

Raadsvoorstel en -besluit

2022-0014592

Wijziging Verordening Starterslening

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor op grond van artikel 147 van de Gemeentewet te besluiten:

1. de gewijzigde verordening "Starterslening gemeente Zwijndrecht" vast te stellen.

De secretaris,

De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

Toelichting

Inleiding

Sinds 2008 biedt de gemeente Zwijndrecht starters een steuntje in de rug bij de aankoop van hun eerste woning in de vorm van een Starterslening. Startersleningen zijn hypothecaire leningen bovenop de eigen hypotheek van de starter om zo het gat tussen koopsom en het maximale leenbedrag te dichten. Bij een starterslening hoeft de starter de eerste drie jaar geen rente en aflossing te betalen. Nog een belangrijke voorwaarde is dat de koopsom van de aan te kopen woning niet hoger mag zijn dan € 200.000,--. Als gevolg van de stijgende huizenprijzen is er binnen de maximale aankoopsom/verwervingskostengrens van € 200.000,-- voor de starter op de koopmarkt in Zwijndrecht weinig aanbod. Deze huidige grens behoeft dan ook actualisatie en is niet meer realistisch in de huidige woningmarkt. Ook het bestedingsbudget van de gemeente voor startersleningen wordt hierdoor zwaar onderbested. Hiermee laat de gemeente een kans liggen om koopstarters dat steuntje in de rug te bieden voor de aankoop van hun eerste woning.

Daarom heeft uw raad tijdens de algemene beschouwingen gevraagd of de verwervingskostengrens/aankoopsom van € 200.000,-- van de Starterslening, nog deze raadsperiode kan worden opgehoogd. Om de starters dat extra steuntje in de rug te kunnen geven in tijden van stijgende huizenprijzen stelt het college de gemeenteraad dan ook voor om de maximale aankoopsom/verwervingskostengrens van de Starterslening te verruimen naar 75% van de NHG-kostengrens. In 2022 ligt deze NHG-grens op € 355.000. Het maximale aankoopbedrag komt daarmee op € 266.250,--. Hierbij hebben wij gekeken naar wat meer realistisch zou zijn, past bij de huidige woningmarkt en de positie van koopstarter in Zwijndrecht verbeterd.

Door het optrekken van de koopsomgrens is het ook nodig om de in de verordening onder artikel 2 lid 2 onder e opgenomen inkomensgrens te laten vervallen. Anders sorteert de voorgestelde verruiming van de aankoopsom geen effect en kan de starter in de praktijk op basis van dat inkomen volgens berekening van SVn maximaal € 236.000 besteden aan het aankopen van een woning. Dit bedrag is inclusief een maximale Starterslening van de gemeente. Kortom als wij een inkomensgrens blijven hanteren komen wij dus niet in de buurt van de voorgestelde verruiming van de maximale aankoopsom à € 266.250. Bovendien is het helemaal niet nodig om een inkomensgrens in de verordening op te nemen omdat de methodiek van de Starterslening zo is, dat als iemand voldoende inkomen heeft hij of zij niet in aanmerking komt voor een Starterslening. Daarom stelt het college de gemeenteraad voor om ook de inkomensgrens te laten vervallen. Door deze twee aanpassingen nu door te voeren stellen wij veel meer koopstarters in staat om in aanmerking te komen voor een Starterslening.

Eerdere besluitvorming

Vaststelling van de verordening Starterslening gemeente Zwijndrecht in 2008 en 2016.

Beoogd effect

- Veel meer koopstarters in aanmerking laten komen voor een starterslening;
- Starters op de koopmarkt in Zwijndrecht en Heerjansdam een steuntje in de rug geven bij de aankoop van de eerste woning;
- Het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt.

Argumenten

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 aankoopsom. Deze mag namelijk niet meer bedragen dan € 200.000,--. Met regelmaat krijgen we vragen hoe hard die voorwaarde is, want

Wijziging Verordening Starterslening

er komen praktisch geen woningen te koop in die prijsklasse. Door de druk 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 1 februari 2022 de volgende woningen in Zwijndrecht en Heerjansdam te koop:

- goedkoper dan € 200.000: 8 woningen, waarvan 3 verkocht onder voorbehoud en 3 onder bod. Sec genomen staan er nog maar 2 woningen echt te koop.
- tot € 250.000: 19 woningen, waarvan 8 verkocht onder voorbehoud en 6 onder bod en 3 in optie. Sec genomen staan er nog maar 2 woningen echt te koop.

1.2 De huidige woningmarkt vraagt om een snelle ingreep

Als gevolg van de stijgende huizenprijzen is er, binnen de maximale aankoopsom/verwervingskostengrens van € 200.000, voor de starter op de koopmarkt in Zwijndrecht en Heerjansdam weinig aanbod. Daarom is het wenselijk dat starters op de woningmarkt op korte termijn meer ruimte krijgen om een woning te kunnen kopen. Wij stellen uw raad daarom voor om artikel 4, lid 2 van de Verordening Starterslening gemeente Zwijndrecht te wijzigen in die zin dat de huidige koopsomgrens wordt verhoogd met 75% van de koopsomgrens van de Nationale Hypotheek Garantie.

Artikel 4 lid 2 wordt als volgt gewijzigd:

WAS:

Het college stelt de hoogte van de Starterslening vast, met dien verstande dat de hoogte van de Starterslening 20% van de kosten van een woning inclusief de kosten koper betreft. De totale maximale koopsom heeft een maximum van €200.000,-. De totale verwervingskosten kunnen niet meer bedragen dan het maximale bedrag volgens de, op het moment van offren van de Starterslening, geldende actuele NHG normen.

