

Commissie ABZ Papendrecht

Voorstel
Openbaar

Vergadering van 15 november 2021
Zaaknummer: 2021-0139860

Verordening Starterslening

Bevoegde portefeuillehouder: Arno Janssen

Wettelijke basis (aanvullend)

De raad is bevoegd om verordeningen vast te stellen en in te trekken.

Fatale termijn:

De fatale termijn is de raadsvergadering van 2 december 2021 om per januari 2022 startersleningen te kunnen verstrekken.

Gevraagd besluit

1. De 'Verordening Starterslening gemeente Papendrecht' vast te stellen met als ingangsdatum 1 januari 2022.
2. De Verordening VROM Starterslening met ingang van 1 januari 2022 in te trekken.

Inhoud

Inleiding

De woningmarkt in heel Nederland is oververhit. Vooral starters hebben het erg moeilijk. Ook in Papendrecht is de positie van koopstarters de afgelopen jaren verslechterd. Koopstarters zijn mensen die voor het eerst een huis willen kopen. Oorzaken van de verslechterde positie zijn de enorm gestegen huizenprijzen, de aangescherpte hypotheekisen en het niet meer boven de marktwaaarde kunnen lenen. Met de vaststelling van de 'Verordening Starterslening gemeente Papendrecht' voert de raad de starterslening opnieuw in. Onder strikte voorwaarden overbrugt een starterslening het verschil tussen de prijs van de woning en de maximale hoogte van de hypotheek. Startersleningen worden door SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) verstrekt. De gemeente beschikt nog over een geldende verordening uit 2007, maar dat komt omdat deze in een eerder stadium niet is ingetrokken. Deze verordening is verouderd. Om weer startersleningen te kunnen verstrekken, is een nieuwe verordening noodzakelijk.

Beoogd effect

Koopstarters op de Papendrechtse woningmarkt een grotere kans geven om een woning te kopen. Dit draagt bij aan een vitaal en toekomstbestendig Papendrecht.

Argumenten

1.1 De starterslening helpt een deel van de starters bij het kopen van een woning.

De starterslening kan voor sommige starters een aandeel in de oplossing bieden, doordat zij met de starterslening financiële ondersteuning kunnen krijgen om hun eerste koopwoning te verwerven. Een starterslening is een lening die de koopstarter afsluit bovenop zijn hypotheek voor het kopen van een woning. Deze lening financiert het verschil tussen de totale verwervingskosten van de woning en het genormeerde maximale bedrag dat de starter op basis van zijn inkomen bij een bank of andere geldverstrekker kan lenen. De starterslening kan net het financiële steuntje in de rug zijn dat de starter nog nodig heeft.

1.2 De starterslening kan doorstroming op de huurmarkt bevorderen.

In het geval een koopstarter een huurwoning achterlaat, wordt ook de doorstroming bevorderd.

1.3 Voorliggende verordening is gebaseerd op de modelverordening van SVn, waarbij de keuzes afgestemd zijn op de Papendrechtse situatie.

Onze huidige verordening uit 2007 sluit niet meer aan bij de huidige wet- en regelgeving en de veranderde koophuizen- en leningenmarkt. Voorliggende verordening is gebaseerd op de meest recente modelverordening van SVn. Zij hanteren een modelverordening die is afgestemd op wetgeving en hun werkwijze. De modelverordening biedt ruimte voor lokale keuzes. In voorliggende verordening zijn de volgende keuzes gemaakt:

- De doelgroep is beperkt; de lening is niet voor alle koopstarters. De doelgroep van de starterslening zijn personen van 18 t/m 35 jaar die een woning in de gemeente Papendrecht kopen om er zelf in te gaan wonen en die niet eerder (mede-)eigenaar zijn geweest van een woning. Ook moet de aanvrager al een jaar woonachtig zijn in Papendrecht om in aanmerking te komen voor de regeling of minimaal 10 jaar van zijn/haar leven in Papendrecht hebben gewoond. Hiermee willen we ook terugkeerders na bijvoorbeeld een studie een kans geven om zich weer te vestigen in Papendrecht.
- De starterslening is beschikbaar voor zowel nieuwbouw als bestaande woningen.
- De maximale koopprijs om in aanmerking te komen voor een starterslening bedraagt 75% van de op het moment van aanvragen geldende kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De reden om een maximum te stellen aan de koopprijs of aanneemsom is dat de starterslening is bedoeld om het kopen van een eerste woning haalbaar te maken voor mensen met een laag of middeninkomen. Welke grens je als gemeente precies trekt, is arbitrair al mag deze niet hoger zijn dan de NHG-grens (2022: € 355.000). De NHG-grens wordt jaarlijks vastgesteld op basis van de gemiddelde huizenprijs. Door een percentage te nemen van de NHG-grens blijft de verordening afgestemd op prijsstijgingen of dalingen in de woningmarkt. Voor 2022 bedraagt de maximale koopprijs in Papendrecht € 266.250 (75% van 355.000). Kijkend naar het aanbod op Funda, het aantal verkochte woningen binnen deze prijsklasse t/m augustus 2021, overleg met een makelaar en SVn lijkt dit een reële grens.
- De hoogte van de lening bedraagt maximaal € 35.000. Het daadwerkelijke bedrag dat een starter kan lenen is afhankelijk van het inkomen en mag nooit hoger liggen dan 20% van de aankoopprijs (landelijke regelgeving). Hiermee wordt voorkomen dat starters te hoge lasten aangaan. Als we zoveel mogelijk starters 'een steuntje in de rug willen geven' dan is het raadzaam om de hoogte van de lening te maximaliseren en niet de absolute grens te nemen van € 53.250 (20% van 266.250). Het advies van SVn was een maximaal leenbedrag tussen de € 30.000 en 40.000. Met € 35.000 zitten we op het landelijke gemiddelde.
- In de verordening is ervoor gekozen om voor de startersleningen een budget van € 1.000.000 beschikbaar te stellen. Gelet op de maximale hoogte van € 35.000 per lening kunnen er dan tegelijkertijd minimaal 29 leningen worden verstrekt. Minimaal omdat mogelijk niet iedereen een beroep doet op het maximale bedrag. Er kunnen weer nieuwe leningen wordt verstrekt als er terugbetaald wordt (revolverend fonds) of als het budget wordt opgehoogd.

Kanttekeningen

1.1 De starterslening draagt bij aan hogere woningprijzen (prijsoptimistisch effect).

Het Kadaster heeft hier in 2018 onderzoek naar gedaan. Navraag door SVn leerde dat zij anno 2021 nog steeds achter de uitkomsten van dat onderzoek staan. In het onderzoeksrapport 'Dezelfde starterswoning voor dezelfde prijs' staat als conclusie: 'Als koopstarters de hogere betaalcapaciteit inzetten om meer te betalen dan anderen voor dezelfde woningkwaliteit, dan spreken we van een prijseffect. Als koopstarters echter die hogere betaalcapaciteit inzetten om net iets duurdere woningen te kopen die zonder de Starterslening buiten hun mogelijkheden liggen, dan is er geen sprake van een prijseffect. Uit de analyse komt naar voren dat koopstarters met en zonder Startersleningen nagenoeg

dezelfde prijs betalen voor in de basis dezelfde woningkwaliteit. Derhalve concluderen wij dat het verstrekken van de Starterslening niet heeft geleid tot een prijsopdrijvend effect'.

Verder geldt ook in dit kader dat de starter moet voldoen aan de NHG-voorwaarden. Ook wordt een vermogen van de starter boven de vermogensgrens afgetrokken van de starterslening. Daarnaast blijkt uit het jaarverslag van SVn dat slechts 1% van alle verkochte woningen in 2020 gekocht is met behulp van een starterslening. Oftewel: de starterslening kan niet significant van invloed zijn op de hoge koopprijzen.

