

Raadsvoorstel

Onderwerp	Verordening starterslening 2024
Datum collegebesluit	19 december 2023
Zaaknummer	609038
Portefeuillehouder	J. Rohaan-Vlijm, H.J. Scholten
Medewerker	Wensink-Mateman, D. (Dorine)

Doel

Het ondersteunen van koopstarters op de woningmarkt door de mogelijkheid te bieden een starterslening af te sluiten die qua te lenen bedrag en maximale aankoopprijs aansluit bij de huidige woningmarkt. Daarnaast worden te maken kosten en administratieve lasten verminderd.

Voorstel

1. De verordening Herziening starterslening 2018 intrekken
2. De Verordening starterslening 2024 vaststellen

Inleiding

Op 8 mei 2018 heeft uw raad de geldende 'Verordening Starterslening herziening 2018 gemeente Hof van Twente' (hierna: verordening) vastgesteld. Met de starterslening wordt het verschil overbrugd tussen de aankoopprijs van de eerste woning en het bedrag dat starters bij de bank kunnen lenen. Een aanvraag voor een starterslening wordt ingediend bij de gemeente. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (hierna: SVn) verstrekt en beheert uiteindelijk de starterslening.

Op 22 november 2022 heeft uw raad de motie Starterslening aangenomen. Deze motie draagt het college op maximale prijs van een met behulp van een starterslening aan te kopen woning en de hoogte van de starterslening zelf aan te passen.

Momenteel staat in artikel 2 lid 3 van de verordening dat de aankoopprijs van een woning maximaal € 185.000,- mag bedragen. In de afgelopen jaren zijn de prijzen van woningen echter gestegen en is de behoefte aan betaalbare woningen toegenomen. De gemiddelde transactieprijs van woningen in Hof van Twente was in 2022 € 383.200,-. De verwachting is daarom dat de huidige maximale aankoopprijs – zoals opgenomen in de verordening – te laag is, waardoor meerdere starters niet in aanmerking komen voor de starterslening. Het advies is daarom de maximale aankoopprijs van een woning te verhogen tot € 285.000,- (zonder EBV) en tot € 300.000,- (met EBV). De verwachting is dat door deze verhogingen er een beter aanbod is/komt voor starters om een woning te kunnen kopen. Door een jaarlijkse indexering toe te passen zal het bedrag meestijgen met de markt.

Daarnaast moeten starters op dit moment een energieprestatieadvies aanleveren bij hun aanvraag voor de starterslening, wanneer de woning een energielabel lager dan C heeft. Verder moet een bouwkundig rapport worden aangeleverd wanneer de woning is gebouwd voor 1995. Ook wanneer starters geen energetische en/of bouwkundige verbeteringen (laten) uitvoeren, moeten zij deze documenten aanleveren. Om zo min mogelijk drempels op te werpen, is het advies daarom ook deze voorwaarden aan te passen. Starters hoeven de voorgenoemde documenten dan alleen aan te leveren wanneer ook daadwerkelijk energetische of bouwkundige verbeteringen worden meegefinancierd. De gemeente wil de starter stimuleren om direct na aankoop van een bestaande woning meer energetische verbeteringen toe te passen.

Financieel kader

De toewijzing door het college betreft een reservering voor een starterslening uit het gemeentelijk budget. De toewijzing voor een starterslening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door de SVn. Met de toewijzing kan een aanvraag voor een starterslening worden ingediend bij de SVn.

In onderstaande tabel is de stand van zaken van de starterslening te zien per 1 oktober 2023:

Tabel: omvang budget startersleningen

Omschrijving	Bedrag	Bedrag	Bedrag	Bedrag
Totaal beschikbaar gesteld	€ 1.447.000,-			
Rente en beheerskosten	€ 226.993,-			
Totaal omvang middelen		€ 1.673.993,-		
Verstrekke leningen			€ 1.674.231,-	
Ontvangen aflossingen			€ 1.292.880,-	
Saldo bij starters uitstaand				€ 381.351,-
Saldo rekening courant				€ 1.292.642,-

De leningen worden op de balans 'geparkeerd' als langlopende vordering. De rente en aflossing die de starters betalen, komen weer binnen op de rekening-courant. Hierdoor kunnen we deze bedragen opnieuw inzetten voor het verstrekken van nieuwe leningen (Revolving Fund). Het geld wordt niet apart aangetrokken bij de BNG, maar opgenomen in de totaalfinanciering van onze gemeente.

