

RAADSINFORMATIEBRIEF

Van

college van burgemeester en wethouders

Vergadering van

9 juli 2024

Kenmerk

Z/24/071465 / D/24/150194

Portefeuillehouder

Bernadette Schomaker

Portefeuille

Ruimtelijke ordening en Volkshuisvesting, inclusief implementatie Omgevingswet

Opsteller

Heer, Cees de

Onderwerp

Aanpassing koopprijsgrens starterslening

Kennisnemen van

Verhoging van de koopprijsgrens voor een Starterslening per 1 augustus 2024.

Inleiding

Uw raad wil weten of het instrument starterslening werkt voor inwoners om hun eerste woning in de gemeente Oudewater te kopen. Dat is verwoord in toezegging 874 (*noot 1*) waar deze raadsinformatiebrieff een antwoord op is. Een starterslening is een extra lening naast een reguliere hypotheeklening. Als de starter op de woningmarkt voor de aankoop van zijn eerste woning op basis van zijn inkomen niet voldoende kan lenen, stelt de gemeente maximaal € 30.000 beschikbaar (*noot 2*), waardoor de starter het huis mogelijk toch kan aanschaffen.

De directe aanleiding voor de vraag van uw raad is dat in de Verordening VROM Starterslening Oudewater 2013 (verder verordening) een voor de huidige woningmarkt te lage koopprijsgrens geldt, namelijk € 225.000. Om in aanmerking te komen voor een starterslening mogen de totale verwervingskosten (aankoopprijs plus eventueel meerwerk of verbeterkosten) van de woning niet meer dan € 225.000 zijn. De hoogte van de starterslening bedraagt maximaal 20% van de verwervingskosten met een maximum van € 30.000. Woningen met een koopprijs lager dan € 225.000 worden in de praktijk echter al geruime tijd niet meer aangeboden in Oudewater. Daarmee is de starterslening zonder aanvullende maatregelen geen realistisch instrument meer.

De verordening biedt ons college de mogelijkheid de hoogte van de verwervingskosten en de hoogte van de lening aan te passen (*noot 3*). Uw raad heeft het college gevraagd dit te onderzoeken en toe te passen. Hiervoor hoeft de verordening niet te worden aangepast. Het is overigens wel goed om de verordening een keer aan te passen. De verordening voldoet maar de tekst is verouderd. Er staan begrippen in die niet meer van toepassing zijn; vaak wordt er nog verwezen naar oude processen bij de uitvoering.

Instrument starterslening

Aan de makelaars die actief zijn in Oudewater hebben wij gevraagd of de starterslening nog een zinvol instrument is. Alle drie de makelaars denken daar positief over. Het basisbedrag of koopprijsgrens moet wel fors omhoog. Over de hoogte hiervan wordt verschillend gedacht. Die zou tussen € 348.000 en € 435.000 moeten liggen (gemiddeld is dit € 391.500).

De makelaars hebben wel een paar kanttekeningen bij de starterslening:

- Gekeken moet worden naar de nieuwbouwprojecten in de toekomst. De gemeente kan via de koopgarantregeling, zoals de tien woningen bedoeld voor starters in het appartementencomplex 7 Augustusplantsoen/Johannieterhof, meer starters uit Oudewater aan een betaalbare woning helpen dan alleen met het aanbieden van een starterslening. Voor de aankoop van twee van deze starterswoningen van € 171.000 per stuk, hebben twee personen in 2023 een starterslening aangevraagd en gekregen.
- Op dit moment is de woningmarkt zo overspannen in de *betaalbare* prijsklasse dat het sowieso de vraag is of een starter aan bod komt. Een starter moet eigen vermogen hebben om mee te kunnen met de markt.
- De woningmarkt is in zijn geheel erg krap. De verwachting is dat de aantallen betaalbare woningen voor starters zeer beperkt zullen zijn. De zogenoemde krapte-indicator (van de Nederlandse Vereniging van Makelaars) drukt het aantal keuzemomenten uit dat een koper op de woningmarkt heeft. Voor een evenwichtige woningmarkt met voldoende keuze moet de krapte-indicator tussen 5 en 10 liggen. In de regio waar Oudewater onder valt (Oost-Zuid-Holland) was die 1,9 in het eerste kwartaal van 2024. Dit is de vijfde plek nationaal gezien.

