



ONTWERP RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 608673

Onderwerp:	Verordening starterslening gemeente Zutphen 2024
Programma:	2. Wonen en leefbaarheid

Forum:	Oordeelsvormend	
Portefeuillehouder	Jasper Bloem	
Inlichtingen bij:	Polman, Bram	
	Tel: 06-28870915	E-mailadres: B.Polman@zutphen.nl

Soort bevoegdheid:	Overig
Beleidsvrijheid:	Ruim
Programmabegrotingswijziging:	Nee
Programmabegrotings- wijzigingsnummer:	

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor:

1. om de bijgaande Verordening starterslening gemeente Zutphen 2024 vast te stellen;
2. om het verstrekken van startersleningen in het kader van “startersleningen gemeente Zutphen 2024” te financieren door maximaal € 2.200.000,- in te leggen op de rekening courant 2135 startersfonds gemeente Zutphen bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting.

Inleiding

In het verleden heeft de gemeente Zutphen startersleningen verstrekt aan startende kopers op de woningmarkt. Dit is een succesvolle regeling geweest, omdat er tientallen leningen zijn verstrekt. De leningen hebben het karakter van een tweede hypotheek en stellen starters in staat om een woning te kopen doordat zij met een starterslening maximaal € 50.000 extra kunnen lenen. Dit betreft kopers die zonder de starterslening vanwege een te lage hypotheekmogelijkheid moeilijk een woning kunnen kopen. De starterslening heeft zich bewezen als een effectief instrument om beweging te stimuleren in de koopwoningmarkt. Dat maakt herijken van de regeling gewenst gelet op de huidige woningmarkt.

Ondertussen zijn de huizenprijzen gestegen. Daarom wordt de oude verordening herijkt. Met de starterslening wordt beoogd koopwoningen voor starters bereikbaar te maken. Het gaat hier om woningen tot € 355.000 (woondeal grens 2023). Het is mogelijk om verduurzamingsinvesteringen mee te financieren bij aankoop van een woning.

Beoogd effect

Met vaststelling van deze Verordening starterslening gemeente Zutphen 2024 wordt de bereikbaarheid van een woning voor starters op de koopwoningmarkt vergroot.

Argumenten

1.1 Het geeft geen prijsopdrijvend effect.

Uit onderzoek van Kadaster blijkt dat de starterslening niet zorgt voor een direct of indirect prijsopdrijvend effect. Kopers met een starterslening betalen niet meer voor een woning, zij worden ondersteund in het financieren van een marktconforme koopprijs van een woning.

1.2 Met enkel een lening van de bank zijn de meeste woningen niet beschikbaar voor starters.

De doelgroep met een inkomen van afgerond € 40.000 tot € 60.000 (prijspeil 2022) heeft geen toegang tot de sociale huursector en heeft veelal te weinig inkomen voor een koopwoning. De doelgroep is aangewezen op duurdere huurwoningen met maandelijkse prijzen tot circa € 1.100,00 (exclusief servicekosten), die slechts beperkt beschikbaar zijn. Koopwoningen zijn voor deze doelgroep vrijwel onbereikbaar, omdat er nauwelijks voor hen betaalbaar aanbod op de markt is (met een koopprijs tussen circa € 160.000 en € 255.000).

Ter illustratie het volgende overzicht met de leencapaciteit bij inkomens van de doelgroep. De berekeningen zijn gebaseerd op 4,5 % hypotheekrente, een annuïtaire lening en een looptijd van 30 jaar. Alle bedragen afgerond en uitgedrukt in euro's. Omdat de inkomensgrens voor een sociale huurwoning momenteel voor een alleenstaande op € 44.000 ligt is hier een aparte regel voor opgenomen.

Inkomen	Maximaal bereikbaar	Bruto maandlasten	Netto maandlasten 1 ^e jaar
40.000	161.000	816	593
44.000	177.000	897	639
50.000	201.000	1.018	726
55.000	226.000	1.145	816
60.000	256.000	1.297	924

[Bron: Presentatie OpMaat met bewerking van cluster Wonen (Prijspeil 2023)]

1.3 De starterslening verhoogt de leencapaciteit.

Door de krapte op de woningmarkt zijn de verkoopprijzen van huizen flink gestegen. Hierdoor kunnen starters moeilijker een eerste woning kopen. Door het inzetten van deze starterslening kunnen starters het gat tot maximaal € 50.000 overbruggen met extra leenruimte die ze krijgen als 2e hypotheek. Starters kunnen maximaal 20% van de koopsom voor een eerste woning lenen met een maximum van € 50.000. Hierdoor krijgen starters iets meer mogelijkheden voor de aankoop van een woning.

1.4 De gemeente stelt zich niet op als een bank.

De rol van de gemeente is beperkt tot de eerste toets en het verzenden van de toewijzingsbrief. Alle andere werkzaamheden verricht het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Dit maakt dat het instrument starterslening passend is bij de rol van de gemeente als dienstverlener.

