

## Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp: Nieuwe Verordening starterslening.	
Raadsvergadering d.d.: 10 maart 2022	Agendapunt:
Portefeuillehouder: B. Engberts	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 1057610

### Onderwerp

Nieuwe Verordening Starterslening gemeente Oldebroek.

### Te nemen besluit

1. De nieuwe 'Verordening Starterslening' vast te stellen;
2. De 'Verordening Startersleningen 2016' in te trekken.

### Aanleiding

De verordening starterslening van de gemeente Oldebroek is in 2016 vastgesteld en in 2018 voor het laatst herzien. De woningmarkt is de afgelopen jaren sterk veranderd. Daardoor sluit de huidige starterslening niet goed meer aan. Daarnaast heeft de provincie een cofinanciering beschikbaar gesteld.

### Beoogd effect

Door de nieuwe verordening starterslening kunnen meer starters in de gemeente Oldebroek profiteren van de starterslening.

### Argumenten

#### 1.1 Het aanpassen van de starterslening past bij de bestuursovereenkomst.

In de bestuursovereenkomst van de gemeente Oldebroek is een van de speerpunten 'goed wonen voor iedereen'. De gemeente wil dat iedereen een woning kan vinden. In dit kader past het aanpassen van de starterslening, omdat hiermee handvatten worden geboden om een huis te kopen.

#### 1.2 Aangepaste verwervingskosten sluit meer aan bij de huidige woningmarkt.

In de huidige verordening is een maximum van €225.000,- opgenomen voor de verwervingskosten. In de huidige woningmarkt is dat bedrag te laag. Door aanpassing van de verwervingskosten naar €300.000,- ontstaat er een realistischer bedrag. Dit zorgt ervoor dat meer mensen de mogelijkheid hebben om een woning te kopen in de gemeente Oldebroek.

In 2020 is de gemiddelde verkoopprijs van bestaande woningen in Oldebroek €319.878,-. De gemiddelde verkoopprijs in Nederland voor een tussenwoning was in 2020 gemiddeld €306.563,- en voor een appartement was dat €295.837,-. Daarnaast valt op Funda.nl te zien dat in Oldebroek veel tussenwoningen, appartementen en ook diverse andere woningen geschikt voor starters een verkoopprijs hebben beneden de €300.000,-.

Door de nieuwe verwervingskosten te maximaliseren op €300.000,- zijn wij van mening dat we een diverse groep starters kunnen aanspreken maar ook een grens trekken die past bij Oldebroek.

Daarnaast past het maximum van €300.000,- bij de maximale hypotheek naar inkomen van:

- Eenverdieners met een inkomen tot €50.000,-
- Tweeverdieners met een maximaal gezamenlijk inkomen tussen de €25.000,- en €35.000,-

- Oudere eenverdieners met een maximaal inkomen tot 45.000,-; en
- Oudere tweeverdieners met een gezamenlijk inkomen van €10.000,- tot €25.000,-.

### *1.3 De aanpassingen zijn nodig om aan de provinciale voorwaarden te voldoen.*

De provincie Gelderland ziet dat de starters het moeilijk hebben. Om de starters en gemeenten te helpen wil de provincie Gelderland, vanuit haar actieplan Wonen, de starterleningen van gemeenten voor 50% mee financieren, om zo nog meer starters te kunnen helpen.

Willen wij gebruik maken van de 50% cofinanciering van de provincie Gelderland, dan zijn de voorwaarden van de provincie verplicht. Op grote lijnen komen de eisen die de provincie stelt overeen met onze huidige verordening. In de 'was-woord' tabel in de bijlage is te lezen wat de wijzigingen zijn in de huidige verordening.

### *1.4 Meer starters die op dit moment een woning huren kunnen geholpen worden.*

Daarnaast mogen in de nieuwe verordening de corporatiewoningen gekocht worden met de starterslening. Op deze manier wordt het woningaanbod voor starters extra verbreed. Huurders hebben daardoor de mogelijkheid om de woning in eigendom te krijgen op het moment dat een woningcorporatie de woning wil verkopen. Zoals afgesproken met de corporaties wordt de huurwoning altijd als eerste aan de zittende huurder, daarna aan overige huurders en daarna pas eventueel op de reguliere markt aangeboden.

