

Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp Starterslening
Portefeuillehouder H.W.M. Witjes
Zaaknummer collegevoorstel ZS-337373

Beslispunten

1. De verordening aan te passen conform de criteria van SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) en de provincie.
2. De maximale koopprijs voor een starterslening Lingewaard op te hogen naar de Nationaal Hypotheek Garantie grens (NHG-grens);
3. De verordening Starterslening gemeente Lingewaard 2021 vast te stellen.

Samenvatting

Het is gewenst om de verordening Starterslening aan te passen. Enerzijds om aan te sluiten bij de criteria die de provincie stelt om in aanmerking te komen voor een provinciale bijdrage. Anderzijds is het gewenst om de maximale koopprijsgrens van de Starterslening aan te passen aan de stijgende huizenprijzen.

Inleiding

Lingewaard biedt al sinds 2005 de starterslening aan. Met deze regeling kunnen starters een extra lening van maximaal € 30.000,- krijgen om hun eerste woning te kopen. Dit als aanvulling op een reguliere hypotheek bij een bank. De verordening is al een aantal keren om verschillende redenen geactualiseerd. Ook nu willen we voorstel tot actualisatie doen.

De reden hiervoor is tweeledig:

1. Onze verordening sluit op één punt niet aan bij de criteria van de SVn en de provincie, om in aanmerking te komen voor cofinanciering van de provincie;
2. Inmiddels zijn de huizenprijzen flink gestegen en wordt het aanbod van goedkope woningen minder. Om starters meer kansen te bieden is het wenselijk om de maximale koopprijs te verhogen;

Wat houdt de regeling ook alweer in?

Het principe van de starterslening is dat het verschil wordt overbruggd tussen de feitelijke koopprijs van een woning en het bedrag dat de starter maximaal kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheekgarantie. De Starterslening is dus aan een maximum bedrag gebonden en komt boven op de basishypotheek voor de woning. De 1^e hypotheek wordt afgesloten bij een bank/instelling naar keuze. De 2^e hypotheek is de Starterslening van de SVn. De Starterslening is de eerste drie jaren renteloos en aflossingsvrij. Men gaat hierna alleen de lasten van de Starterslening betalen wanneer de inkomensontwikkeling volgens de normen van het NIBUD/NHG verantwoord is.

De lening wordt bekostigd uit een fonds, een zogenaamd revolverend fonds. Dit fonds wordt door de gemeente gevoed. De gemeente kan zelf enkele randvoorwaarden bepalen zoals hoogte lening en maximale verwervingskosten.

Wettelijk kader of beleidskader

In de Nota wonen (vastgesteld oktober 2020) is aangegeven te onderzoeken of de mogelijkheden van de regeling verruimd moeten worden.

Wat willen we bereiken (beoogd effect)

De financiële mogelijkheden voor starters verruimen bij aankoop van hun eerste woning.

Argumenten en alternatieven

1.1. Hiermee hebben we een actuele verordening waardoor de provincie een bijdrage levert aan de starterslening;

In het kader van het provinciaal Actieplan Wonen draagt de provincie 50% bij in de lening voor de starter. De gemeentelijke verordening moet dan wel aan de toepassingscriteria van de provincie en de SVn voldoen. Nu is dit voor Lingewaard op twee punten na niet het geval.

- Onze verordening uit 2013 was met name gericht op leningen voor te koop staande woningen in de bestaande voorraad. Hier was toen een overschot aan. Naast steun aan de starter was het ook een stimulans voor doorstroming. Een starterslening voor nieuwbouw was alleen mogelijk indien de verkopende partij bijdroeg in de kosten die de gemeente maakte (beheerskosten en rente). Deze laatste eis mag niet meer toegepast worden door NHG/SVn en is daarom de laatste jaren niet meer toegepast. Onze verordening dient hierop nog wel aangepast te worden.
- Daarnaast is het nu mogelijk de starterslening te combineren met Duokoop. Dit is een nieuwe manier om een huis te kopen. Met Duokoop koop je een huis en pacht je de grond. Hierdoor kun je een duurder huis kopen en zijn je maandlasten lager. Je pacht de grond zolang als je wilt en je kunt de grond kopen wanneer je daaraan toe bent (Duokoop.nl). Hier staat de gemeente in principe buiten maar deze mogelijkheid dient wel opgenomen te worden in de verordening.