WORDT:

Het college stelt de hoogte van de Starterslening vast, met dien verstande dat de maximale hoogte van de Starterslening 20% van de koop/-aanneemsom van een woning betreft. Voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente Zwijndrecht mag de totale koop/-aanneemsom niet meer bedragen dan maximaal 75 % van de NHG-grens (€ 355.000 prijspeil 2022).

Door nu met de koopsomgrens een koppeling te leggen met de NHG-kostengrens heeft als bijkomend voordeel dat bij een wijziging van de Nationale Hypotheek Garantie automatisch ook de koopsomgrens voor Startersleningen meebeweegt. Hierdoor hoeft uw raad niet telkens een nieuw besluit te nemen. Daarnaast werken wij met de invoering van de rijksregeling opkoopbescherming aan nog een snelle ingreep in de woningmarkt. Dit om te voorkomen dat de doelgroep starters alsnog uit de markt wordt gedrukt door beleggers/ particuliere opkopers met als oogmerk winstmaximalisatie door verhuur. Dit in combinatie met de verruiming van de van de aankoopsom Starterslening zorgt er voor dat het aanbod betaalbare woningen wat vrijkomt voor deze doelgroep ook echt bereikbaar blijft voor deze doelgroep.

1.3 Het bestedingsbudget kan veel effectiever worden ingezet

De gemeente heeft een Startersfonds van € 2.700.000,- ondergebracht bij SVn voor het toewijzen van Startersleningen. Per 01-01-2022 bedraagt de vrije bestedingsruimte voor Startersleningen ruim € 1.000.000,--. Van dit bedrag kunnen er vijftientig maximale Startersleningen worden verstrekt. Omdat er sprake is van een revolverend fonds stroomt er periodiek geld terug in het fonds door rente en aflossing. 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 2016 zijn er 13 Startersleningen verstrekt, in 2020 nog 7 en in 2021 waren dat er slechts 4. Wij zien duidelijk een terugloop in het aantal aanvragen. Door de koopsomgrens op te trekken en de inkomensgrens te laten vervallen komen veel meer koopstarters in aanmerking voor een starterslening. Zij kunnen hierdoor eigen bezit opbouwen en uiteindelijk wooncarrière maken.

Kantttekeningen

1.1 Geen aanpassing koopsomgrens, betekent afname doel en bereik van het instrument

Starterslening

Als we dit plafond niet aanpassen, zal het doel en bereik van de Starterslening afnemen, omdat dan de verwervingskosten nauwelijks meer realistisch zijn ten opzichte van de huidige woningmarkt. Daarbij zien wij nu al een afname in gebruik om deze reden.

1.2 Geen inkomensgrens hanteren, anders sorteert de voorgestelde verruiming aankoopsom geen effect

Door het optrekken van de koopsomgrens is het ook nodig om de in de verordening onder artikel 2 lid 2 onder e opgenomen inkomensgrens te laten vervallen. Anders sorteert de voorgestelde verruiming geen effect en kan de starter in de praktijk op basis van dat inkomen volgens berekening van SVn maximaal € 236.000 besteden aan het aankopen van een woning. Dit bedrag is inclusief een maximale Starterslening van de gemeente. Kortom, als wij een inkomensgrens blijven hanteren komen wij dus niet in de buurt van de voorgestelde verruiming van de maximale aankoopsom à € 266.250. Willen wij een goedwerkende Starterslening dan is het nodig om naast de verruiming van de aankoopsom ook de inkomensgrens te laten vervallen.

1.3 De startersregeling wordt onder de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) verstrekt.

Het risico van de starterslening heeft Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn) op zich genomen. Daarmee loopt de gemeente geen risico.

1.4 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.

Extern draagvlak

Aanpassing van twee voorwaarden van de Verordening Starterslening gemeente Zwijndrecht, zodat koopstarters ondanks de gestegen woningprijzen de mogelijkheid geboden wordt om een koopwoning te verwerven.

Duurzaamheid

Met dit voorstel wordt ingezet op het behouden en aantrekken van meer jonge inwoners als koopstarter voor de gemeente Zwijndrecht.

Aanpak/uitvoering/evaluatie

Naast de aanpassing van de verordening is het van belang om de Startersregeling te evalueren en na te gaan of de regeling werkt zoals bedacht. Daarom evalueren wij dit jaar de Startersregeling en informeren wij uw raad over deze evaluatie. Mogelijk brengt deze evaluatie nog nieuwe aanpassingen aan de verordening met zich mee.

Communicatie/publicatie/participatie

Na accordering van het voorstel wordt de verordening gepubliceerd op de voorgeschreven wijze. Na publicatie kunnen de koopstarters direct gebruik maken van de verruiming. Verder informeren we de starter via de gebruikelijke wegen (Stadsnieuws, gemeentelijke website en social media) over de verruimde aankoopsom/ verwervingskostengrens van de Starterslening.

Wijziging Verordening Starterslening

Personeel/organisatie/SCD

Er zijn geen personele/ organisatorische consequenties met dit voorstel gemoeid.

Financiën

Dit voorstel kent geen directe financiële consequenties. Wel kan de verruiming van de regeling ertoe leiden dat het beschikbare budget eerder uitgeput is. Als deze situatie zich voordoet, zal het college een voorstel doen om extra budget beschikbaar te stellen. Het voorstel heeft geen financiële gevolgen.