

Raadsvoorstel gemeente Coevorden

Datum commissievergadering	6 juni 2023
Versie	1.0
Agendapunt	15
Naam rapporteur	J.W. Damen
Rv.nr.	
Openbaar	Ja
Portefeuillehouder	Dhr. S. Stegen
Onderwerp	Starterslening gemeente Coevorden
Voorgesteld besluit	1. de "Verordening starterslening gemeente Coevorden 2023" vast te stellen. 2. een bedrag van € 300.000 beschikbaar te stellen voor het toewijzen van startersleningen via de regeling Starterslening van de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). 3. dit bedrag van in totaal € 300.000 te dekken van uit de stelpost vrije begrotingsruimte. 4. de 10^e wijziging van de programmabegroting 2023 vast te stellen.

Aan de raad,

Inleiding

Het is voor starters op de woningmarkt nog steeds erg lastig om een huis te kopen. De huizenprijzen zijn wel gedaald, maar door de hogere rente kunnen ze ook minder lenen. Dat is effect is sterker.

Om starters te helpen zijn er veel gemeenten waar je in aanmerking kunt komen voor een starterslening. In Nederland bieden ruim 250 gemeente de starterslening aan. In Drenthe is dit bij 9 van de 12 gemeenten het geval. Een starterslening maakt het mogelijk om bovenop je maximale hypotheek een extra bedrag te lenen. Over dat bedrag betaal je dan tijdelijk geen rente en aflossing. Na drie jaar wordt gekeken je inmiddels een groter deel van de hypotheek zelf kunt betalen.

De starterslening is dus bedoeld als duwtje in de rug voor starters.

Dit "duwtje in de rug" sluit aan bij hetgeen hierover is vastgelegd in het coalitieakkoord "Gewoon Doen" en de Woonvisie 2021+ "Bouwen aan de toekomst", namelijk:

We gaan starters op een creatieve manier helpen bij het aankopen, huren of realiseren van betaalbare woningen.

en

We zoeken naar aanvullende manieren voor ons als gemeente om betaalbaar wonen voor al onze inwoners haalbaar te maken.

De starterslening is een instrument om deze doelgroep te helpen.

Argumenten

1.1 om startersleningen uit te geven is een verordening vereist.

Op een aantal onderdelen moet de gemeente zelf keuzes maken die aansluiten bij de eigen beleidsdoelstellingen. De keuzes zijn als voorwaarden opgenomen in de verordening Starterslening gemeente Coevorden 2023. Het is de bevoegdheid van de raad de verordening vast te stellen.

De keuzes zijn hieronder uitgelegd.

Maximale koop(/-aanneem)som

Het maximaal bedrag voor de aankoop van een woning stellen we vast op € 300.000

Voor het bepalen van het maximale bedrag voor een woning om een starterslening te krijgen, hebben er gesprekken plaatsgevonden met makelaars en hebben we gekeken naar de maximale hypotheek per inkomensgroep. We willen in ieder geval de inkomensgroepen helpen die tot twee keer het gemiddeld inkomen per inkomensontvanger in gemeente Coevorden ontvangen. Zonder starterslening kan deze inkomensgroep ongeveer €270.000 lenen. Met een starterslening van €30.000 komt dit uit op een maximale hypotheek van €300.000. Omdat sinds 1 januari 2018 niet meer geleend mag worden dan 100% van de woningwaarde, dient in geval van een maximale hypotheek van € 300.000, de bijkomende kosten (de zgn. kosten koper) wel uit eigen geld betaald te worden.

Ongeveer de helft van alle verkochte woningen viel het afgelopen jaar onder deze woningwaarde. Dit maximale bedrag in combinatie met de starterslening is dus realistisch voor onze gemeente.

Maximaal leenbedrag

Het maximaal leenbedrag wordt vastgesteld op € 30.000.

Het maximaal leenbedrag mag maximaal 20% van de woningwaarde zijn. Wij leggen het maximaal leenbedrag op €30.000. Hiermee worden voor bepaalde inkomensgroepen die nu in de knel zitten meer woningen bereikbaar. Het toewijzen gebeurt via de regeling Starterslening van de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) en is een aanvulling op de hypotheek bij de eerste geldverstrekker.

Leeftijd

Geen leeftijdsbeperking

Aan het begrip koopstarter kan een maximale leeftijd worden gesteld. Er zijn gemeenten die aansluiten bij de landelijke leeftijdsgrens van 35 jaar voor koopstarters. Tot deze leeftijd hoeft geen overdrachtsbelasting betaald te worden. Wij vinden dat iedereen die voor het eerst een huis koopt gebruik moet kunnen maken van de starterslening

Maatschappelijk en/of economische binding

Alleen beschikbaar voor koopstarters met een maatschappelijk - of economische binding.

