

Organisatieonderdeel: Leefomgeving
Mail behandelaar: M.Stevens@barneveld.nl
Telefoonnummer:

Raadsvoorstel nr. 3323
Barneveld, 29 februari 2024
Portefeuillehouder: B. Wijnne

Onderwerp: **Vijfde wijziging Verordening Starterslening gemeente Barneveld**

Samenvatting raadsvoorstel

Voorstel om het aantal startersleningen op te hogen van 30 naar maximaal 50 leningen per jaar. Voor de financiering van de maximaal 50 leningen per jaar, een extra dotatie van € 1.500.000,- gevraagd voor de rekening van SVn.

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. Vijfde wijziging van de Verordening Starterslening gemeente Barneveld vast stellen, waarbij het maximaal aantal startersleningen wordt verhoogd van 30 naar maximaal 50 leningen per jaar.
2. Een krediet beschikbaar te stellen van € 1.500.000,- ten behoeve van een extra dotatie op de rekening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) waaruit de startersleningen worden verstrekt.
3. De rentelasten van het krediet op te nemen in de meerjarenbegroting en deze lasten te dekken uit de rentebaten die voortvloeien uit de startersleningen.

1. Inleiding

Per december 2022 is de aangepaste startersverordening in werking getreden. De startersverordening maakt het sindsdien mogelijk om, aanvullend op een eerste hypotheek, voor een bestaande koopwoning of een nieuwbouw koopwoning tot de NHG-grens een starterslening aan te vragen.

Dit heeft in 2023 tot een groter aantal verstrekte startersleningen geleid ten opzichte van voorgaande jaren.

In een raadsmemo van eind 2023 heeft u hier inzage in gekregen (zie bijlage 1). Bij de behandeling van dit onderwerp in de commissie Grondgebied is uitvoerig op dit onderwerp ingegaan. In de memo stonden 2 adviezen, namelijk verhoging van het aantal leningen (vanwege de grotere belangstelling) en de eventuele verlaging van de aanschafprijs naar de actuele betaalbaarheidsgrens (thans € 390.000,-).

Voor de komende jaren staat er een omvangrijk woningbouwprogramma op stapel, waarbij het aannemelijk is dat een aantal starters opnieuw een beroep willen doen op de startersregeling. Dit gegeven, samen met het feit dat de aanschafwaarde van de woning nu maximaal de NHG grens mag zijn om een starterslening aan te vragen, heeft tot dit voorstel geleid om het aantal leningen op te hogen van 30 naar maximaal 50 leningen per jaar. Dit betekent ook dat er een aanvullende dotatie op de rekening van SVn moet worden gedaan om dit extra aantal leningen te financieren. Het volume van de maandelijks terugkerende revolverende gelden is onvoldoende om dit extra aantal startersleningen te bekostigen. Om die redenen wordt er een extra dotatie van € 1.500.000,- gevraagd. Dit bedrag staat gelijk aan 50 startersleningen van maximaal € 30.000,- per lening.

Door deze verruiming wordt het aan meer starters op de woningmarkt mogelijk gemaakt om een bestaande of nieuwe koopwoning aanvullend te kunnen financieren met een starterslening. In de verordening staat reeds opgenomen dat om voor een starterslening in aanmerking te komen er sprake moet zijn van een economische of maatschappelijke binding met gemeente Barneveld.

Het tweede advies in de memo van november 2023, het verlagen van de aanschafwaarde van de koopwoning, wordt mede gezien de discussie in de raad, nu niet ter besluitvorming voorgelegd. We blijven het gebruik van de startersleningen monitoren. Wanneer mocht blijken dat bijvoorbeeld kopers van woningen tot de betaalbaarheidsgrens (thans € 390.000,-) vanwege het totaal aantal te verstrekken leningen, in de knel komen door de groep kopers die een woning tot de NHG grens kopen, dan zal hier (opnieuw) aandacht voor worden gevraagd.

2. Door de raad gestelde kaders

In de op 18 maart 2021 vastgestelde Woonvisie 2021-2025 'Wonen voor jong & oud' met doorkijk tot 2030/2040, wordt op het belang van de starterslening gewezen.

3. Effect

a) Meetbaar effect:

Het aanbieden van de Starterslening (als aanvulling op de 1^e hypotheek) maakt het voor een aantal lage- en middeninkomensgroepen mogelijk om tot de koopwoningmarkt toe te treden.

b) Maatschappelijk effect:

Gezien de omvang van deze groep in Barneveld, vooral startende twintigers die vaak ook werkzaam zijn in Barneveld en omgeving, en de relevantie van deze groep voor de Barneveldse samenleving (denk aan onderwijs, verenigingsleven) willen we deze groep de kans tot toetreding van de koopwoningmarkt bieden.

4a. Argumenten

1.1 *Starterslening nog steeds bewezen instrument om financiering voor aankoop 1^e woning rond te krijgen*

De starterslening blijkt nog steeds van betekenis te zijn voor een groep huishoudens, waarvoor het huren van een sociale huurwoning vanwege passendheidscriteria steeds lastiger blijkt te zijn, de huren van vrije sector huurwoningen (plus voorwaarden) hoog liggen (en daarmee niet gespaard kan worden voor een koopwoning) en de aanscherping van de hypothecaire voorwaarden voor de eerste lening de aankoop van een eerste koopwoning bemoeilijkt.

