

## Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 25 april 2024

Zaaknummer : 664193

Onderwerp: : Verordening Starterslening gemeente Oude IJsselstreek 2024

### De raad wordt voorgesteld

1. Het maximale bedrag voor het kopen van een bestaande- of nieuwbouwwoning bij startersleningen te verhogen van €225.000,- naar €250.000,-
2. Toe te staan dat het maximale bedrag voor het kopen van een bestaande- of nieuwbouwwoning bij startersleningen te indexeren op basis van de Consumentenprijsindex
3. Het maximaal te lenen bedrag per starterslening niet te verhogen
4. Op dit moment geen extra budget beschikbaar te stellen voor het uitvoeren van de starterslening
5. De verordening Starterslening gemeente Oude IJsselstreek 2024 vast te stellen

### Aanleiding

Starters hebben het lastig op de woningmarkt. Er zijn voor hen te weinig woningen beschikbaar die binnen hun bereik liggen. Om starters te steunen kent de gemeente sinds 2009 de starterslening. De laatste actualisatie hiervan was in 2021. Intussen zijn er een aantal beleidswijzigingen op het gebied van woningbouw geweest. Daarnaast heeft u in november 2023 de motie "verruimen starterslening" aangenomen. Hierin verzoekt u het college o.a. te onderzoeken of het maximale bedrag voor het kopen van een woning en het maximaal te lenen bedrag per starterslening verhoogd kunnen worden.

### Wat wordt met beslissing bereikt

Het actualiseren van de verordening Starterslening, waardoor starters op onze woningmarkt gesteund worden.

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

*1.1. Het bedrag is gelijk aan de grens voor "goedkope koop" die in de Regionale Woonagenda 2023-2030 is vastgesteld*

In de motie "verruiming starterslening" heeft u opgeroepen te onderzoeken of het maximale aankoopbedrag omhoog kan naar €275.000,- voor bestaande woningen en naar €300.000,- voor nieuwbouwwoningen. Op 16 februari 2023 heeft u de Regionale Woonagenda 2023-2030 vastgesteld. Hierin is de betaalbaarheidsgrens voor "goedkope koop" (starters) op €250.000,- gezet. Dit bedrag zit aan de bovenkant van wat een gemiddelde starter zich kan veroorloven. De gemeente zet bij woningbouwplannen extra in op het bouwen van dit type woningen en maakt daarover afspraken met initiatiefnemers. Daarnaast verwachten dat er door de geplande nieuwbouw de doorstroming op de woningmarkt meer op gang op, waardoor er ook in de bestaande woningvoorraad "goedkope koopwoningen" beschikbaar komen.

### *2.1. De woningmarkt staat niet stil*

Het nadeel van een gefixeerd bedrag is dat deze de inkomens- en prijsontwikkeling niet volgt. In de recent vastgestelde Doelgroepenverordening is daarom voor "goedkope koop" bepaald dat deze via de Consumentenprijsindex (CPI) geïndexeerd mogen worden. Hiervoor geldt dat 2023 (jaar vaststelling Regionale Woonagenda) Deze index volgt de gemiddelde inflatie en wordt jaarlijks door het Centraal Bureau voor de Statistiek gepubliceerd. De indexatie geldt zowel voor bestaande- als voor nieuwbouwwoningen.

### *3.1. Het is niet noodzakelijk en bovendien onwenselijk dat starters nog meer kunnen lenen*

Bij de vorige actualisatie van de verordening in 2021 is het maximaal te lenen bedrag verhoogd van €25.000,- naar €35.000,-. Het bedrag dat een starter via de starterslening leent, komt bovenop de hypothecaire lening en vergroot daarmee de schuldenlast. Het gemiddelde van de verstrekte startersleningen ligt rond de €18.000,-, het komt slechts sporadisch voor dat gebruik in gemaakt van het maximaal leenbedrag per woning. Daarom is het niet wenselijk en/of noodzakelijk dat het maximaal te lenen bedrag nu verhoogd wordt.

