

Politieke Markt

Vergadering van 6 september 2022
Beleid en Uitvoering - Samenleving en
Ontwikkeling

Vaststellen Verordening starterslening gemeente Steenwijkerland 2022

Auteur

Jenny Botter

Overlegd met

Henk Schuitemaker, Esther Leenstra, Ans Reineman

Portefeuillehouder

M. Smit

Samenvatting

In de Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026 staat verwoord dat we de komende jaren de gemeentelijke regeling startersleningen beschikbaar houden voor starters. Dit om Steenwijkerlandse starters een steuntje in de rug te kunnen blijven bieden bij het aankopen van hun eerste woning. In 2018 is de regeling voor het laatst aangepast, waarbij het maximale aankoopbedrag van een bestaande woning van € 185.000 is verhoogd naar € 200.000. Ook nieuwbouwwoningen kwamen vanaf dat moment in aanmerking voor aankoop met een starterslening. Omdat de prijzen voor woningen sindsdien sterk zijn gestegen is het voorstel het maximale aankoopbedrag van een woning met een starterslening te verhogen van € 200.000 naar € 275.000. Daarnaast wordt voorgesteld ook voormalige sociale huurwoningen in aanmerking te laten komen voor aankoop met een starterslening.

Beschrijving

Inleiding

De gemeentelijke regeling Startersleningen is in 2005 ingevoerd om starters op de woningmarkt in Steenwijkerland een steuntje in de rug te bieden bij de aankoop van hun eerste woning en om doorstroming in de woningmarkt te bevorderen.

Het maximale leenbedrag is € 40.000 en het maximale aankoopbedrag is (sinds 2018) € 200.000. De starterslening overbruggt het verschil tussen de prijs van een woning en het maximale bedrag dat iemand (op basis van het inkomen) bij de bank kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De starterslening is de eerste drie jaar rente- en aflossingsvrij en biedt, dankzij de NHG, een betrouwbaar vangnet. De startersleningen worden door de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn) verstrekt, vanuit een fonds dat gevoed wordt door de gemeente.

Voor de komende periode wordt verwacht dat het budget voor de regeling Startersleningen toereikend is. De verordening biedt de mogelijkheid een aanvraag in te dienen totdat het budget is uitgeput.

Aantal aanvragen en toekenningen 2020 en 2021

In 2020 zijn er 5 startersleningen verleend met een gemiddeld leenbedrag van €35.000 en 3 leningen gereserveerd met een gemiddeld leenbedrag van € 30.000. De woningen zijn gekocht in Steenwijk, Steenwijkerwold, Kuinre, Wanneperveen en Sint Jansklooster, dus verspreid over de gemeente.

In 2021 zijn er in totaal 21 aanvragen voor een starterslening binnengekomen, waarvan er 9 zijn toegekend, 5 afgewezen en 7 doorgeschoven naar 2022. De redenen voor afwijzing zijn verschillend, zoals gebrek aan economische of sociale binding of een hogere bieding door een andere belangstellende waardoor de aankoop van de woning niet doorgaat.

Gewenst resultaat

Verruimde mogelijkheden voor starters met een economische of sociale binding met Steenwijkerland om een eerste woning in Steenwijkerland aan te kopen. Meer starters kunnen hierdoor een steuntje in de rug krijgen bij het aankopen van hun eerste woning.

Argumenten

1.1 In het vorig jaar uitgevoerde woningmarktonderzoek Steenwijkerland 2021-2031-2041 wordt aangegeven dat de prijs voor een starterswoning in Steenwijkerland rond de € 200.000 zou moeten liggen. Echter, het aantal woningen dat in dit prijssegment te koop staat wordt elk jaar schaarser, vooral ook in Steenwijk. Op basis van de analyse van het woningaanbod in de gemeente is het advies dit bedrag daarom naar boven toe bij te stellen naar maximaal € 275.000. Advies is de maximale hoogte van het leenbedrag (€ 40.000) niet aan te passen, daar dit al aan de hoge kant is in vergelijking met andere gemeenten.

1.2 Voormalige sociale huurwoningen komen tot nu toe niet in aanmerking voor aankoop met een starterslening. Dit omdat corporaties in eerdere jaren zelf een regeling startersleningen bij SVn hadden. Dit is inmiddels niet meer het geval. Daarnaast was de gedachte dat verkoop van een sociale huurwoning aan een zittende huurder geen doorstroming op gang zou brengen. Een wat theoretische benadering, want niet elke sociale huurwoning wordt verkocht aan een zittende huurder. Daarnaast zou een gemeentelijke regeling als stimulans kunnen worden gezien voor corporaties om hun bezit te verkopen. Echter, dit wordt ondervangen door in de prestatieafspraken met de corporaties afspraken te maken over de benodigde omvang van de voorraad. Daarom is het advies ook (voormalige) sociale huurwoningen in aanmerking te laten komen voor aankoop met een starterslening.

Kanttekeningen en risico's

Het recent uitgevoerde woningmarktonderzoek en de Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026 laten zien dat er bij starters in onze gemeente vooral een behoefte is aan goedkope (< € 200.000,00) woningen in onze gemeente.

Met het ophogen van het aankoopbedrag voor de starterslening overstijgen we dit bedrag, waardoor kansen om aan een woning te komen worden vergroot, maar waardoor starters in een aantal gevallen ook meer moeten lenen.

Duurzaamheid en social return

De regeling Startersleningen heeft geen specifieke aandacht voor duurzaamheid of social return. SVn heeft wel duurzaamheidsleningen als product, maar daar wordt door onze gemeente geen gebruik van gemaakt. Steenwijkerland heeft een eigen duurzaamheidslening.

Financiële toelichting

De bestedingsruimte voor de startersleningen wordt jaarlijks via de jaarrekening inzichtelijk gemaakt. Opvallend is dat de afgelopen 2 jaren de aflossingen sterk zijn toegenomen. Eind 2019 stond er nog een bedrag bij SVn beschikbaar van € 366.000, dat is ultimo 2021 € 736.000. Met name leningen waar de rente een paar jaar geleden nog hoger voor was afgesloten zijn afgelost (Oorzaak: de rente SVn was te hoog).

Op dit moment is het bedrag dat aan aflossingen binnenkomt hoger dan wat aan leningen wordt uitgegeven. Hoe zich dit de komende jaren zal ontwikkelen is moeilijk te voorspellen. Echter, hoe ruimer de regeling wordt opgesteld, hoe meer gebruik hiervan kan worden gemaakt.

Communicatie en participatie

De aangepaste verordening wordt, na besluitvorming, gepubliceerd en er wordt een persbericht uitgebracht.

Uitvoering en planning

Zodra een besluit is genomen wordt de nieuwe verordening gepubliceerd.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

De Verordening starterslening gemeente Steenwijkerland 2022 vast te stellen. Daarin worden de volgende aanpassingen van de verordening uit 2018 doorgevoerd:

- Het maximale bedrag voor bestaande en nieuwbouwwoningen van € 200.000 te verhogen naar € 275.000;
- De starterslening ook van toepassing te laten zijn op voormalige sociale huurwoningen met eenzelfde maximaal aankoopbedrag van € 275.000.

Bijlagen

1. DEF Concept Verordening Starterslening gemeente Steenwijkerland 2022.pdf