

Raadsvoorstel

Aan de raad van de gemeente Sliedrecht

Zaaknummer: 2021-0044662	Sliedrecht, 20 april 2021
Portefeuillehouder: Ton Spek	Fatale termijn: Voorstel agendacommissie: Oordeelvormende vergadering: 18 mei 2021 Besluitvormende vergadering: 25 mei 2021
Afdoening motie en/of toezegging: Is hiermee een motie afgedaan? N.v.t. Is hiermee een toezegging afgedaan? N.v.t.	

Onderwerp

Verhogen koopsomgrens voor startersleningen

Beslispunten

1. artikel 2, lid 2, onderdeel b van de Verordening starterslening 2015 zodanig te wijzigen dat de koopsomgrens voor startersleningen wordt verhoogd tot de grens van de Nationale Hypotheek Garantie;

Samenvatting

Startende inwoners op de woningmarkt jonger dan 35 jaar komen onder bepaalde voorwaarden in aanmerking komen voor een zogenoemde starterslening. Het gaat bij een starterslening om een lening van *maximaal* € 30.000,--, waarop als zekerheid voor de gemeente een recht van tweede hypotheek wordt gevestigd.

Belangrijke voorwaarde is dat de koopsom van de aan te kopen woning niet hoger mag zijn dan € 200.000,--. Gezien de situatie op de woningmarkt komen er in die prijsklasse zeer beperkt woningen vrij. Het bestedingsbudget van de gemeente voor startersleningen wordt hierdoor zwaar onderbested. Feitelijk laat de gemeente hiermee een kans liggen om koopstarters een wat prettiger start te geven op de markt van koopwoningen.

Door het optrekken van de koopsomgrens komen veel meer koopstarters in aanmerking voor een starterslening.

Inleiding

Startende inwoners op de woningmarkt jonger dan 35 jaar komen onder bepaalde voorwaarden in aanmerking komen voor een zogenoemde starterslening. Het gaat bij een starterslening om een lening van *maximaal* € 30.000,--, waarop als zekerheid voor de gemeente een recht van tweede hypotheek wordt gevestigd.

Belangrijke voorwaarde is dat de koopsom van de aan te kopen woning niet hoger mag zijn dan

€ 200.000,--. Gezien de situatie op de woningmarkt komen er in die prijsklasse zeer beperkt woningen vrij. Het bestedingsbudget van de gemeente voor startersleningen wordt hierdoor zwaar onderbested. Feitelijk laat de gemeente hiermee een kans liggen om koopstarters een wat prettiger start te geven op de markt van koopwoningen.

Door het optrekken van de koopsomgrens komen veel meer koopstarters in aanmerking voor een starterslening.

Beoogd effect

Veel meer koopstarters in aanmerking laten komen voor een starterslening.

Argumenten

1. De huidige koopsomgrens voor startersleningen past niet in de huidige koopmarkt

1.1 Er is vrijwel geen aanbod in het goedkope koopsegment tot € 200.000.

Koopstarters die in de gemeente wonen komen onder voorwaarden in aanmerking voor een starterslening. De belangrijkste harde voorwaarde betreft de koopsom. Deze mag namelijk niet meer bedragen dan € 200.000,--. Met regelmaat krijgen we vragen hoe hard die voorwaarde is, want er komen praktisch geen woningen te koop in die prijsklasse. Sterker nog, door de gespannen situatie op de woningmarkt, is het landelijke beeld dat er vaak overboden moet worden. Dit maakt de situatie voor koopstarters er niet eenvoudiger op.

Voor de beeldvorming: op Funda staan op datum 12 april 2021 de volgende woningen in Sliedrecht te koop

- goedkoper dan € 200.000: 3 woningen

- tot € 250.000: 17 woningen

- tot € 325.000 (koopsomgrens Nationale Hypotheek Garantie (NHG)): 54 woningen

1.2 Het bestedingsbudget kan veel effectiever worden ingezet

De gemeente heeft destijds een storting gedaan in het Startersfonds bij het SVn. Medio april 2021 bedraagt de bestedingsruimte voor startersleningen ruim € 321.000,--. Van dit bedrag kunnen ruim tien startersleningen worden verstrekt. Omdat sprake is van een revolverend fonds stroomt er periodiek geld terug in het fonds. Hierdoor wordt de bestedingsruimte telkens aangevuld.

De bestedingsruimte sec wordt met het voorstel overigens niet opgehoogd. Het gaat om een effectievere inzet van het beschikbare budget.

Voor uw beeldvorming: in heel 2020 zijn acht startersleningen verstrekt en in 2021 tot nu toe twee startersleningen.

Door de koopsomgrens op te trekken komen veel meer koopstarters in aanmerking voor een starterslening. Zij kunnen hierdoor eigen bezit opbouwen en uiteindelijk wooncarrière maken.

