

Raadsvoorstel gemeente Coevorden

Datum commissievergadering	3 december 2024
Versie	1
Agendapunt	5.9
Naam rapporteur	B. Ossel
Rv.nr.	
Openbaar	Ja
Portefeuillehouder	Dhr. S. Stegen
Onderwerp	Tussenevaluatie starterslening
Voorgesteld besluit	1. Kennis te nemen van de tussenevaluatie van de starterslening; 2.1 Woonwagens en woonboten toe te voegen als woningtype waar de starterslening voor aangevraagd kan worden, onder voorwaarde dat SVn deze optie ook toestaat; 2.2 Een definitie van 'woning' toe te voegen om tijdelijke woonvormen, recreatie- en bedrijfswoningen uit te sluiten; Woning: Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een of meerdere personen. Woning moet bestemming wonen hebben volgens omgevingsplan. Woning moet bestemd en geschikt zijn om duurzaam ter plaatse te blijven en mag geen onderdeel zijn van een groter geheel maar een zelfstandig object met eigen kadasternummer; 2.3 Binnen de starterslening de mogelijkheid te bieden om de totale lening in te zetten voor meerwerk of verbouwkosten als keuken, badkamer en verduurzamingsmaatregelen (zonnepanelen, isolatie en warmtepomp); 2.4 Aanvragers de mogelijkheid om energiebespaarbudget te gebruiken om energie besparende voorzieningen te treffen conform de meest actuele voorwaarden en normen van de NHG. 2.5 Het budget van de gemeente Coevorden bij SVn voor de ingetrokken Verordening Subsidiering Rieten Daken over te hevelen naar de regeling voor de startersleningen; 2.6 Het mogelijk te maken dat de kosten van de roerende zaken afgetrokken mogen worden van de totale koopsom om te voldoen aan het maximum bedrag van de starterslening; 2.7 De maximale woningprijs voor een starterslening te laten meebewegen met de NHG en deze vast te stellen op 70% van de NHG; 2.8 Het maximale te lenen bedrag dynamisch te maken en vast te stellen op 20% van de woningprijs, tot een maximum van 10% van de 70% NHG; 2.9 De definiëring van maatschappelijke binding aan te passen naar: "Voor maatschappelijke binding geldt dat aanvrager in de periode van 12 maanden voorafgaand aan de lening aanvraag minimaal 6 maanden in Coevorden heeft gewoond of in de afgelopen 10 jaar een periode van 4 jaar aaneengesloten in Coevorden heeft gewoond of dat de aanvrager minimaal 15 jaar van zijn leven in de gemeente Coevorden heeft gewoond". 3. De Verordening Starterslening 2024 onder gelijktijdige intrekking van de Verordening Starterslening 2023 vast te stellen.

Aan de raad,

Inleiding

Vanaf 1 september 2023 verstrekt de gemeente Coevorden startersleningen. De starterslening is bedoeld voor mensen die een huis in de gemeente Coevorden willen kopen en starter zijn. De starterslening overbruggt het verschil tussen de koopsom van de woning en het maximale bedrag dat iemand kan lenen bij de bank, tot een maximum van €30.000,--. Oorspronkelijk was een budget van €300.000,-- beschikbaar gesteld, maar dit was al snel in zijn totaliteit gereserveerd. Op 21 mei 2024 besloot de raad nogmaals middelen beschikbaar te stellen voor de starterslening, dit maal €500.000,--. In het vorige besluit van de starterslening staat de evaluatie van de regeling in de tweede helft van 2024 gepland. Uit de evaluatie zijn verschillende adviezen gekomen.

Argumenten

1.1 De eerste fase van de starterslening is geëvalueerd

De gemeente Coevorden introduceerde in september 2023 de starterslening. Deze regeling was zeer succesvol, waardoor het beschikbare budget snel op was. Er werd extra budget beschikbaar gesteld en besloten om de starterslening tot op heden te evalueren.

