

Raadsvoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	5
Onderwerp:	Verordening starterslening 2020 en evaluatie 2017
Datum:	7 juli 2020
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1123
Informant:	Bertus Berkhoff b.berkhoff@dalfsen.nl (0529) 488 231

Voorstel:

1. De Starterslening voor bestaande bouw te continueren en de categorie nieuwbouw (opnieuw) toe te voegen.
2. De maximale koopsom voor bestaande en nieuwbouwwoningen vast te stellen op € 225.000.
3. De 'Verordening Starterslening gemeente Dalfsen 2020' onder intrekking van de 'Verordening Starterslening gemeente Dalfsen 2017' vast te stellen.

Inleiding:

Het in 2018 opgestelde Coalitiedocument Dichtbij-DALFSEN-Dichtbij vermeldt dat onderzoek zal worden gedaan naar de mogelijkheid de starterslening niet alleen voor bestaande bouw maar ook voor nieuwbouw open te stellen. Het onderwerp is opgenomen in de Kalender uitvoering Bestuursprogramma 2018-2022. In de in november jl. vastgestelde Woonvisie gemeente Dalfsen 2019-2024 is het onderzoek als maatregel opgenomen (blz. 35).

De Starterslening is vanaf 1 januari 2008 in werking. Eerst voor nieuwbouw- en bestaande woningen en met ingang van 2015 nog enkel voor bestaande woningen. Nadat het Rijk en in een later stadium ook de Provincie de starterslening niet meer financieel ondersteunden, komen de kosten daarvan (m.i.v. 2017) geheel voor rekening van de gemeente.

De Starterslening heeft tot doel de aankoop van een eerste eigen woning voor de financieel minder draagkrachtige starter mogelijk te maken door het verstrekken van (het ontbrekende stukje) extra financiering. Dus een extra financiering (van maximaal € 35.000) bovenop de maximale mogelijkheden die een hypotheekverstrekker aanbiedt. De eerste drie jaar hoeft niet te worden afgelost. Na drie jaar vindt er (opnieuw) een inkomenstoets plaats om te bezien welk bedrag kan worden afgelost. Vanaf de start van de regeling op 1 januari 2008 zijn in totaal 209 Startersleningen verstrekt.

Argumenten:

1.1 De Starterslening maakt de aankoop van de eerste eigen woning door starters mogelijk

Zonder de Starterslening zou aankoop van een eigen woning voor de financieel minder draagkrachtige starter niet tot de mogelijkheden behoren. De lening is dan ook bedoeld om een kleinere rijenwoning / appartement mee te kunnen aankopen en niet voor de aankoop van een ruime(re) eengezinswoning (bijvoorbeeld een twee-onder-één-kapwoning).

1.2 De Starterslening voorziet in een grote behoefte

Sinds de inwerkingtreding van de Starterslening op 1 januari 2008 zijn 209 leningen verstrekt (zie bijgevoegd overzicht). Inmiddels zijn daarvan 112 leningen afgelost, zodat er momenteel nog 97 leningen lopen. Vanaf 2015 is een daling van het aantal verstrekte leningen waar te nemen. Zie ook Kanttekening 2.4.

1.3 Behoeft aan Starterslening groot

De Woonvisie vermeldt (blz. 14) dat uit het in 2018 uitgevoerde woningbehoefte-onderzoek is gebleken dat 887 starters de komende 5 jaren zelfstandig willen gaan wonen in de gemeente. 73% (=648) daarvan geeft aan op zoek te zijn naar een koopwoning. 67% (=434) heeft belangstelling voor een starterslening.

1.4 Extra vestigingsmogelijkheden door uitbreiding met nieuwbouw

Op de huidige krappe, overspannen woningmarkt is het aanbod voor starters beperkt vanwege de extreem gestegen woningprijzen. Door de starterslening ook voor nieuwbouw beschikbaar te stellen, worden de vestigingsmogelijkheden voor starters uitgebreid. Om deze nieuwbouw van rijenwoningen (ook voor financieel minder draagkrachtige starters) betaalbaar te maken, overwegen wij het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap in te voeren. Momenteel onderzoeken wij de mogelijkheden daarvan.

1.5 Behoud van jongeren / starters van groot belang

Starters dragen immers bij aan een gedifferentieerde leeftijdsopbouw, hetgeen voor het in stand houden van voorzieningen en de kwaliteit en leefbaarheid van de woonomgeving van groot belang is. Door starters te behouden wordt vergrijzing (niet voorkomen maar wel) enigszins afgeremd. In de Woonvisie worden starters tezamen met senioren als belangrijke doelgroepen aangemerkt (blz. 32).