1.2 Een lening brengt financiële risico's met zich mee voor de starter.

Vanwege de NHG-garantie is dat bij deze type lening niet het geval. Daarnaast hanteert SVn algemene voorwaarden waarmee aflossingstermijnen en -bedragen geborgd zijn. Er wordt rekening gehouden met de financiële draagkracht van starters, de eerste drie jaar zijn er geen maandlasten en de lening kent hertoetsmomenten na 3, 6, 10 en 15 jaar. Bij die hertoetsmomenten wordt bekeken wat iemand daadwerkelijk kan gaan betalen. Wanneer uit deze toets blijkt dat het inkomen ontoereikend is om de maandlasten te betalen, dan zijn de maandlasten ook in de volgende jaren gereduceerd of nihil. In de praktijk worden startersleningen snel afgelost: na 6 jaar heeft 45% de lening volledig afgelost, 46% betaalt rente en aflossing, 4% betaalt alleen rente en 5% heeft nog helemaal niets betaald.

Financiën

Er zijn geen extra kosten aan dit voorstel verbonden. Er staat bij SVn reeds een bedrag van ongeveer € 1.700.000 dat beschikbaar is voor volkshuisvesting in Papendrecht. In de voorliggende verordening is een bedrag van maximaal € 1.000.000 gereserveerd voor de startersleningen. De starterslening betreft een revolverend fonds, waarbij de middelen via aflossing op termijn weer bij de gemeente terugkomen en opnieuw kunnen worden ingezet.

De starterslening wordt voor een groot deel uitgevoerd door SVn. Hieraan zijn kosten verbonden. Vanaf 2022 bestaan de kosten uit een vast deel voor de basisdienstverlening als een variabel deel. De hoogte van de vaste vergoeding hangt af van het aantal inwoners. Voor de gemeente Papendrecht gaat het om € 3.000 per jaar. De variabele beheervergoeding bedraagt 0,5% over de uitstaande schuldrest. Per jaar is dat € 5.000 als de volledige € 1.000.000 als lening uitstaat. Het maximale bedrag aan uitvoeringskosten is € 8.000 per jaar. Deze kosten worden gedekt uit de € 1.700.000 die reeds bij SVn op onze gemeenterekening staat.

De gemeente loopt geen financieel risico door startersleningen te verstrekken. Startersleningen worden uitsluitend verstrekt als de aankoop voldoet aan de voorwaarden die gelden voor de Nationale Hypotheekgarantie (NHG). De gemeente loopt daardoor geen financiële schade op wanneer een starterslening oninbaar blijkt te zijn.

Uitvoering

1. De Verordening Starterslening gemeente Papendrecht wordt gepubliceerd op overheid.nl, conform de regelgeving over elektronische bekendmaking. De verordening treedt in werking per 1 januari 2022.
2. SVn wordt geïnformeerd over de nieuwe verordening.
3. Communicatie richting inwoners, makelaars en hypotheekverstrekkers over de komst van een starterslening.
4. De uitvoering van deze verordening wordt geïmplementeerd binnen de ambtelijke organisatie.

Communicatie & participatie

De verordening is in samenwerking met uitvoerder SVn opgesteld. Daarnaast is er met twee lokale makelaars gesproken.

De verordening wordt gepubliceerd op www.overheid.nl en er komt informatie over de starterslening op de gemeentelijke website. Daarnaast maken we een nieuwsbericht voor inwoners en stellen we

Papendrechtse makelaars en hypotheekverstrekkers door middel van een brief op de hoogte van de mogelijkheid om een starterslening aan te vragen.

Duurzaamheid & ecologie

N.v.t.

ICT

N.v.t.

Alle relevante stukken zijn voor u ter inzage gelegd.

Burgemeester en wethouders van Papendrecht,

Bijlagen

1. Bijlage 1 - DROP Verordening starterslening def.docx

CONCEPT RAADSBESLUIT

Datum:

De raad van de gemeente Papendrecht,

gelet op

De raad is bevoegd om verordeningen vast te stellen en in te trekken.

besluit:

1. De 'Verordening Starterslening gemeente Papendrecht' vast te stellen met als ingangsdatum 1 januari 2022.
2. De Verordening VROM Starterslening met ingang van 1 januari 2022 in te trekken.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van ,