De enige kosten die wij als gemeente maken zijn de beheerskosten die SVn bij ons in rekening brengt en de (rente)kosten over de totaalfinanciering. Omdat starters een (marktconforme) rente betalen (op 16 oktober was dit 3,9%) met daarin een opslag voor de beheerskosten die wij aan SVn betalen, kost deelname aan de starterslening ons als gemeente op dit moment niets. Stijgt de leenrente voor ons als gemeente, dan zal ook de (marktconforme) rente die starters op de leningen betalen stijgen.

Op dit moment is het saldo van het rekening courant voldoende om nieuwe leningen te kunnen toekennen, een extra storting is op dit moment niet nodig.

Samengevat is het voorstel koopstarters met een starterslening te ondersteunen bij de aankoop van een eerste woning door:

- een starterslening van maximaal € 30.000,- te verstrekken voor een woning met een maximale aankoopprijs van € 300.000,-, waarbij energiebesparende voorzieningen (EBV) zijn of worden toegepast;
- een starterslening van maximaal € 23.000,- te verstrekken voor een woning met een maximale aankoopprijs van € 285.000,-, waarbij geen energiebesparende voorzieningen (EBV) zijn of worden toegepast;
- versoepelde voorwaarden op te nemen voor het energieprestatie-advies en bouwkundig rapport.

Argumenten

1. De verordening Herziening starterslening 2018 is niet meer toepasbaar

De aankoopbedragen voor een woning uit bovengenoemde verordening sluiten niet meer aan bij de prijzen in de huidige woningmarkt. Woningen zijn fors duurder geworden. De verordening in de huidige vorm in stand houden dient daarmee geen enkel doel.

2.1 Het is voor koopstarters extra lastig om een eerste woning te kopen

Doorstromers op de woningmarkt kunnen de overwaarde van hun woning inbrengen bij de aankoop van een nieuwe woning. Voor koopstarters geldt dat niet en daarmee is het vermogen dat ze kunnen inbrengen vaak beperkt. Koopstarters staan vaak nog wel aan het begin van hun werkende carrière en kunnen wat betreft hun inkomen nog groeien. Daarmee is het afsluiten van een extra lening toekomstbestendig.

2.2 Verhogen van de voorwaarde 'maximale aankoop prijs' voor een starterslening sluit aan bij huidige woningmarkt

De gemiddelde transactieprijs van woningen in de afgelopen jaren fors gestegen. In 2021 was deze nog € 354.700,- nu dus al € 383.200,- een stijging van 8%. Door de maximale aankoop prijs te verhogen tot € 285.000,- (zonder EBV) en tot € 300.000,- (met EBV), sluiten we met de voorwaarden aan bij de huidige woningmarkt en prijsstijgingen. Door het college te mandateren jaarlijks een indexering toe te passen, blijven wij in de pas lopen met nieuwe ontwikkelingen in de woningmarkt.

2.3 Verhogen van de voorwaarde 'maximale aankoop prijs' voor een starterslening past binnen voorwaarden SVn

Het SVn stelt als voorwaarde voor het verstrekken van de starterslening dat er een hypotheekrecht wordt gevestigd op de aan te kopen woning. Daarnaast moet de starterslening tezamen met Nationale Hypotheek Garantie (hierna: NHG) worden afgesloten. De NHG biedt een vangnet wanneer woningeigenaren de hypotheek niet meer kunnen betalen. Dit betekent dat de maximale aankoop prijs niet hoger mag zijn dan de grens voor een NHG-hypotheek. Dit bedrag is in 2024 € 435.000,-. Hier blijven wij met de maximale aankoop prijs van € 300.000 ruim onder maar biedt gezien de lokale woningmarkt starters toch voldoende kansen op de woningmarkt.