### *4.1. Er is nog voldoende ruimte om startersleningen te verstrekken*

De afgelopen jaren zijn er relatief weinig startersleningen verstrekt. De belangrijkste reden hiervoor is dat er door de gestegen woningprijzen zeer weinig aanbod onder de €225.000,- beschikbaar is. Op het moment van schrijven van dit voorstel was er nog €580.000,- beschikbaar voor het uitgeven van nieuwe startersleningen. Dit budget wordt verder aangevuld door betalingen en aflossingen van eerder verleende startersleningen (revolving fund). Het is daarom op dit moment niet nodig om extra budget hiervoor vrij te maken. Als dit in de toekomst wel nodig wordt, zal dit via een apart voorstel aan u worden voorgelegd, waarbij dan in dat voorstel nader wordt ingegaan op de gevolgen van een verruiming voor de gemeentelijke financiën.

### *5.1. Het is wenselijk de huidige verordening te actualiseren*

De huidige verordening "Starterslening Oude IJsselstreek 2021" moet worden aangepast om de verhoging van de maximale koopsom en indexering daarvan te kunnen toepassen. Deze aanpassing is verwerkt in de geactualiseerde verordening "Starterslening Oude IJsselstreek 2024"; de huidige verordening komt na hiermee te vervallen.

## **Kanttekeningen**

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

Een verondersteld nadeel van de starterslening is dat deze prijsopdrijvend werkt omdat starters hierdoor meer kunnen lenen voor het kopen van de woning. Onderzoek dat het Kadaster in opdracht van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn) heeft uitgevoerd wijst uit dat er geen prijsopdrijvend effect is. Dit komt onder andere doordat het aandeel van kopers met een starterslening op het totale aantal kooptransacties zeer gering is. De starterslening stelt kopers vooral in staat om eerder (op jongere leeftijd) een koopwoning te kopen.

### *b. De provincie stopt met cofinanciering van de starterslening*

Onderdeel van de motie was een verzoek om met de provincie in overleg te treden om te kijken welke mogelijkheden er zijn om de starterslening te verbeteren. Dit overleg heeft plaatsgevonden. De provincie heeft ervoor gekozen om de regeling voor (verdere) cofinanciering voor startersleningen te beëindigen en de versnelling van de woningbouw op andere manieren te ondersteunen. Dit heeft geen gevolgen voor de al afgegeven leningen.

## **Kosten, baten, dekking**

Qua kosten, baten en dekking verandert er met deze actualisatie niets. De jaarlijkse uitvoeringskosten van de SVn en onze kapitaallast (rente) wordt nog steeds gedekt vanuit de provinciale gelden voor stimulering goedkope woningbouw. Het saldo van deze gelden staan onder de van derden verkregen middelen (bijdragen van overige overheden) op onze balans.

## **Uitvoering**

### *Planning*

De verordening Starterslening gemeente Oude IJsselstreek 2024 treedt in werking op 1 juni 2024 en vervangt de verordening Starterslening gemeente Oude IJsselstreek 2021.

### *Personeel*

N.v.t.

### *Communicatie/participatie*

Publicatie verordening en persbericht

### *Evaluatie/verantwoording*

N.v.t.

## Bijlagen

1. Verordening Starterslening Oude IJsselstreek 2024

Burgemeester en wethouders,

Ron Frerix

Mirjam Maasdam-Hoervers

Secretaris

Wvd. Burgemeester

## Raadsvergadering d.d. 25 april 2024

- 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.....
- .....

Raadsvergadering d.d. 25 april 2024

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

- gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 maart 2024;

BESLUIT:

1. Het maximale bedrag voor het kopen van een bestaande- of nieuwbouwwoning bij startersleningen te verhogen van € 225.000,- naar € 250.000,-
2. Toe te staan dat het maximale bedrag voor het kopen van een bestaande- of nieuwbouwwoning bij startersleningen te indexeren op basis van de Consumentenprijsindex
3. Het maximaal te lenen bedrag per starterslening niet te verhogen
4. Op dit moment geen extra budget beschikbaar te stellen voor het uitvoeren van de starterslening
5. De verordening Starterslening gemeente Oude IJsselstreek 2024 vast te stellen

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek in zijn openbare vergadering van 25 april 2024

De griffier,

de voorzitter,

M.B.J. Looman

M.W.J. Maasdam-Hoevers