Omdat lang niet iedereen kan voldoen aan de hypotheekeisen en er een beperkt aantal woningen op de markt komt wordt voorgesteld om de koopsomnorm voor startersleningen flink op te trekken. Om zoveel mogelijk starters te laten profiteren van de mogelijkheden van de starterslening is het voorstel om de koopsomgrens van de Nationale Hypotheek Garantie te nemen; dat is € 325.000. Door een genormeerde koopsomgrens te hanteren wijzigt die grens telkens wanneer de norm verandert. Hierdoor hoeft niet de gemeenteraad niet telkens een nieuw besluit te nemen.

De grens van € 325.000,- lijkt op het eerste gezicht misschien fors. Wij gaan ervan uit dat lang niet alle koopstarters in staat zullen zijn om een woning met een dergelijke prijs te kopen, want men moet altijd voldoen aan hypotheeknormen. Aan de andere kant vergroot u hiermee wel de vijver waaruit de kopers kunnen vissen.

1.3 Het bestedingsbudget is het plafond voor het verstrekken van startersleningen

Mochten er meer aanvragen binnenkomen dan het bestedingsbudget toelaat, dan worden die aanvragen geweigerd. Er is dus geen risico van overschrijding van het bestedingsbudget. De uitvoering van de starterslening ligt bij het SVn.

1.4. De huidige woningmarkt vraagt om een snelle ingreep

Wij vinden het redelijk dat starters op de woningmarkt op korte termijn meer ruimte krijgen om een woning te kunnen kopen.

Wij stellen u voor om artikel 2, lid 2, onderdeel b van de Verordening starterslening Sliedrecht 2015 te wijzigen in die zin dat de huidige koopsomgrens wordt verhoogd naar de koopsomgrens van de Nationale Hypotheek Garantie. Dit heeft als bijkomend voordeel dat bij een wijziging van de Nationale Hypotheek Garantie automatisch ook de koopsomgrens voor startersleningen meebeweegt.

1.5 Een eerste stap in de richting van doelgroepenbeleid voor starters op de woningmarkt

De verhoging van de koopsomgrens is een stap in de goede richting voor koopstarters. De komende tijd bekijken wij ook de mogelijkheden om andere starters een betere start op de woningmarkt te bieden. Het is de bedoeling dat dit landt in het beoogde doelgroepenbeleid.

Kanttekeningen / Risico's

1.1 Klein risico op prijsopdrijving

Als de leencapaciteit wordt verhoogd zou dit wellicht kunnen leiden tot een zekere prijsopdrijving. Dit risico is op voorhand niet goed in te schatten. Het lijkt ons echter onwaarschijnlijk dat effect grote vormen aanneemt. Aan de startersleningen zijn stevige voorwaarden verbonden, waaronder een onafhankelijke toets door het SVn. De aanvrager moet altijd voldoen aan de hypotheeknorm.

1.2 Financieel risico bij gedwongen verkoop van de woning

Tot nog toe zijn er voor zover bekend geen gedwongen verkopen geweest. Bovendien stijgen de huizenprijzen dermate snel dat bij een gedwongen verkoop de gemeente geen noemenswaardig risico loopt.

Kaderstellende en controlerende aspecten t.b.v. de gemeenteraad, uitgesplitst in:

- **Financiële kaders**

De financiële randvoorwaarden zijn vastgelegd in de Verordening starterslening 2015.

- **Wettelijke en Beleidskaders, eventueel inhoudelijke/ruimtelijke kaders**

Gemeenteraad: wijziging artikel 2 lid 2, onderdeel b van de Verordening starterslening 2015

College van burgemeester en wethouders: tot de inwerkingtreding van de wijziging van artikel 2, lid 2, onderdeel b van de Verordening starterslening 2015 de hardheidsclausule (artikel 10) hanteren.

- **Duurzaamheid**

Met het besluit binden meer jonge inwoners zich als koopstarter aan de gemeente.

- **Inclusiviteit**

Geen directie verbinding.

- **Tijdspad, monitoring en evaluatie m.b.t. voorgesteld raadsbesluit**

Oordeelvormende vergadering: 18 mei 2021

Besluitvormende vergadering: 25 mei 2021

Communicatie / Participatie

Hierover vindt nog overleg plaats met team communicatie.

Vervolg

Publiceren in de plaatselijke pers en op de website.

Eerdere besluitvorming c.q. bronvermelding

Verordening starterslening 2015.

Bijlagen

1. 2015.12.08 Verordening starterslening 2015.pdf
2. 2015.10 rv - Vaststellen nieuwe Verordening Starterslening Sliedrecht 2015 (1).pdf
3. 2021.04.15 Wijzigingsbesluit verord. starterslening 2015.docx