1.2 *Verhoging aanschafwaarde koopwoning heeft tot meer aanvragen starterslening geleid*

Eind 2022 is de aanschafwaarde van de koopwoning waarvoor een starterslening kan worden aangevraagd, mede op verzoek van de raad, verhoogd naar de actuele NHG grens. Dit heeft beduidend meer aanvragen voor een starterslening opgeleverd. Dit in samenhang met een behoorlijk woningbouwprogramma voor de komende jaren, maakt dat het aantal van 30 leningen per jaar niet meer toereikend is.

1.3 *Startersregeling is één van de instrumenten om woningen betaalbaar en passend te maken*

De startersregeling draagt bij aan de doelstelling zoals die in de vastgestelde Woonvisie 2021-2025 is verwoord om in het kader van betaalbaarheid en passendheid instrumenten in te zetten die dit mogelijk maken.

4b. Tegenargumenten/kanttekeningen

1.1. *Ophoging tot 50 leningen per jaar voldoende?*

De ophoging van het aantal startersleningen is bedoeld om meer starters de opstap naar de koopwoningmarkt te laten maken. De keuze voor 50 maximaal leningen is arbitrair. Door de verruiming van de grens van de aanschafwaarde van de woningen zijn er meer starters die hier gebruik van willen maken. Het zal moeten blijken of dit aantal van 50 overtekend gaat worden. Mocht dit zo zijn, dan kan er alsnog voor worden gekozen om het aantal leningen verder op te hogen. Tegelijk willen we de financiële uitgaven voor de gemeente beheersbaar houden, ondanks het revolverende karakter van de regeling. In de afgelopen vier jaar is het aantal van 30 startersleningen toereikend gebleken en in 2021 en 2022 in feite onderbenut gebleven. In 2023 is dit door de verruiming van de regeling volledig benut.

5. Alternatieve scenario's

N.v.t.

6. Participatie en communicatie

a) Participatie:

De werking van de startersregeling wordt regelmatig met financiële instanties (hypotheek-adviseurs en -verstrekkers) en met makelaars besproken. Op die wijze krijgen we ook signalen mee over de noodzaak van een eventueel gewenste aanpassing van de regeling.

b) Communicatie:

Met relevante stakeholders, waaronder marktpartijen, financiële tussenpersonen, maar ook de inwoners van Barneveld zal de ophoging van het aantal leningen en de continuering van de overige voorwaarden worden gedeeld. Onder andere via de gemeentelijke website en via de website van de SVn.

7. Proces

Vervolg/besluitvormingsproces

Het streven is om de aangepaste verordening na vaststelling in de raad van 17 april 2024, op de dag na de bekendmaking van het besluit, in te laten gaan.

Vervolgstappen/planning/uitvoering:

De toewijzingsbrief van de gemeente Barneveld, die standaard wordt meegestuurd (en vooraf wordt gegaan met het invullen van een vragenlijst door de kopers) naar woningzoekenden die een starterslening aanvragen, wordt hierop aangepast.

De aangepaste verordening zal na vaststelling via de wettelijk voorgeschreven kanalen bekend gemaakt worden en in werking treden.

Evaluatie/controle:

Via monitoring van de prijsontwikkelingen, de signalen uit de markt en het aantal verstrekte leningen zal worden gevolgd of de aangepaste regeling effectief blijkt te zijn. Mocht er aanleiding zijn voor een aanpassing dan zal opnieuw een raadsvoorstel worden gedaan.

8. Financiële gevolgen

De startersleningen die sinds 2005 zijn verstrekt, zijn in belangrijke mate revolverend. In de periode 2013 t/m 2016 is tijdelijk voor de afkoopmethodiek bij leningen voor nieuwbouwwoningen gekozen, naast revolverende leningen voor de bestaande bouw.

Sinds begin 2017 is weer volledig voor het verstrekken van revolverende leningen gekozen. Hierdoor vloeit er jaarlijks geld terug naar de gemeentelijke rekening. Deze middelen kunnen weer worden ingezet voor nieuwe startersleningen. Daarnaast ontvangt de gemeente rentebaten die ten gunste komen van de exploitatie. Deze baten dienen ter dekking van de rentelast die voortvloeit uit het beschikbaar stellen van € 1.500.000,- voor de startersleningen.

Met maximaal 50 leningen per jaar en een maximale bijdrage van € 30.000,- betekent dit een theoretisch gewenst budget van maximaal € 1.500.000,- per jaar. Omdat er in 2023 ten opzichte van voorgaande jaren meer startersleningen zijn verstrekt en we voor 2024 meer leningen gaan verstrekken is er aanvullende financiering nodig. Vandaar dat in dit raadsvoorstel ook een dotatie van € 1.500.000,- is opgenomen. De extra dotatie van € 1.500.000,- heeft effect op de netto schuldquote van de gemeente, want de financieringsbehoefte neemt toe. Echter het betreft in dit geval middelen die worden doorgeleend aan derden en waarover de gemeente rente en aflossing ontvangt, dus het effect voor de gecorrigeerde netto schuldquote is neutraal.

9. Risico's

De risico's bij het verstrekken van startersleningen zijn nihil, aangezien via de SVn deze risico's tot de NHG grens zijn afgedekt. Bijvoorbeeld bij het niet kunnen aflossen van een starterslening. Barneveld blijft met de keuze voor een lagere maximale aanschafwaarde beneden deze NHG grens.

Burgemeester en wethouders van Barneveld,
de secretaris, de burgemeester,
W. Wieringa J. van der Tak

Bijlagen:

1. Raadsmemo gebruik startersleningen 2023 (november 2023).