar ook communicatie via makelaars die betaalbare koopwoningen aanbieden en via hypotheekverstrekkers is gewenst.

Financiën, risico's en indicatoren

Er is een budget beschikbaar van circa € 550.00 op de gemeentelijke rekening bij de SVN voor het verstrekken van Startersleningen. Daarnaast staat er nog een bedrag van € 74.097 aan leningen uit dat de komende jaren verder afgelost zal worden. Uitgaande van een maximale lening van € 30.000 per aanvrager zouden er minimaal 18 leningen verstrekt kunnen worden. Gemiddeld wordt er jaarlijks 1 aanvraag per 1.500 inwoners gedaan. Bij Stichtse Vecht komt dit neer op 43 te verwachten aanvragen. Ongeveer de helft daarvan zou direct gehonoreerd kunnen worden. Uit het beschikbare budget moeten ook de beheerkosten à 0,5% over de restschuld van de leningen aan SVN betaald worden.

Verordening 2021

Indien uw gemeenteraad besluit de Starterslening opnieuw in te voeren, dient bijgaande Verordening te worden vastgesteld waarin criteria zijn geformuleerd op grond waarvan een aanvraag voor een Starterslening wordt gehonoreerd. Wij stellen voor de volgende criteria in Stichtse Vecht te hanteren:

- eerste keer een eigen woning kopen;
- aanvrager minimaal 18 jaar en maximaal 35 jaar;
- aanvrager minimaal 3 jaar inwonend of zelfstandig wonend in een huurwoning in de gemeente Stichtse Vecht;
- zelfbewoningsplicht;
- hypotheek onder Nationale Hypotheek Garantie (NHG);
- verwervingskosten woning maximaal NHG grens (€ 325.000 in 2021);
- Starterslening bedraagt maximaal 20% van de kosten voor het verkrijgen van de woning met een maximum van € 30.000.

Toelichting bij de voorgestelde criteria:

- In de oude Verordening hanteerden we een leeftijdsgrens van 18 tot 30 jaar. Zowel de doelgroep als het SVN geven aan dat door de schaarste op de woningmarkt de leeftijdsgrens voor starters verruimd dient te worden, daarom is deze grens in de nieuwe Verordening opgerekt naar 35 jaar.
- In de oude Verordening hanteerden we een maximale lening van € 25.000. Vanwege de huidige prijzen op de woningmarkt is het gat tussen de hypothecaire lening en de koopprijs echter veel groter geworden. Wij stellen nu voor om het bedrag te verhogen naar € 30.000 per aanvraag. Het SVN adviseert zelfs een bedrag van € 40.000 maar dan wordt het instrument beperkt tot ca. 14 starters.
- In de oude Verordening hanteerden we een maximale koopprijs van € 225.000. Dit is gezien de prijsontwikkelingen op de woningmarkt geen realistisch bedrag meer. Daarom stellen wij voor om de NHG grens te gaan toepassen.

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 140346 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl

21 september 2021

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris
Drs. F.J. Halsema

Burgemeester
drs. A.J.H.T.H. Reinders