1.6 De Starterslening maakt de aankoop voor een grotere groep mogelijk

Binnen de bestaande woningvoorraad (in onze gemeente) is een gebrek aan goedkopere, kleinere woningen/wooneenheden voor alleenstaande starters. Daarom is in de woonvisie gemeente Dalfsen 2019 t/m 2024 de maatregel opgenomen dat de gemeente vraaggericht (kleine) koopwoningen zal bouwen voor deze alleenstaanden (zie 5.3.5, blz. 23 en 35 woonvisie).

Om een zo groot mogelijke groep te kunnen bedienen is het wenselijk de starterslening bij nieuwbouw van deze kleine, goedkope(re) woningen aan deze doelgroep beschikbaar te stellen.

1.7 Vermindert druk, vergroot beschikbaarheid op huurwoningmarkt

Door de starterslening ook bij nieuwbouw van (kleine,) betaalbare woningen beschikbaar te stellen zal (ons inziens) de groep die anders aangewezen is op een sociale huurwoning worden verkleind.

Daardoor neemt de beschikbaarheid van deze huurwoningen voor personen die wel hier op zijn aangewezen toe.

1.8 Stimulering bestaande woningmarkt niet meer nodig

Vanaf 2008 was de starterslening van toepassing op bestaande en nieuwe woningen. Om de tijdens de crisis stagnerende woningmarkt te stimuleren besloot de raad de starterslening met ingang van 2015 alleen nog voor bestaande woningen van toepassing te verklaren. Inmiddels is deze woningmarktcrisis ten einde en is er juist sprake van krapte en extreem gestegen verkoopprijzen. Stimulering van de bestaande woningmarkt is daarmee overbodig geworden, zodat (dit argument is komen te vervallen en) de starterslening naast bestaande woningen opnieuw ook weer voor nieuwbouw van toepassing kan worden verklaard.

2.1 Verhoging maximum koopsom naar € 225.000 voldoende voor start op de koopwoningmarkt

Uit onderzoek bij het Kadaster over de periode 1 januari 2019 tot en met 30 april 2020 blijkt dat er in deze periode 89 woningen zijn getransporteerd met een koopsom van maximaal € 225.000 (zie bijlage). Dit betreft hoofdzakelijk tussenwoningen (48). Daarnaast zijn er 19 eind- en 19 twee-onder-één-kapwoningen van eigenaar verwisseld.

2.2 Verhoging maximum koopsom vergroot vestigingsmogelijkheden

Als gevolg van de krapte op de woningmarkt zijn de prijzen (ook aan de onderkant van de markt) behoorlijk gestegen. Om deze voor starters zeer geschikte bestaande woningen toch voor hen bereikbaar te doen zijn, is een verhoging van de maximum koopsom noodzakelijk. Ook voor nieuwbouw is een dergelijke koopsom gewenst, aangezien ook de bouwkosten enorm zijn toegenomen.

Door verhoging van de maximum koopsom nemen de vestigingsmogelijkheden (met behulp van de starterslening) toe, doordat mogelijk een groter woningaanbod financieel bereikbaar wordt.

Voor een overzicht van verkooptransacties in de diverse kernen (met verkoopprijzen tot en met € 250.000) verwijzen wij u naar de bijlage.

3.1 Aanpassing van maximale koopsom en toevoeging in verordening verwerkt

In bijgevoegde verordening zijn de toevoeging van nieuwbouwwoningen en de verhoging van de koopsom naar € 225.000 verwerkt (zie art. 2 lid 1). De raad is tot wijziging van de verordening bevoegd.

Kanttekeningen

1.1 Uitbreiding met nieuwbouw kan leiden tot toename aantal aanvragen en benodigd budget.

Uitbreiding met nieuwbouw zal naar verwachting tot gevolg hebben dat het aantal verstrekte leningen toeneemt. Daardoor zal er meer budget benodigd zijn om alle leningen te kunnen verstrekken.

Voorlopig is het rekeningsaldo bij het SVn nog voldoende (zie onderdeel Financiën).

2.1 Hogere maximale koopsom mist doel regeling

Uit het bijgevoegde onderzoek bij het Kadaster blijkt dat bij een koopprijs vanaf € 225.000 tot en met € 250.000 het aandeel twee-onder-één-kapwoningen het grootst is. Met een maximale koopprijs van € 225.000 wordt voorkomen dat de regeling wordt gebruikt om een nieuwere, luxere, grotere woning met behulp van de lening aan te kopen. Daarvoor is de lening juist niet bedoeld (zie Argument 1.1).

