

Onderwerp**Notitie koopstarters op de woningmarkt****Informatie**

Datum	31 oktober 2019	Overleg gepleegd met:
Behandelaar	Ellen Folkerts	☒ Financieel adviseur: Henk Heijnen
Zaaknummer	1569229	☐ Personeelsconsulent:
Portefeuillehouder	Wethouder Bouwman	☐ Medewerker bestuur en juridische zaken:
Besluitvormend orgaan	Raad	☒ Communicatieadviseur: Tineke Oldengarm
		☐ Inkoopadviseur:
		☐ Afdeling:
		☒ Naam medewerker: Jeroen de Regt, Astrid Schneider
		☐ Inspraak/adviesorgaan:

Aanleiding/voorgeschiedenis

In ons woonbeleid zijn starters een belangrijke doelgroep. We vinden het belangrijk dat iedereen in de gemeente kan blijven wonen. De positie van (jonge) starters op de koopwoningmarkt is momenteel lastig. We merken dat de woningprijzen fors gestegen zijn, door afname van het aanbod, maar ook door gestegen bouwkosten. Hierdoor wordt het kopen van een woning voor huishoudens met een beperkt tot modaal inkomen (zoals starters) steeds moeilijker.

We willen deze groep ondersteunen. Om dit zo goed mogelijk vorm te kunnen geven is het van belang inzicht te hebben in de positie van starters op de woningmarkt en op welke manieren we als gemeente de (koop)starters kunnen helpen bij het aankopen van een eerste koopwoning in onze gemeente. De notitie koopstarters op de woningmarkt heeft als doel hier inzicht in te geven.

In de notitie Koopstarters op de woningmarkt (als bijlage bij dit voorstel gevoegd) wordt in het bijzonder ingegaan op de inzet van de starterslening binnen dit vraagstuk en de motie van het CDA (ingediend en unaniem overgenomen tijdens de behandeling van de perspectiefnota), waarin gevraagd werd te onderzoeken wat de gemeente kan doen om ervoor te zorgen dat betaalbare starterskoopwoningen ook daadwerkelijk betaalbaar blijven voor deze doelgroep. Ook geeft de notitie antwoord op de vraag van de PvdA welke andere mogelijkheden de gemeente heeft om betaalbaarheid van het wonen te faciliteren.

Voorstel**Toelichting voorstel****Hoe kunnen we starters op de woningmarkt helpen?**

Vanzelfsprekend is een van de belangrijkste middelen om de mogelijkheden voor koopstarters te vergroten meer aanbod realiseren. Maar hoe houden we die koopwoningen voor starters betaalbaar



en kunnen we enorme prijsstijgingen voorkomen? In de notitie worden een aantal instrumenten beschreven die mogelijkheden bieden om de situatie van starters te verbeteren. Deze liggen met name in het vergroten van het aanbod en het bieden van ondersteuning via financiering.

Verhogen maximale koopsom Starterslening

In de notitie is verder aangegeven wat we de komende periode (extra) willen doen om de starters op de woningmarkt te ondersteunen. We focussen ons in de eerste plaats op de instrumenten die we laagdrempelig en snel kunnen inzetten.

De belangrijkste maatregel is het verhogen de maximale koopsom voor de starterslening, waardoor er meer woningen binnen de regeling vallen en er dus meer woningen bereikbaar worden voor starters. Gezien de gestegen woningprijzen stellen we voor de maximale koopsom van de woning te verhogen van € 165.000,00 naar € 190.000,00. Dit is inclusief meerwerk en verbeterkosten. Omdat het doel en de werking van de starterslening verder niet verandert, hoeven de overige voorwaarden niet aangepast te worden.

Verordening Starterslenig Midden-Drenthe 2019

Om de verhoging van de koopsom door te kunnen voeren is het van belang dat dit gewijzigd wordt in de Verordening Starterslening. Een nieuwe Verordening is daarom bij dit voorstel gevoegd.

Deze nieuwe verordening is gelijk aangepast aan de gewijzigde financieringsvoorwaarden. Zo moet een koper de verwervingskosten (overdrachtsbelasting, notariskosten, NHG-bijdrage, taxatiekosten en kosten hypotheekadvies) zoals beschreven in de huidige Verordening tegenwoordig uit eigen middelen betalen. Nu deze kosten dus niet meer mee gefinancierd kunnen worden zal ook op dat punt de verordening aangepast worden.

Alternatieven

Nvt.

Randvoorwaarden

Nvt.

Risico's

Aan de verstrekking van startersleningen zijn geen risico's verbonden. De leningen worden verstrekt onder NHG-garantie.

Financiële gevolgen

Vanuit het krediet dat in 2013 door de raad beschikbaar is gesteld resteert nog een bedrag van € 100.000,00. Op onze fondsrekening bij de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) staat een vergelijkbaar bedrag. Theoretisch gezien zouden er nog acht leningen (met een maximaal bedrag van € 25.000,00) verstrekt kunnen worden.

Als besloten wordt om de verhoging van de koopsom door te voeren, is het aannemelijk dat het aantal aanvragen toeneemt. Om niet gelijk door het budget heen te zijn wordt voorgesteld om een deel, namelijk € 200.000,00, van het krediet van de Verzilverlening in te zetten voor het verstrekken van startersleningen. Van de Verzilverlening wordt momenteel (nog) geen gebruik gemaakt. Er blijft uiteraard wel geld beschikbaar voor dit deze lening, namelijk een ton.

Reden om dit te doen komt voort uit de wens om een flexibel stimuleringsfonds in te stellen. Hieruit

zouden dan zowel de Starterslening en de Verzilverlening kunnen worden verstrekt. Door de samenvoeging van de budgetten voor Startersleningen en Verzilverleningen tot één budget voor stimuleringsregelingen en dus het wegnemen van schotten, kan er flexibel mee worden omgegaan. Leningen kunnen dan worden verstrekt aan de financieringsdoelen waaraan in de praktijk de meeste behoefte is. Bij de evaluatie van de Verzilverlening komen we hier op terug. Dit zal begin 2020 zijn.

Vooruitlopend hierop kan € 200.000,00 van het krediet Verzilverlening worden overgeheveld naar het krediet starterslening. De administratieve verwerking zal plaatsvinden bij de voorjaarsnota 2020.

Personele gevolgen

Nvt.

Duurzaamheid

Nvt.

Publicatieniveau

Openbaar.

Vervolgprocedure/communicatie

De aanpassing van de maximale koopprijs in de Starterslening is op korte termijn de belangrijkste maatregel die we toepassen om de koopstarter een extra steuntje in de rug te geven. We zullen hier actief over communiceren via de gangbare kanalen. Ook zullen makelaars en hypotheekverstrekkers actief worden geïnformeerd.

Bijlagen

- Notitie koopstarters op de woningmarkt
- Verordening Starterslening Midden-Drenthe 2019