

## Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 25 februari 2021

Zaaknummer : 173655

Onderwerp: : Evaluatie Starterslening 2020

### De raad wordt voorgesteld

1. Kennis te nemen van het memo "Evaluatie starterslening 2020"
2. Het maximale bedrag voor het verwerven van een nieuwe of bestaande koopwoning bij startersleningen te verhogen van € 200.000,- naar € 225.000,-
3. Het maximaal te lenen bedrag voor startersleningen te verhogen van € 25.000,- naar € 35.000,-
4. Een extra budget van € 500.000,- beschikbaar te stellen voor het uitgeven van startersleningen
5. De verordening 'Starterslening Oude IJsselstreek 2021' vast te stellen

### Aanleiding

Starters hebben het moeilijk op de koopwoningmarkt. De prijs van veel koopwoningen in de bestaande voorraad is voor hen niet betaalbaar. Voor nieuwbouw geldt dit ook, de bouwprijzen stijgen door hogere eisen in het Bouwbesluit en door personeels- materiaal-schaarste.

Er zijn recent verschillende maatregelen genomen om de betaalbaarheid voor starters te verbeteren:

- De rijksoverheid schaft de overdrachtsbelasting af
- De provincie Gelderland stelt 50% cofinanciering beschikbaar voor startersleningen
- De gemeente Oude IJsselstreek heeft in het woningbouwbeleid de starters als prioritaire doelgroep aangewezen.

Tenslotte is in de programmabegroting 2020-2023 opgenomen het functioneren van de starterslening te evalueren.

### Wat wordt met beslissing bereikt

Starters krijgen meer kans hun eerste koopwoning aan te schaffen.

### Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

#### 1.1 Evaluatie was aangekondigd in de programmabegroting

In de programmabegroting is onder punt 1.8.1.4. opgenomen: "We evalueren de starterslening". Met deze evaluatie voeren we dit voornemen uit.

Het doel van de starterslening is doorstroming van huur naar koop en het mogelijk maken voor jongeren die hun ouderlijk huis verlaten om direct een koopwoning aan te schaffen. We willen hier tevens mee bereiken dat we

jongeren binden aan de gemeente/regio. Het memo "Evaluatie starterslening 2020" laat zien dat de starterslening doet waar het voor bedoeld is (zie de tabellen met kenmerken in dit memo):

- met name jongeren tot 30 jaar maken er gebruik van (84%)
- 76% is afkomstig uit onze gemeente, 22% uit andere regiogemeenten
- 74% leent het maximale bedrag of iets daaronder
- 5% kocht een nieuwbouwwoning; 69 % kocht een woning van voor 1975

In dit memo staat een overzicht van het aantal verstrekte leningen, de gefinancierde bedragen en de ontvangen aflossingen. U vindt hierin ook kenmerken van de koopstarters en de door hen gekochte woningen:

- Leeftijd en herkomst
- Bouwjaar en ligging van de aangekochte woning
- Aankoopbedrag en hoogte van de lening

### *2.1 De mogelijkheid bestaat gebruik te maken van cofinanciering vanuit de provincie*

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben op 17 november 2020 een budget van € 4 miljoen beschikbaar gesteld waarmee de provincie de gemeenten stimuleert tot het beschikbaar (blijven) stellen van startersleningen door middel van 50% cofinanciering. Voorwaarde voor het beschikbaar stellen van cofinanciering is dat in de gemeentelijke verordening de maximale verwervingskosten ten minste € 225.000,- bedragen. In de huidige verordening is dit bedrag € 200.000,-. Het is aan de gemeenteraad om de verordening te wijzigen c.q. vast te stellen.

### *3.1 Starters kunnen een hoger bedrag lenen*

Door de spanning op de woningmarkt en de lage hypotheekrente stijgen de prijzen van koopwoningen. Starters krijgen het daardoor moeilijker zich op de koopmarkt te begeven. Het maximale bedrag voor het verwerven van een nieuwbouw koopwoning van € 200.000,- is niet langer toereikend. In de kwaliteitscriteria voor woningbouw is de maximale prijs voor een starterswoning vastgesteld op € 225.000,-. Ook hierom is het advies het maximale aankoopbedrag te verhogen tot € 225.000,-.

De prijzen in de bestaande woningvoorraad, met name van naoorlogse woningen die voor ca. 1980 zijn gebouwd, liggen lager, maar die woningen behoeven vaak een investering voor verduurzaming en modernisering. Indien de financieringsruimte van de starter dit toelaat kan hij deze investering met de starterslening meefinancieren.

Het advies is daarom het maximaal te lenen bedrag op te hogen van € 25.000,- naar € 35.000,-.

### *4.1 Aanvragen blijven binnenkomen terwijl het budget op raakt*

Bij het invoeren van de starterslening in 2009 is € 2,5 miljoen beschikbaar gesteld voor de financiering van de startersleningen. In 2016 is dit budget opgehoogd met € 350.000,-. Sinds 2012, 3 jaar na invoering van de starterslening, worden leningen afgelost. In 2016 is het afgeloste bedrag tot ruim € 0,5 miljoen gestegen; de afgeloste bedragen worden opnieuw ingezet voor het verstrekken van leningen. Zo is sprake van een revolving fund.