1.5 De starterslening past in het coalitieakkoord en de programma begroting 2024.

In de programmabegroting staat opgenomen 'dat we gebruik maken van een praktisch en doeltreffend instrumentarium om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen op lokale woningmarkt te borgen'. Ook in het coalitieakkoord wordt ingezet op betaalbare woningen voor onder andere starters. Een starterslening is een doeltreffend en praktisch instrument die koopwoningen bereikbaar maakt voor starters.

2.1 Het budget van € 2.200.000 is het bedrag dat is teruggevloeid uit de al verstrekte startersleningen.

In het verleden zijn er in meerdere tranches met startersleningen verstrekt via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Dit is een constructie waarbij financiële middelen beschikbaar worden gesteld in een zodanige vorm dat de middelen terugbetaald moeten worden en er rente betaald moet worden over de middelen. Vanwege het revolverende karakter is nu gekeken wat er tot op heden is afbetaald van deze startersleningen. Dit vormt de basis voor het totaal bedrag wat aan leningen verstrekt kan worden bij deze nieuwe tranche startersleningen.

Bij een maximaal bedrag van € 50.000 per lening, gaat dit om circa 44 leningen. Omdat het hier om een revolverend fonds gaat is het uitgangspunt, dat als deze leningen weer afgelost worden, de middelen weer opnieuw ingezet kunnen worden voor nieuwe startersleningen waardoor uiteindelijk veel meer dan 44 startersleningen kunnen worden verstrekt. Als blijkt dat er meer behoefte is aan startersleningen, kan met een aanvullend voorstel gekozen worden om extra financiële middelen in te zetten.

Kanttekeningen

1.1 De prijzen van huizen blijven hoog.

Met de starterslening worden niet meer betaalbare woningen gebouwd. Woningen worden bereikbaar gemaakt voor de doelgroep starters, maar de huizenprijzen en de schaarste op de woningmarkt blijft hoog.

1.2 Er wordt ingegrepen in de vrije markt.

Met de starterslening wordt een lening aanvullend op de hypotheek van de bank verstrekt. Hierdoor kan de starter een hoger bedrag lenen, dan dat de bank wil verstrekken. De starter betaalt de eerste 3 jaar geen aflossing en rente op de starterslening. Na 3 jaar gaat de starter naar draagkracht betalen. Hierdoor gaat de starter geen te hoge maandlasten aan.

Financiën

Het fonds bij de SVn is revolverend. Dat wil zeggen, dat de middelen die zijn uitgeleend door aflossing en rentebetalingen weer terugkomen in het fonds en opnieuw ingezet kunnen worden voor het verstrekken van nieuwe startersleningen.

De SVn rekent ons 0,57% beheerskosten over het uitstaande bedrag. Hiervoor verstrekt de SVn leningen, incasseert rente en aflossing, stuurt, indien nodig, een incassobureau of deurwaarder, en rapporteert de stand van zaken. Voor de rente sluiten we aan bij de actuele rentetarieven van SVn voor startersleningen. De rente van de SVn ligt iets hoger dan de rente die wij als gemeente moeten betalen als wij geld lenen. Het positieve renteverschil zetten we in ter dekking van de beheerskosten van de SVn. Dus feitelijk is de regeling budgettair neutraal. De invloed hiervan op de exploitatie is dus nihil.

Communicatie

Na vaststelling:

- wordt de verordening bekendgemaakt in het Gemeenteblad en opgenomen in de regelingendatabank;
- wordt een nieuwsbericht over de starterslening geplaatst in het gemeentenieuws en op de sociale media van de gemeente Zutphen;
- wordt informatie over de starterslening toegevoegd aan de website.

Uitvoering

De uitvoering ligt bij het Omgevingsloket, team VenH. Zij toetsen de aanvraag aan de verordening en sturen een toewijzings- of afwijzingsbesluit aan de aanvrager.

Met dit toewijzingsbesluit kan de aanvrager een aanvraag indienen bij SVn. SVn doet de financiële toets en verstrekt de lening. Ook het behandelen van mogelijk bezwaar en beroep ligt bij team VenH.

Evaluatie

Wanneer het budget niet meer toereikend is of wanneer de woningmarkt zodanig verandert dat de regeling aangepast moet worden, wordt de verordening herzien.

Bijlage(n) raad

608673 - bijlage 1 - Verordening starterslening 2024

Stukken die ter inzage liggen

BESLUIT



De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders met nummer 608673;

gelet op artikel(en) 147 en 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t:

1. om de bijgaande Verordening starterslening gemeente Zutphen 2024 vast te stellen;
2. om het verstrekken van startersleningen in het kader van “startersleningen gemeente Zutphen 2024” te financieren door maximaal € 2.200.000,- in te leggen op de rekening courant 2135 startersfonds gemeente Zutphen bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting.

Aldus besloten in de openbare
vergadering van de raad van de gemeente
Zutphen, gehouden op:

De voorzitter,

de griffier,