2.2 Verhoging maximum koopsom leidt niet tot verhoging maximum bedrag lening

Het maximum bedrag per lening is in de huidige verordening bepaald op € 35.000. Het maximumbedrag in de nieuwe verordening is hieraan gelijk. De verhoging van de maximum koopsom is hier niet van invloed op.

2.3 Verhoging maximum koopsom naar € 225.000 kan leiden tot meer aanvragen en benodigd budget

Met verhoging van de maximale koopsom wordt beoogd (nog) meer starters eigenaar van een eerste koopwoning te laten worden. Meer verstrekte leningen heeft tot gevolg dat meer budget benodigd zal zijn om uitvoering aan het beoogde doel te kunnen geven. Voorlopig is het rekeningsaldo bij het SVn nog voldoende (zie onderdeel Financiën).

2.4 Vanaf 2015 dalend aantal verstrekte leningen

In het bijgevoegde overzicht met informatie over de verstrekte leningen is te zien dat vanaf 2015 het aantal verstrekte leningen jaarlijks daalt. Er zijn een aantal mogelijke redenen denkbaar die hieraan ten grondslag kunnen liggen:

- het herstel van de woningmarkt en als gevolg daarvan stijging van de vraag- en verkoopprijzen, waardoor de maximum koopsom voor het verkrijgen van de Starterslening niet meer aansluit bij de praktijk.
- de extreem lage hypotheekrente, waardoor mogelijk voldoende hypotheek kan worden verkregen.
- het niet meer beschikbaar zijn van de starterslening voor nieuwbouwwoningen.

2.5 Koopprijsgrens op gelijke hoogte met buurgemeente

Uit raadpleging van de website van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) blijkt dat van de buurgemeenten Ommen, Raalte, Staphorst en Zwolle momenteel alleen Staphorst de Starterslening beschikbaar stelt. Staphorst hanteert daarbij (ook) een maximum koopprijs van € 225.000 voor nieuwbouw- en bestaande woningen. De maximum lening bedraagt echter € 30.000.

2.6 Meerdere gemeenten hebben een verhoging van de koopprijsgrens doorgevoerd

Als gevolg van de stijgende huizenprijzen hebben meerdere gemeenten hun koopprijsgrens verhoogd (zie artikel SVn:

https://svn.nl/steeds-meer-gemeenten-overwegen-starterslening/?utm_source=tropolis&utm_medium=nieuwsbrief&utm_campaign=nieuwsbrief156).

3.1 Starterslening handelt conform voorwaarden Autoriteit Financiële Markten (AFM)

De Starterslening draagt niet bij aan overfinanciering / overcreditering en is volledig AFM-proof. De Starterslening is een financiering buiten de reguliere kredietnormen om met betrekking tot LTI (loan to income). Men gaat echter de maandlasten van de Starterslening pas dragen wanneer hun inkomen dat volgens die zelfde normen (LTI) toelaat. Daarnaast moet de lening voldoen aan de LTV (loan to value) norm, men mag maximaal 100% van de waarde van de woning financieren of 106% ten behoeve van verduurzaming.

3.2 Risico's gemeente gelijk aan huidige regeling

Nationale Hypotheekgarantie (NHG) borgt de starterslening. SVn neemt daarnaast tot 2021 het door NHG bij de geldgever gelegde risicodeel van 10% van de hypotheek voor haar rekening. SVn heeft de intentie ook vanaf 2021 dit risicodeel voor haar rekening te blijven nemen. De directie van SVn dient daarover echter nog te besluiten.

3.3 Risico Combinatielening rekening SVn

De Combinatielening valt niet onder de borging van NHG. Het SVn neemt in geval van een verliesdeclaratie bij NHG, de resterende Combinatielening voor haar rekening.

Alternatieven:

- Verdere verhoging van de maximum koopsom. Gevolg daarvan is dat meer personen van de regeling gebruik kunnen gaan maken, maar het doel wordt gemist (aankoop grotere, nieuwe(re), luxere woning (zie Argument 1.1 en Kanttekening 2.1)).
- Verdere verhoging van de maximum koopsom, maar met uitsluiting van bijvoorbeeld de categorie twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen.
- Verlaging of handhaving van de huidige maximum koopprijs. Regeling sluit niet aan bij de praktijk, waardoor de financieel minder draagkrachtige starter is aangewezen op een huurwoning of vestiging elders (zie Argument 1.5).
- Starterslening enkel beschikbaar stellen voor nieuwbouwwoningen nu er een grote krapte op de bestaande woningmarkt is. Gevolg minder vestigingsmogelijkheden (in bestaande wijken (zie Argument 1.5)).

