

Raadsvoorstel

Onderwerp : Structurele oplossing starterslening
Zaaknummer : 767004
Behandelend team : Ruimtelijke Ontwikkeling
Status : Openbaar

Besluit om

1. De maximale koop-/(aanneem)som voor de Starterslening te koppelen aan de landelijke betaalbaarheidsgrens.
2. De Verordening Starterslening gemeente Beuningen 2024 op dit punt te wijzigen en vast te stellen.

Inleiding

De Verordening Starterslening gemeente Beuningen 2024 kent een maximum koop-/(aanneem)som van €355.000. Dit bedrag was de geldende betaalbaarheidsgrens ten tijde van vaststelling. Dit is als statisch bedrag opgenomen in de verordening, waardoor de hoogte van de som niet meebeweegt met prijsontwikkelingen op de woningmarkt. Dit maakt dat de doelmatigheid van de Starterslening na verloop van tijd nadelig uit de pas kan lopen met deze prijsontwikkelingen. Ook politiek geeft dit aanleiding tot terugkerend debat over de doelmatigheid. Naar aanleiding van een toezegging van de portefeuillehouder op 15 april jl. is een structurele oplossing onderzocht.

Beoogd effect

Doel van de Starterslening is om het voor koopstarters beter mogelijk te maken om een eerste woning te kopen. Een beperkte verhoging van de maximale koop-/(aanneem)som vergroot het aanbod van woningen die in aanmerking komen, waarmee de slaagkansen van koopstarters toenemen. Een gelijktijdige koppeling van deze maximale koop-/(aanneem)som aan de landelijke betaalbaarheidsgrens, zorgt dat dit bedrag jaarlijks meegroeit.

Argumenten

- 1.1 *De huidige, statische, maximale som van €355.000 sluit op termijn steeds minder goed aan bij de kansen van koopstarters op de woningmarkt.*
De prijzen op de woningmarkt stijgen hard. Betaalbare nieuwbouw is geprogrammeerd, maar nog niet beschikbaar. Hierdoor komen er gestaag minder woningen in aanmerking voor een Starterslening.
- 1.2 *De betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen is een landelijk normbedrag, welke jaarlijks geïndexeerd wordt volgens de CPI.*
Het antwoord op de vraag 'wat is betaalbaar' is voor iedereen verschillend. Door de Rijksoverheid wordt er jaarlijks een nieuwe betaalbaarheidsgrens vastgesteld. Deze grens wordt landelijk gehanteerd bij de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen en ligt in 2025 op €405.000. Tot 2023 was de betaalbaarheidsgrens hetzelfde als de NHG-grens. Vanwege de snelle stijging van de NHG-grens, is de betaalbaarheidsgrens destijds losgekoppeld. De betaalbaarheidsgrens wordt sindsdien jaarlijks geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI).
- 2.1 *De staande verordening wordt alleen op dit punt aangepast.*
Een wijziging van de staande verordening volstaat. Een volledig nieuwe verordening is dus niet noodzakelijk.

Kanttekeningen

1.1 Koppeling aan de NHG-grens is ook een optie.

Sommige gemeenten in onze woningmarktregio hanteren de NHG-grens als maximale koop- (/aanneem)som. Ook deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd, op basis van de prijsontwikkelingen op de woningmarkt in de voorbije 27 maanden. Hierbij worden de prijsontwikkelingen van alle verkochte woningen, dus ook dure, meegenomen. Hierdoor zegt de NHG-grens op zichzelf niet zozeer iets over de betaalbaarheid van woningen voor koopstarters.

1.2 Het verhogen van de maximale koop- (/aanneem)som leidt tot meer aanvragen en snellere uitputting van de financiële middelen.

Door het vergroten van het aanbod, worden er naar verwachting meer startersleningen aangevraagd. Hierdoor wordt een groter beslag gelegd op het beschikbare budget. Een verhoging van de koop- (/aanneem)som betekent niet dat de gemeente per starterslening meer uitgeeft. Het uit te lenen bedrag voor de starterslening blijft maximaal 20% van de koop- (/aanneem)som met een maximum van € 30.000,-. Om uitputting te voorkomen, kan een besluit tot extra storting in het fonds eerder aan de orde komen.

1.3 De doelgroep die een woning kan kopen met een koop- (/aanneem)som van €405.000 heeft een hoger inkomen dan de huidige doelgroep.

Niet alleen het aanbod wordt vergroot, maar hiermee ook de doelgroep. Sinds de vorige verhoging in 2023, bedient de Starterslening zowel de doelgroep voor goedkope koop, als een deel van de doelgroep voor betaalbare koop. Met de nu voorgestelde aanpassing, wordt de gehele doelgroep voor betaalbare koop bedient.

Financiën

Sinds de start van de Startersleningen bij de SVn in 2017 heeft de gemeente Beuningen in totaal €2 miljoen beschikbaar gesteld. In deze 8 jaar zijn er 85 leningen verstrekt voor een totale waarde van €2.245.830. Door het revolverend karakter (waarbij de aflossing van verstrekte leningen, plus rente, telkens terugvloeien in het fonds en weer opnieuw worden uitgeleend) is er reeds meer dan €2,2 miljoen verstrekt.

Op dit moment heeft de Starterslening een bestedingsruimte van +/- € 457.000,-. Dat betekent dat er nog 15 leningen (max € 30.000) verstrekt kunnen worden. Hierbij is geen rekening gehouden met de aflossingen van lopende leningen waarmee het Startersfonds aangevuld wordt.

Startersleningen worden alleen toegewezen voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is. Indien er een aanvraag is en het budget is niet toereikend wordt deze aanvragen door het College afgewezen.

De maximale leenhoogte blijft gelijk op €30.000. Door de voorgestelde verhoging van de maximale koop- (/aanneemsom) wordt de doelgroep iets vergroot. Dit kan betekenen dat er meer aanvragen worden ingediend en u eerder om extra budget gevraagd wordt.

Tijdspad

De gewijzigde verordening treedt in werking op de eerste dag na publicatie.

Duurzaamheid

Meerwerk en verbeterkosten zijn mee te financieren. Zo blijft verduurzaming mogelijk. Een verhoging van de grens verandert hier niets in.

Communicatie/Participatie

Na vaststelling wordt dit gecommuniceerd met de SVn en de interne collega's die aanvragen voor de Starterslening afhandelen. De gewijzigde verordening wordt gepubliceerd en lokale makelaars en hypotheekadviseurs geïnformeerd. De informatie op de site van de Gemeente Beuningen wordt aangepast.

Evaluatie

Het aantal verstrekte Startersleningen wordt doorlopend gemonitord.

Bijlagen

- Bijlage 1: Verordening Starterslening gemeente Beuningen 2024 (gewijzigd)
- Bijlage 2: Opinienota college Onderzoek structurele oplossing Starterslening
- Bijlage 2: Raadsbesluit structurele oplossing Starterslening

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

Dyanne Kocken
secretaris

Daphne Bergman
burgemeester