Voor de aankoop van bestaande- en nieuwbouwwoningen in de gemeente Coevorden willen wij onze eigen inwoners (koopstarters) helpen vandaar dat een starterslening kan worden aangevraagd als iemand op het moment van de aanvraag:

1. een maatschappelijke en/of economische binding aan de gemeente Coevorden hebben, onder de navolgende voorwaarden:
 - voor maatschappelijke binding geldt dat aanvrager in de periode van 12 maanden voorafgaand aan de lening aanvraag minimaal 12 maanden in de gemeente Coevorden heeft gewoond of in de afgelopen 10 jaar een periode van 4 jaar aaneengesloten in de gemeente Coevorden heeft gewoond;
 - voor economische binding geldt dat men op het moment van lening aanvraag minimaal 1 jaar een aanstelling heeft binnen de gemeente Coevorden van ten minste 18 uur per week.

Type woning

Zowel nieuwbouw- als bestaande woningen.

Door de krapte op de woningmarkt en de slechte uitgangspositie van de koopstarter is het lastig om een woning te vinden. Daarom is gekozen om hier geen beperkingen op te leggen. Ook wordt dit geadviseerd door de SVn, die deze regeling uitvoert.

Financiering verbeterkosten & meerwerk

Mee financieren verbeterkosten & meerwerk niet mogelijk.

Wij vinden dat het beschikbare geld uitsluitend bedoeld is mensen aan een woning te helpen. Zo kunnen we ook meer mensen helpen. Deze keuze is mede bepaald op grond van het feit dat er landelijk en provinciaal ook regelingen zijn die ingezet kunnen worden om de woning te verbeteren/verduurzamen.

1.2 op basis van deze verordening de regeling starterslening door SVn wordt uitgevoerd.

Het college is bevoegd om te bepalen of de aanvrager een starterslening mag aanvragen bij SVn. De toewijzing door het college vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn. SVn verstrekt en beheert de geoffreerde starterslening.

2.1 door het verstrekken van de starterslening de positie van de starter op de woningmarkt verbeterd wordt.

Het uitgeven van startersleningen vergroot de leencapaciteit van de koopstarter en daarmee ook de slagingskans op de woningmarkt.

2.2 hiermee invulling wordt gegeven aan het Coalitieakkoord "Gewoon doen" en de Woonvisie 2021+ "Bouwen voor de toekomst".

Betaalbaar wonen wordt voor onze inwoners mogelijk gemaakt.

2.3 de gemeente deelnemer is van SVn.

Deze samenwerking is geregeld in een 'deelnemersovereenkomst'. Binnen deze overeenkomst is het mogelijk om een nieuwe vorm van stimulering door middel van een gesubsidieerde leenvorm, zoals de starterslening, beschikbaar te stellen.

2.4 door € 300.000 ter beschikking te stellen kunnen in theorie minimaal 10 startersleningen worden verstrekt.

Om verschillende redenen is het lastig om een inschatting te maken hoeveel starters een beroep zullen doen op een starterslening. Daarom is gekeken naar de ervaringen bij vergelijkbare Drentse gemeenten. Daaruit blijkt dat er gemiddeld 5 tot 10 aanvragen per jaar worden ontvangen. Een bedrag van € 300.000 om de regeling Starterslening mogelijk te maken is dus redelijk. Er kunnen niet meer leningen worden verstrekt dan dat er middelen beschikbaar zijn in het fonds.

3.1 de stelpost vrije begrotingsruimte biedt ruimte voor dekking van het benodigde budget.

Wij stellen voor de eenmalige storting in het startersleningsfonds van SVN te dekken vanuit de stelpost vrijebegrotingsruimte. Dit saldo is toereikend. Zie alinea kosten, baten, dekking.

4.1 de raad heeft het budgetrecht.

In artikel 189 van de Gemeentewet is vastgelegd dat het budgetrecht bij de raad ligt. Op basis van dit budgetrecht is de raad het bevoegd gezag om (meerjaren)begrotingswijzigingen vast te stellen en budgetten beschikbaar te stellen.

Opmerkingen

De starterslening is mogelijk niet de oplossing voor een deel van doelgroep

Door de starterslening zijn er meer starters in staat een woning te kopen. De huizenprijzen zijn echter zo fors gestegen, dat de hypotheek die een deel van de starters kan krijgen zelfs met aanvulling van de starterslening mogelijk niet hoog genoeg is om een kans van slagen te hebben op de woningmarkt. Een nieuwbouwwoning of zelfs een bestaande woning ligt dan mogelijk alsnog buiten hun bereik. Het blijft dus belangrijk om ook naar voldoende aanbod te blijven kijken, middels bijvoorbeeld betaalbare nieuwbouw en doorstroming.