Het is gebruikelijk om aan uw raad aan te geven wat er in de verordening is gewijzigd. De nieuwe verordening is echter op zeer veel punten aangepast en sterk gewijzigd ten opzichte van de verordening uit 2013 (zie bijlage). Het gaat om redactionele wijzigingen (nu beknopter), procedurele zaken en enkele financieel/juridische spelregels waar we als gemeenten aan gebonden zijn. Ook artikelen zijn gewijzigd. De vraag is of een dergelijk vergelijk meer duidelijkheid geeft. We hebben de verordening uit 2013 er ter informatie bijgevoegd. Voor de starter verandert er voor het aanvragen, behalve dan de hiervoor genoemde punten, niets.

2.1. Een hogere maximale koopsom tot NHG grens (op dit moment € 325.000,-) verruimt de mogelijkheden voor starters;

In de regeling van 2013 is de maximale koopsom op € 220.000,- vastgesteld. Intussen zijn de woningprijzen flink gestegen en is het aanbod van goedkopere woningen afgenomen. Met het verhogen van de maximale koopsom naar de NHG grens, verruimen we het aanbod voor koopstarters. Hiermee ondersteunen we een belangrijke doelgroep van ons beleid. Ook buurgemeenten als Overbetuwe en Zevenaar hanteren deze maximale koopsom.

Kanttekeningen

2.1 Het verhogen van de koopprijsgrens leidt tot snellere uitputting van de financiële middelen.

Door het verhogen van de maximale koopsom worden er naar verwachting meer startersleningen aangevraagd. Hierdoor wordt een groter beslag gedaan op het beschikbare budget. Anderzijds dragen we zo bij aan het doel van de verordening starterslening: starters ondersteunen hun eerste koopwoning te kopen. Daarnaast is het geld niet weg, maar komt gegarandeerd terug, door de borging van NHG en SVn. Zie ook kopje budget.

Wat mag het kosten? (budget)

In Lingewaard zijn we in 2005 gestart met de Starterslening. De regeling is tussendoor nog een keer gewijzigd door deelname van het rijk. In 2011 was het budget op en is de regeling tijdelijk stopgezet. In 2014 is een doorstart gemaakt. Inmiddels zijn er 206 leningen verstrekt en zijn er ook alweer 60 leningen in zijn geheel afgelost. De laatste drie jaar blijven de leningen iets achter. Dit heeft te maken met het beperkte

aanbod van woningen onder de € 220.000,- Er zit op dit moment nog ruim 9 ton in ons fonds. Dit fonds wordt gevuld door reguliere aflossingen dan wel bij verkoop.

Met het resterende bedrag van ruim 9 ton kunnen nog zeker 30 leningen verstrekt worden als we uit gaan van het maximaal te lenen bedrag van € 30.000,-. Met cofinanciering door de provincie zijn er dit dus ruim 60. Gezien de ervaringen van afgelopen jaren kunnen we hier wel 2 tot 3 jaar mee vooruit.

Communicatie en participatie

De verordening Starterslening zal na vaststelling worden bekend gemaakt via het Elektronisch Gemeenteblad, zodat in deze werking treedt.

Daarnaast zal de tekst op de website van de gemeente worden aangepast en de lokale makelaars en hypotheekadviseurs worden op de hoogte gebracht van de nieuwe regeling zodat we de beoogde doelgroep goed bereiken. Met de ingesteld klankbordgroep wonen (makelaars, ontwikkelaars, corporaties, inwoners, e.d.) is gesproken over de aanpassing van de starterslening.

Wat gaan we daarvoor doen (voortgang)

De voortgang van de verstrekking van de leningen zal regelmatig gemonitord en geëvalueerd worden.

Duurzaamheid

De starterslening heeft geen directe link met duurzaamheid. Wel is het bij de SVn mogelijk leningen af te sluiten voor duurzaamheidsmaatregelen. Het gaat hier dan om de Toekomstbestendig wonen lening.

Bijlagen

- Raadsbesluit
- Verordening Starterslening Lingewaard 2021
- Verordening Starterslening Lingewaard 2013

Bemmel, 12 oktober 2021

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,
de secretaris, de burgemeester,

drs. I.P. van der Valk

dr. P.T.A.M. Kalfs