In de bijlage is de tussenevaluatie toegevoegd. In de tussenevaluatie zijn o.a. een aantal feiten en cijfers genoemd, is het proces uitgelegd en zijn adviezen toegevoegd.

2.1 de gemeente Coevorden wil alle starters faciliteren

In de ALV van de VNG in juni 2023 is een motie aangenomen om met SVn in overleg te gaan om de starterslening ook toegankelijk te maken voor woonwageneigenaren. Als gemeente onderschrijven we de woonbehoefte van woonwageneigenaren en willen we alle starters faciliteren. Voor de verstrekking van de starterslening geldt wel dat het hierbij moet gaan om een woonwagen op eigen grond, geen huurstandplaats. Dit is een voorwaarde voor hypotheekverstrekkers. In de gemeente zijn er locaties waar er sprake is van koopwagens op koopstandplaatsen, ook worden er op dit moment standplaatsen verkocht aan bewoners.

2.2 De gemeente Coevorden zet de starterslening in voor daadwerkelijk wonen

In de gemeente Coevorden wordt soms permanent gewoond in recreatiewoningen. De gemeente Coevorden zet de starterslening in voor daadwerkelijk wonen. Hier vallen recreatie- of bedrijfswoningen niet onder.

2.3 De kosten van meerwerk kunnen substantieel zijn

In de verordening is opgenomen dat de starterslening niet ingezet kan worden voor meerwerk of verbouwing. Bij nieuwbouw-woningen kan het meerwerk echter substantieel zijn. Ook bestaande bebouwing heeft vaak een investering in bijvoorbeeld verduurzaming nodig. De starterslening is niet bedoeld voor luxueuze aanpassingen, maar de gemeente Coevorden is van mening dat deze wel ingezet zou moeten kunnen worden voor een basis niveau van wonen, dus inclusief een reguliere keuken, badkamer en verduurzamingsmaatregelen.

2.4 We willen duurzaamheidsinitiatieven stimuleren

Nog een toevoeging in de verordening is het beschikbaar stellen van het energiebespaarbudget. Dit is een bouwdepot tot maximaal 106% van de woningwaarde voor de financiering van erkende energiebesparende maatregelen van de woning waarbij het niet nodig is om vooraf een specificatie van kosten of maatregelen op te geven. We willen graag duurzaamheidsmaatregelen financieren. Aanvragers mogen daarom gebruik maken van het energiebespaarbudget om energie besparende voorzieningen te treffen conform de meeste actuele voorwaarden en normen van de NHG.

2.5 Deze subsidie verordening is in 2016 ingetrokken

Er is een bestaande rekening van de gemeente Coevorden bij SVn. Deze rekening was voorzien voor de Verordening Subsidieregeling Rieten Daken. Het advies is om het geld dat op deze rekening openstaat, beschikbaar te stellen voor de starterslening. Het gaat om een bedrag van €206.517,93.

2.6 Kosten van roerende zaken meenemen binnen de starterslening

We willen de mogelijkheid bieden om roerende zaken af te trekken van de totale koopsom om te voldoen aan het maximum bedrag van de starterslening.

2.7 De afgelopen jaren zijn de woningprijzen flink gestegen

In enkele gemeenten in de regio wordt gewerkt met een percentage van de landelijke NHG-grens. Dit lijkt een goede methode. Voor de gemeente Coevorden werken we binnen het woonbeleid met een grens voor betaalbaarheid van betaalbaar voor anderhalf modaal inkomen. In 2024 is een modaal inkomen €44.000 bruto per jaar, anderhalf modaal is dan €66.000. Hiervoor is een hypotheek te verkrijgen van een kleine €300.000, overeenkomend met de huidige maximale koopsom van een woning voor het aanvragen van een starterslening. De NHG grens is voor 2025 vastgesteld op €450.000. De maximale koopsom van een woning voor de aanvraag van een starterslening (€ 300.000) bedraagt ongeveer 70% van de huidige NHG-grens (€ 450.000 in 2025).