De starterslening werkt mogelijk prijsopdrijvend

De starterslening geeft een starter de mogelijkheid tot een hogere lening, waardoor er meer geld naar de markt stroomt. Bij een hoge NHG-grens, zoals nu, is de maximaal toegestane waarde van de aan te kopen woning en de maximale lening fors. Voor bestaande bouw kan dit betekenen dat huizen duurder worden, vooral in een krappe markt. De stijging in huizenprijzen vlakt inmiddels weer af, dus het mogelijke effect kan gering zijn. Voor een nieuwbouwwoning gelden vaak vaste verkoopprijzen, daar zal het effect ook gering zijn.

Het is mogelijk dat het budget sneller op raakt.

Er kunnen niet meer leningen worden verstrekt dan dat er middelen beschikbaar zijn in het fonds. Indien er veel meer animo blijkt te zijn dan beschikbare middelen, zal moeten worden bekeken of we bereid zijn meer geld beschikbaar te stellen. Indien deze situatie zich voordoet kan uw raad hiervoor een separaat voorstel tegemoet zien.

Kosten, baten, dekking

Om de regeling starterslening mogelijk te maken is een eenmalige storting van € 300.000 benodigd. Wij stellen voor deze kosten te dekken vanuit de stelpost vrije begrotingsruimte. Het saldo van deze stelpost is toereikend.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de inzet van de stelpost vervangingsinvestering. Zoals blijkt uit onderstaande tabel is het saldo voor 2023 toereikend. Hierdoor kan de storting aan SVN vanuit deze stelpost bekostigd worden.

Jaarlijks monitoren wij het saldo.

Stelpost vrije begrotingsruimte				
<i>(Bedragen x € 1.000)</i>				
	2023	2024	2025	2026
Stelpost vrije begrotingsruimte		630	1.709	1.709
Saldo meerjarenbegroting	4.271	5.410	4.807	-1.023
Nieuw beleid en ontwikkelingen	-1.630	-512	-380	-380
Resultaat Programmabegroting 2023-2026	2.641	5.528	6.136	306
Decemberwijziging 2022 correctie sept.circ.	-631	-671	-670	-676
Aangepast resultaat	2.010	4.857	5.466	-370
Raadsvoorstel uitbreiding capaciteit BOA's	-106	-106	-106	-106
Raadsvoorstel maatwerkfonds bestaanszekerheid	-1.835			
Raadsvoorstel verlenging maatwerkfonds bestaanszekerheid	1.735			
Raadsvoorstel Pilot (experiment) burgerbegroting Lootuinen	-50			
Raadsvoorstel duurzaam begraven	-119	-133	-157	-103
Raadsvoorstel EMCO begrotingswijziging 2023	-53			
Raadsvoorstel starterslening Gemeente Coevorden	-300			
Saldo stelpost na toezeggingen	1.282	4.618	5.203	-579

De gearceerde bedragen zijn nog niet vastgesteld.

Aanpak/uitvoering

Nadat uw raad de Verordening Startersregeling heeft vastgesteld, zal op basis van de deelnemersovereenkomst met SVN schriftelijk een verzoek tot deelname aan de regeling Starterslening worden ingediend. Zodra de aanpassingen bij SVN zijn doorgevoerd en de verordening rechtskracht heeft gekregen, nadat deze is bekend gemaakt, kunnen starters gebruik maken van de nieuwe regeling. Het streven is om dit per 1 september 2023 geregeld te hebben.

In de 2^e helft van 2024 zullen de Verordening Starterslening en het effect hiervan worden geëvalueerd. Hierover zal uw raad worden geïnformeerd.

Communicatie

Het openstellen van de starterslening wordt op de website van de gemeente Coevorden vermeld. Ook wordt er via een persbericht, makelaars en social media-aandacht gevraagd voor de openstelling. Hierover volgt afstemming met de afdeling communicatie.

Samenvatting

Het beter faciliteren van starters bij aankoop van een starterswoning in de gemeente Coevorden.

Bijlage

- Verordening Starterslening gemeente Coevorden 2023
- De 10^e wijziging van de Programmabegroting 2023

Burgemeester en wethouders van Coevorden,

de gemeentesecretaris

de burgemeester

R. Wibiër (loco-secretaris)

R. Bergsma