Het totale bedrag aan verstrekte leningen is in 2016 gestegen tot ruim € 3 miljoen. Het verschil tussen het totale budget (€ 2.500.000,- + € 350.000,-) plus aflossingen (€ 500.000,-) = € 3.350.000,- met de € 3 miljoen aan leningen is dus € 350.000,-. Dit verschil werd vanaf 2018 zo gering dat een deel van de nieuwe aanvragen niet gehonoreerd zijn (met name 2<sup>e</sup> helft 2019). Het totale bedrag aan verstrekte leningen is momenteel ca. € 4.250.000,-, sinds 2012 is ca. € 1.750.000,- afgelost. Het nu resterende budget is ca. € 350.000,-.

De verwachting is dat met het wijzigen van de verordening het aantal aanvragen en de hoogte van de toegekende leningen toeneemt. Om deze reden is meer ruimte in het budget nodig om deze toename op te vangen. Daarom is het advies € 0,5 miljoen extra beschikbaar te stellen voor nieuwe startersleningen.

### *5.1 Verhoging verwervingskosten en maximaal te lenen bedrag vastleggen in nieuwe verordening*

De huidige verordening "Starterslening Oude IJsselstreek 2017" moet worden aangepast aan de verhoging van de maximale verwervingskosten en het maximaal te lenen bedrag. Deze aanpassing is verwerkt in de bijgevoegde nieuwe verordening "Starterslening Oude IJsselstreek 2021"; de huidige verordening komt hiermee te vervallen.

## Kanttekeningen

### *a. Veronderstelde nadelen van het instrument Starterslening*

Als nadeel wordt vaak genoemd: het verruimen van de leencapaciteit werkt louter prijsopdrijvend en vormt geen echte oplossing voor het betaalbaar houden van woningen. Maar gezien de beperkte omvang van het marktaandeel van kopers met een starterslening is de invloed op verkoopprijzen beperkt. Bovendien stimuleert het de onderkant van de woningmarkt, dus ook meer doorstroming binnen de gehele woningmarkt (pushfactor: de verkoper raakt zijn woning gemakkelijker kwijt en kan zelf een volgende stap op de ladder zetten).

### *b. Doorgaan met het revolving fund belemmert de terugbetaling van het ingezette kapitaal*

In de afgelopen jaren zijn de aflossingen opnieuw ingezet voor het uitgeven van leningen. Daarmee wordt het oorspronkelijk ingezette kapitaal niet terugbetaald. Het is een keuze om dit wel of niet terug te storten op de gemeentelijke bankrekening. Door terug te storten verdwijnt het revolving fund. Met het in stand houden van het revolving fund is het op den duur niet meer nodig extra kapitaal beschikbaar te stellen.

### *c. Toekomstgerichte Wonen Lening niet voor een starter met starterslening*

Naast hernieuwde inzet op nieuwbouw stimuleren de gemeenten in de Achterhoek de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Woningeigenaren kunnen met de Toekomstgerichte Woning Lening tegen een gunstig rentetarief lenen (ook via SVn) voor energiebesparing en -opwekking, modernisering en het levensloopbestendig maken van hun woning. Een starter kan (voorlopig) geen gebruik maken van deze lening als hij net een woning heeft gekocht met behulp van een starterslening; de ruimte voor extra financiering is er dan even niet. Wat wel kan is een bestaande woning kopen inclusief de investering in verduurzaming (zie argument 2.2). Het moment van aankoop is immers het meest geschikt voor de uitvoering van woningverbetering. De aankoopssom plus de investering moet uiteraard wel passen binnen de financieringsruimte die de starter met de starterslening kan krijgen.

## Kosten, baten, dekking

Zie memo "Evaluatie starterslening 2020":

- kosten: ophoging van het budget met € 500.000,- verhoogt onze schuldpositie en brengt extra kapitaalslasten (rente) met zich mee. De omslagrente bedraagt 1,13%. Daarnaast betalen wij een beheersvergoeding aan SVn
- baten: rente
- dekking saldo kosten en baten: Stimuleringsgelden Goedkope Woningbouw (balansgelden)

## Uitvoering

### *Planning*

Na publicatie van de verordening "Starterslening Oude IJsselstreek 2021" kunnen we nieuwe startersleningen volgens de aangepaste verordening verlenen.

### *Personeel*

N.v.t.

### *Communicatie/participatie*

Bekendmaken aangepaste verordening (gemeentepagina),  
Persbericht  
SVn op de hoogte stellen

### *Evaluatie/verantwoording*

Over een aantal jaren het functioneren van de starterslening opnieuw evalueren (2025)

**Bijlagen:**

Memo "Evaluatie starterslening 2020"

Bekendmaking provincie 50% cofinanciering

Oude verordening "Starterslening Oude IJsselstreek 2017"

Aangepaste, nieuwe verordening "Starterslening Oude IJsselstreek 2021"

Burgemeester en wethouders,

Marijke Verstappen

Otwin van Dijk

Secretaris

Burgemeester

Raadsvergadering d.d.

- conform voorstel
- zonder hoofdelijke stemming
- met algemene stemmen
- .....stemmen voor.....stemmen tegen
- aangenomen
- aangenomen met amendement.....
- aangehouden
- verworpen
- ter vergadering uitgereikt bij agendapunt
- in handen van B&W gesteld
- opmerkingen/toezeggingen.....
- .....