Duurzaamheid:

- De Starterslening wordt veelal gebruikt voor de financiering van de aankoop van een 'oudere' woning, welke daarna wordt aangepast aan de huidige wooneisen (o.a. toepassen van isolerende maatregelen).
- Zie 1.5 onder argumenten. Gedifferentieerde leeftijdsopbouw in een wijk stimuleert en versterkt de (onderlinge) betrokkenheid.

Financiële consequenties:

Programma 9 Ruimtelijke Ordening en volkshuisvesting.

Uitbreiding met nieuwbouw en verhoging van de maximale koopsom heeft tot gevolg dat meer budget benodigd zal zijn om uitvoering aan het beoogde doel te kunnen geven. Voorlopig is het rekeningssaldo bij het SVn nog voldoende (zie Kanttekening 1.1 en 2.3).

Op 17-6-2020 bedraagt het saldo op de rekening-courant bij het SVn € 340.909,02. Met het beschikbare saldo kunnen 9 leningen à € 35.000 worden verstrekt.

Zoals uit het overzicht met aanvragen, verstrekte leningen en aflossingen blijkt, worden leningen de laatste jaren (mede als gevolg van de lage hypotheekrente) versneld afgelost. De verwachting is dat deze trend voorlopig nog zal aanhouden, waardoor een aanvullend budget om aan de vraag te kunnen blijven voldoen nu nog niet nodig wordt geacht.

De gemeente betaalt SVn 0,5% beheerkosten over de uitstaande restschuld. In 2019 heeft de Starterslening de gemeente een bedrag van € 49.000 opgeleverd (rente-inkomsten minus beheerskosten).

Voor het uitvoeren van de startersleningen heeft de gemeente geen geldlening(en) afgesloten. De gemeente kent geen projectfinanciering, er wordt altijd naar de totale financieringsbehoefte gekeken.

Communicatie:

Bij vaststelling van de 'Verordening Starterslening gemeente Dalfsen 2020' zal de pers daarover via de Eenheid Bedrijfsvoering worden geïnformeerd.

De vaststelling zal op onze website en in de rubriek Kernpunten worden bekend gemaakt.

Verder zal het uitvoerend orgaan Stichting Stimuleringsfonds Nederlandse gemeenten over de vaststelling worden geïnformeerd.

Vervolg:

Zie onder Communicatie.

Bijlagen:

1. Verordening Starterslening gemeente Dalfsen 2020
2. Overzicht verkooptransacties 2019 – 2020 (april)
3. Overzicht aanvragen en verstrekte leningen

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de adjunct-gemeentesecretaris/directeur,
H.J. van der Woude

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 juli 2020, nummer 1123;

overwegende dat:

- de Starterslening de financieel minder draagkrachtige starter extra steun biedt welke voor de aankoop van een eerste eigen woning nodig is;
- de Starterslening voorziet in een grote behoefte;
- de Starterslening bijdraagt aan het behoud van jongeren, hetgeen voor het in stand houden van de voorzieningen van groot belang is;
- uitbreiding van de Starterslening met nieuwbouw de starter extra vestigingsmogelijkheden biedt;
- verhoging van de maximum koopprijsgrens in de verordening de vestigingsmogelijkheden voor starters vergroot;
- stimulering van de bestaande woningmarkt niet meer nodig is, aangezien er sprake is van grote vraag en krapte;
- de Starterslening helpt de druk op de huurwoningmarkt te verminderen;

gelet op:

- artikel 147 en 149 van de Gemeentewet;
- bladzijde 14, 23, 32 en 35 van de Woonvisie gemeente Dalfsen 2019 – 2024;

b e s l u i t :

1. De Starterslening voor bestaande bouw te continueren en de categorie nieuwbouw (opnieuw) toe te voegen.
2. De maximale koopsom voor bestaande en nieuwbouwwoningen vast te stellen op € 225.000.
3. De 'Verordening Starterslening gemeente Dalfsen 2020' onder intrekking van de 'Verordening Starterslening gemeente Dalfsen 2017' vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 28 september 2020.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater