

Gemeenteraad

Vergadering van 1 oktober 2024
Beleid en Uitvoering - Team Ruimtelijke
ontwikkeling en projecten

2024_RAAD_00060 Verordening tot wijziging van Verordening starterslening gemeente Steenwijkerland 2022

Auteur

Jildou Bijlsma

Overlegd met

Christiaan Charité, Ferry Kwakman

Portefeuillehouder

M. Smit

Samenvatting

De starterslening die de gemeente aanbiedt om starters uit de gemeente meer kansen te geven op de woningmarkt is een groot succes. Uw raad heeft op 2 juli 2024 een motie aangenomen om de verordening starterslening aan te passen. Het gaat daarbij om het verhogen van de koopsom van de woning inclusief de meerkosten of verbeterkosten en het maximum te lenen bedrag te stellen op 20% van de koopsom met een maximum van € 40.000. Dit voorstel gaat over het aanpassen van de verordening, Met het aanpassen van de verordening sluit de verordening aan bij het nieuwe systeem van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting en is meer in lijn met die van omliggende gemeenten.

Beschrijving

Inleiding

De Starterslening bestaat al vele jaren in gemeente Steenwijkerland en er is nog steeds veel vraag naar. De Starterslening is een lening waarmee een starter nét een beetje extra kan lenen voor het kopen van de eerste woning. De Starterslening overbruggt namelijk het verschil tussen de prijs van het huis en de (eerste) hypotheek bij de bank. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) voert de Starterslening voor ons uit.

Uw raad heeft op 2 juli een motie aangenomen om de verordening starterslening aan te passen. Het gaat daarbij om het verhogen van koopsom van de woning inclusief de meerkosten of verbeterkosten en het maximum te lenen bedrag te stellen op 20% van de koopsom met een maximum van € 40.000.

Gewenst resultaat

Het bevorderen van kansen op de woningmarkt voor onze starters en starters met een sociaaleconomische binding met de gemeente en doorstroming op de woningmarkt.

Argumenten

1.1 Door het verhogen van de koopsom en deze incl. meerwerk of verbeterkosten te laten zijn, sluit de verordening weer aan bij het systeem van SVn

Doordat bij SVn een nieuw systeem is ingevoerd, is een mismatch ontstaan tussen de verordening van de gemeente Steenwijkerland en het nieuwe systeem. Door de verordening aan te passen en de koopsom inclusief meerwerk of verbeterkosten te laten zijn, is dit opgelost.

1.2 Het nieuwe koopsombedrag is meer in lijn met de huidige markt

De huizenprijzen zijn sinds 2022 gestegen en bij uitgifte van de koopwoningen in o.a. Sint-Jansklooster is de kale koopsom rond de € 275.000, exclusief de meerkosten, die begroot worden op € 30.000 – € 40.000.

1.3 Met toevoeging artikel 2 lid 2 kunnen kopers verduurzaming financieren bovenop de koopsom

Dit is vooral van belang voor bestaande woningen. Zonder deze bepaling kan verduurzaming niet bovenop de starterslening gefinancierd worden. Toevoeging van artikel 2 lid 2 sluit aan bij advies van SVn om dit op te nemen in de verordening.

1.4 Het verlagen van te lenen bedrag is in lijn met andere gemeenten

In omliggende Meppel, Dalfsen, Noordoostpolder en Zwartewaterland ligt het maximum te lenen bedrag tussen € 30.000 – € 40.000.

1.5 Aanpassing van de koopsom en het te lenen bedrag zijn in lijn met de motie van de gemeenteraad

In de motie wordt gevraagd de koopsom aan te passen en dit inclusief meerwerk of verbeterkosten te laten zijn. Daarnaast wordt gevraagd het te lenen bedrag te verlagen, zodat dit in lijn is met omliggende gemeenten en meer starters geholpen kunnen worden.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Het te lenen bedrag gaat naar beneden

Dit kan betekenen dat er een aantal starters buiten de boot vallen. Aan de andere kant, kunnen, doordat het te lenen bedrag lager is, meer starters geholpen worden met dezelfde beschikbaar gestelde middelen.

1.2 Er is veel vraag naar de starterslening

Dit kan betekenen dat de middelen in het fonds voor de starterslening snel geheel uitgeleend zijn. We monitoren hoe het gaat met het fonds. Mochten alle middelen uitgeleend zijn, dan bekijken we opnieuw of we uw raad voorstellen om extra budget beschikbaar te stellen. Dit is afhankelijk van de hoogte van onze reserve Volkshuisvesting en de marktomstandigheden.

Duurzaamheid en social return

Zie de toelichting onder het kopje "Financiën".

Financiële toelichting

De starterslening is een vorm van duurzaam financieren. De starterslening is een revolverend fonds. Dat betekent dat de middelen die uitgeleend worden, in de vorm van rente en aflossing terugkomen. Dat geld wordt dan weer gebruikt voor nieuwe leningen.

Communicatie en participatie

Dit voorstel is een uitwerking van uw motie. Na positief besluit op verordening tot wijziging van Verordening Starterslening gemeente Steenwijkerland 2022 worden de wijzigingen verwerkt op onze informatie pagina over starterslening op onze website. Deze verordening treedt in werking op de dag na publicatie in het Gemeenteblad.

Uitvoering en planning

Na uw besluit wordt de verordening tot wijziging van Verordening Starterslening gemeente Steenwijkerland 2022 via de gebruikelijke kanalen gepubliceerd.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

De Verordening tot wijziging van Verordening Starterslening gemeente Steenwijkerland 2022 vast te stellen.