### *1.5 Ook willen we met SVn een starterslening met Duokoop en KoLat mogelijk gaan maken.*

Duokoop en KoLat zijn aanvullende instrumenten om onder andere starters te helpen bij het verkrijgen van een woning. Deze instrumenten kunnen de starter, doorstromer of senioren helpen die 'vastzitten'. Daarmee bedoelen we de groep mensen die teveel verdient voor sociale huur, maar te weinig om een hypotheek te krijgen. In de volksmond wordt dit ook wel 'scheefhuurder' genoemd.

Duokoop: het voordeel is dat de starter alleen de woning koopt en de grond waarop de woning staat in erfpacht heeft van De Nederlandse Grond Bank (DNGB). Op deze manier heeft de starter iets lagere maandlasten en kan daardoor een (relatief) duurdere woning kopen. De grond kan op elk gewenst moment gekocht worden onder duidelijke voorwaarden.

KoLat Wonen 'Woon nu Koop Later': met dit concept wordt vooraf met de starter de koopsom van de woning vastgelegd. Zolang de starter geen hypotheek kan krijgen huurt de starter de woning. Zodra de starter in staat is om een hypotheek te krijgen, dan koopt de starter de woning. In de tijd dat er werd gehuurd is er al begonnen met een deel aflossen van de woning. Bij eventuele overwaarde op de woning wordt dit ook meegenomen in de hypotheek. Hierdoor heeft de starter een lagere hypotheek nodig.

KoLat biedt ook de mogelijkheid om eerst de woning te kopen en de grond te huren. Als er een geschikt moment is, dan koopt men de grond. Als dit niet gebeurt en de eigenaar verhuist, dan kan de nieuwe eigenaar ervoor kiezen alleen de woning te kopen of de woning en de grond te kopen.

Het aanpassen van de verordening is een natuurlijk moment om ook met SVn in overleg te treden over het toestaan van deze aanvullende instrumenten.

## **Kanttekeningen**

### *1.1 Op het moment dat we de verwervingskosten niet wijzigen, kunnen minder inwoners gebruik maken van de starterslening.*

Op dit moment wordt bijna geen gebruik gemaakt van de starterlening. Eén van de redenen is dat het huidige bedrag in deze woningmarkt te laag is om een starterswoning te kopen.

### *1.2 Huurwoningen mogen ook worden gekocht met de starterslening*

Eén van de voorwaarden van de provincie is dat alle woningen beschikbaar moeten zijn voor de startersregeling, dus ook de voor verkoop bestemde corporatiewoningen. Dit verschilt met de huidige verordening. In de prestatieafspraken met de corporaties spreken we jaarlijks af hoeveel woningen maximaal verkocht mogen worden. Het aantal beschikbare huurwoningen zal door deze aanpassing dus niet substantieel afnemen. Het geeft huurders juist de mogelijkheid om een starter op de koopwoningmarkt te worden en een vermogen op te gaan bouwen. Hierdoor kan op termijn doorstroming ontstaan.

### *1.3 Door de maximale verwervingskosten vast te stellen, bestaat de kans dat we volgend jaar de starterslening moeten herzien.*

Voor de verordening is gekozen om de grens voor de verwervingskosten op €300.000,- te maximaliseren. We hebben niet gekozen om dit bedrag gelijk te stellen aan de NHG kostengrens. Voor 2022 staat de NHG grens namelijk op €355.000,-.

De NHG kostengrens is een gemiddelde voor Nederland. Oldebroek valt onder het gemiddelde. Als we besluiten om de NHG grens aan te houden, is de kans groot dat we een andere doelgroep aanspreken dan de doelgroep waarvoor we de starterslening beschikbaar willen stellen. Ook hebben we er voor gekozen om het bedrag vast te zetten en niet automatisch mee te laten fluctueren met de grens die jaarlijks door NHG wordt bepaald. De NHG kostengrens wordt jaarlijks herzien en op de hoogte van het bedrag heeft de gemeente geen invloed.