2.8 Het maximale te lenen bedrag ook dynamisch te maken

Het maximaal te lenen bedrag in de huidige regeling is €30.000. Doordat de woningprijzen blijven stijgen, wordt het maximaal te lenen bedrag relatief gezien minder. Daarom wordt het maximaal te lenen bedrag ook gekoppeld aan de NHG-grens, en dus niet meer vastgezet op €30.000. Op deze manier beweegt het maximaal te lenen bedrag ook mee met de woningprijzen.

Voorbeeld:

Voorbeeld: 20% van de woningprijs tot een maximum van 10% van 70% NHG-Grens

Gegevens:

Koopsom van de woning	€ 290.000,00
20% van de woningprijs	€ 58.000,00
10% van de 70% NHG-grens	
70% van de NHG-grens	€ 315.000,00
10% van de 70% NHG-grens	€ 31.500,00
De theoretische maximaal te verstrekken starterslening	€ 31.500,00

2.9 Op deze manier kunnen we meer starters helpen

Woningzoekenden die zijn opgegroeid in de gemeente Coevorden maar (tijdelijk) verhuist zijn voor studie/werk voldoen soms niet aan de definitie van maatschappelijke binding in de huidige verordening. Deze mensen hebben vaak wel een maatschappelijke binding met de gemeente Coevorden. We willen deze groep ook hulp bieden om hun eerste woningen te kopen binnen de gemeente.

3. op deze manier kunnen de adviezen uit de tussenevaluatie verwerkt worden in een nieuwe verordening.

Het vaststellen van de Verordening Starterslening 2024 is een bevoegdheid van de Raad.

Opmerkingen

Tussenevaluatie

Het college wordt verzocht kennis te nemen van de evaluatie en de adviezen die er in staan over te nemen.

Kantekening bij twee adviezen:

Maak de starterslening, zodra dit landelijk kan, in de gemeente Coevorden ook toegankelijk voor woonbootbewoners voor koopboten op koopligplaatsen (besluitpunt 2.1).

- Op deze manier is de verordening toekomst bestendig voor het geval de gemeente in de toekomst kiest om ligplaatsen te verkopen;
- Een starterslening is alleen mogelijk indien de woonboot eigendom is van de aanvrager en de woonboot is teboekgesteld bij het kadaster wat in deze regio niet gebruikelijk is;
- Hierdoor wordt er geen onderscheid gemaakt tussen eigenaren van woonhuizen, woonwagens of woonboten.

Het maximale te lenen bedrag dynamisch te maken en vast te stellen op 20% van de woningprijs, tot een maximum van 10% van de 70% NHG (besluitpunt 2.7);

- Door de verwachting dat de woningprijzen en daarmee ook de NHG-grens in de komende jaren waarschijnlijk verder zal toenemen, zal het beschikbare budget waarschijnlijk eerder besteed zijn.
- Er krijgen minder mensen een hoger bedrag in plaats van meer mensen een lager bedrag.

Kosten, baten, dekking

Tijdens de gemeenteraadsvergadering op 21 mei 2024 is er €500.000 extra budget vastgesteld voor de starterslening.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling, publiceren we de nieuwe Verordening Starterslening 2024 op de gebruikelijke wijze.

Communicatie

De tussenevaluatie en de nieuwe Verordening Starterslening 2024 worden via de bekende kanalen gecommuniceerd.

Bijlagen

Tussenevaluatie starterslening

Samenvatting

In het raadbesluit waarbij de Verordening Starterlening 2023 is vastgesteld, is opgenomen deze verordening medio 2024 te evalueren. Hieraan is met deze tussenevaluatie voldaan. In de tussenevaluatie staan een aantal adviezen om de starterslening te verbeteren. We willen het college voorstellen om de Raad voor te stellen om de Verordening Starterslening 2024, met hierin de adviezen uit de tussenevaluatie, onder gelijktijdige intrekking van de Verordening Starterslening 2023 vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Coevorden,

de gemeentesecretaris

de burgemeester

K. Brinks

R. Bergsma