2.4 Verhogen van de maximale starterslening staat in verhouding met de hogere woningprijzen

In de verordening uit 2018 staan in artikel 5 lid 8 de maximale hoogte van de starterslening in Hof van Twente. Deze zijn vastgesteld op een maximum van € 15.000,- (woning zonder EBV) en voor een woning met EBV geldt een maximum van € 19.500,-. Deze bedragen laten we eenmalig meegroeien met de hogere NHG-grens. Het maximaal te lenen bedrag voor een woning zonder EBV wordt daarmee € 23.000,-, voor een woning met EBV gaat het om € 30.000,-.

2.5 Het versoepelen van de voorwaarden voor het energieprestatieadvies en bouwkundig rapport voorkomt onnodige lasten

SVn stelt geen voorwaarden omtrent het aanleveren van een energieprestatieadvies of bouwkundig rapport.

Onder de huidige verordening moeten starters, ook als geen bouwkundige of energetische verbeteringen worden uitgevoerd, documenten hiervoor aanleveren. We willen deze voorwaarden versoepelen, zodat deze documenten alleen aangeleverd moeten worden wanneer ook daadwerkelijk energetische of bouwkundige verbeteringen worden meegefinancierd.

Dit werpt minder drempels op en zorgt ervoor dat starters niet standaard extra kosten moeten maken voor het laten uitvoeren van een bouwkundige keuring. Het energieprestatieadvies is vooralsnog gratis.

Daarnaast zet het aanvragen hiervan de termijn om de financiering rond te krijgen onder druk. In de praktijk zien we namelijk dat het advies of rapport niet altijd is bijgevoegd bij de aanvraag en daarom nog moet worden opgevraagd.

Door het bouwkundige rapport en het energieprestatieadvies alleen verplicht te stellen wanneer daadwerkelijk energetische en/of bouwkundige verbeteringen worden meegefinancierd, beogen we een sneller besluitvormingsproces en verminderen we administratieve lasten.

Risico's

Mogelijk prijsopdrijvend effect

In de notitie sturingsinstrumenten starters (bijlage 2) staat dat het verhogen van de maximale aankoop prijs ook risico's met zich mee kan brengen. Eén van de genoemde risico's is dat het verhogen van de maximale aankoop prijs van woningen mogelijk een prijsopdrijvend effect heeft. De mate waarin dit effect werkelijk plaats zal vinden, is onbekend. In zowel 2021 als in 2022 zijn er geen startersleningen aangevraagd, in 2023 is er 1 lening aangevraagd. Al is het aannemelijk dat meer starters een aanvraag zullen doen voor de starterslening, achten wij het niet waarschijnlijk dat dit een prijsopdrijvend effect tot gevolg zal hebben.

Extra schulden voor starters

In de voorgenoemde notitie is daarnaast als risico benoemd dat starters extra schulden opbouwen wanneer de starterslening wordt verstrekt. Zoals onder het kopje 'Argumenten' is benoemd, wordt de starterslening verstrekt met NHG. Ook doet SVn een financiële toets om te controleren of de starter de lening kan dragen. Hiermee wordt geborgd de risico's van deze extra schulden zo veel mogelijk in te perken.

Alternatieven

Indien uw raad niet besluit om de maximale aankoop prijs van een woning te verhogen en de voorwaarden voor het energieprestatieadvies en het bouwkundig rapport niet te versoepelen, kan gemeente Hof van Twente minder starters bedienen met de starterslening.

Vervolg

Na publicatie treedt de nieuwe Verordening starterslening 2024 met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2024 in werking. Nieuwe aanvragen voor een starterslening worden getoetst aan de voorwaarden uit de Verordening starterslening 2024. De nieuwe voorwaarden voor een starterslening worden daarnaast via verschillende kanalen onder de aandacht van starters gebracht.

Burgemeester en wethouders van Hof van Twente,
de secretaris, de burgemeester,



drs. D. Lacroix



drs. H.A.M. Nauta-van Moorsel MPM

Bijlage(n)

-