Zoals benoemd bij argument 1.2 staan veel woningen die geschikt zijn voor starters op dit moment te koop voor een bedrag onder de €300.000,-. Aangezien de krapte op de huizenmarkt en de vraag naar (geschikte) woningen hoog is en naar alle waarschijnlijkheid ook nog hoog blijft, bestaat de kans dat we volgend jaar het bedrag van de starterslening, en dus de verordening moeten herzien.

Dit geeft ons wel de kans om de ontwikkelingen gedurende het jaar te blijven monitoren en als gemeente volgend jaar een weloverwogen keuze te maken over een eventuele aanpassing.

### *1.4 Duokoop en KoLat zijn niet voor iedereen de juiste financiële instrumenten.*

Elk voordeel heeft zijn nadeel en zo ook bij Duokoop en KoLat. Duokoop is op langere termijn aanzienlijk duurder. Deze regeling wordt alleen aangeraden als de starter echt klemzit. Deze regeling is duurder, omdat de starter na het aflossen van de hypotheek op het huis nog steeds erfpachtcanon betaalt over de grond. De starter mist eventuele stijging van de grondwaarde en het percentage erfpachtcanon is hoger dan de hypotheekrente.

Kolat Wonen is bedoeld voor de schreefhuurder die net geen hypotheek kan krijgen. KoLat geeft aan dat de hypotheeklast voordeliger is dan de KoLat-maandlasten. Daarom adviseert KoLat om de stap naar een hypotheek te maken zodra dat mogelijk is. Zij informeren de klant tussentijds zodra hypotheekverkrijging binnen bereik is.

Deze voorwaarden en risico's moeten goed worden doorgesproken met een potentiële koper. Dit gebeurt door een hypotheekadviseur en/of -verstrekker.

## **Financiën**

De gemeente Oldebroek heeft destijds eenmalig een bedrag van €850.000,- ter beschikking gesteld voor de startersleningen. Het bedrag wat op dit moment in het revolverend fonds zit is ruim €330.000,-. Sinds 2017 zijn er 17 startersleningen aangevraagd. De verwachting is dat het aantal aanvragen zal toenemen door de aangepaste voorwaarden. De verwachting is daarnaast dat het fonds toereikend is voor het komende jaar. Dat komt onder andere door het feit dat aflossingen terugkomen in het fonds. Op dit

moment hoeft het fonds niet verruimd te worden. Bij de evaluatie wordt meegenomen of het noodzakelijk is om het fonds aan te vullen.

### **Communicatie**

Als de nieuwe verordening startersleningen is vastgesteld door de raad, dan wordt er een communicatieplan opgesteld om de starterslening meer onder de aandacht te brengen bij inwoners. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om gebruik te maken van Duokoop of KoLat Wonen om een hypotheek af te sluiten. Dit kan eventueel ook in combinatie met de starterslening.

Ook wordt de starterslening onder de aandacht gebracht bij de provinciale verhuiscoach.

### **Vervolg**

Volgend jaar wordt geëvalueerd hoeveel gebruik is gemaakt van de starterslening. Daarbij wordt ook gekeken of het maximaal te lenen bedrag actueel is en welke invloed de wijzigingen hebben gehad op het aantal aanvragen. Hier wordt het college en de raad over geïnformeerd.

Verder is het aanpassen van de verordening een natuurlijk moment om met SVn in overleg te treden over het toestaan van de aanvullende instrumenten Duokoop en KoLat Wonen. Dit heeft verder geen gevolgen voor de verordening.

### **Bijlage(n)**

1. GR20220310 Was-woordt tabel
2. GR20220310 Nieuwe Verordening Starterslening

Oldebroek, 25 januari 2022.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris P.H. Lensselink,

, burgemeester T.H. Haseloop-Amsing.