Realistisch bedrag

Wij hebben onderzocht wat een realistischer bedrag is en wat het effect is op het beschikbare budget.

Als gekeken wordt naar toekomstige woningbouw (tot 2032) gaan we uit van bedragen tussen € 325.000 en € 390.000 (huidig prijspeil nationaal) voor betaalbare nieuwbouw. Tussen nu en 2032 zijn in totaal 96 van dit type woningen gepland (*noot 4*). Op 2 juli 2024 werden er tien woningen (twee appartementen en acht eengezinswoningen onder de € 390.000 in Oudewater via de website Funda (*noot 5*) aangeboden.

Op basis van de woningbouwplanning, de informatie van de makelaars en het huidige woningaanbod, is voor Oudewater realistisch het bedrag voor sociale koop hoog uit de Doelgroepenverordening Oudewater 2023 voortaan aan te houden als kooprijsgrens. Dat is € 386.500 (prijspeil 2024). Door het bedrag jaarlijks te indexeren houdt het hopelijk gelijke tred met de prijzen op de woningmarkt. Bij de planning van toekomstige woningbouw kunnen we hier zelf op sturen (via de doelgroepenverordening, *noot 6*). De verstrekker van de startersleningen namens de gemeente, het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeente (kortweg SVn), vindt het ook een realistisch bedrag.

Budget en hoogte van de lening

De looptijd van startersleningen die de SVn verstrekt is 30 jaar. In de praktijk worden de leningen eerder afgelost. Reden van volledige aflossing zijn bijvoorbeeld de verkoop van de woning of het oversluiten van de hypotheek naar de eerste geldverstrekker (eerste hypotheek).

Op basis van gegevens van SVn weten we dat er tussen 2006 en 2024, 29 startersleningen zijn uitgegeven door de gemeente. De gemiddelde looptijd van de leningen is 4,6 jaar, de gemiddelde hoogte van de leningen is € 28.706. Op dit moment staan er zeven leningen uit. Er is nog budget van € 157.730.

Als alle bestaande leningen 30 jaar over hun aflossing zouden doen, beschikt de gemeente over 30 jaar (weer) over € 841.971. Het is een zogenaamd revolverend fonds. Bij een revolverend fonds is er sprake van een constructie waarbij een maximaal budget beschikbaar is en financiële middelen beschikbaar worden gesteld in een zodanige vorm dat de middelen terugbetaald dienen te worden en er rente betaald moet worden over de middelen.

Kernboodschap

Wij hebben besloten met ingang van 1 augustus 2024 de kooprijsgrens van € 225.000 naar € 386.500 te verhogen (prijspeil 1 januari 2024).

Het bedrag stellen we gelijk aan de kooprijsgrens voor sociale koop hoog in artikel 3 van de Doelgroepenverordening Oudewater 2023. Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd (*noot 7*). Het bedrag voor de starterslening volgt deze indexatie. De hoogte van de lening blijft gelijk omdat anders het beschikbare budget te snel wordt uitgeput. In de praktijk moet blijken of het nieuwe bedrag en de gehandhaafde hoogte van de lening realistisch zijn.

Als het budget niet meer toereikend is dan komt ons college met een onderbouwd voorstel naar uw raad om dit te verhogen. Dit doen wij in het kader van de nieuwe Woonvisie of Woonprogramma (*noot 8*). Het kan betekenen dat wij uw raad vragen het budget dan fors te verhogen omdat het aantal aanvragen toeneemt en de hoogte van de lening omhoog moet als € 30.000 geen zoden aan de dijk zet bij een aankoop van een eerste woning.

Het beschikbare budget was op 2 juli 2024, € 157.730. Op 2 juli 2024 werden er tien woningen (twee appartementen en acht eengezinswoningen onder de € 386.500 in Oudewater via de website Funda (*noot 5*) aangeboden. Gebaseerd dit de nieuwe koopgrens met gelijkblijvende hoogte van de starterslening (€ 30.000) en het beschikbare budget, kunnen met de nieuwe kooprijsgrens vijf starters geholpen worden.

Financiën

De verhoging van de koopprijsgrens heeft op dit moment geen financiële gevolgen: op is op; wie het eerst komt wie het eerst maalt.

Toekomst

Rekening houdend met woningen die nog beschikbaar gaan komen in de categorie starters (de eerdergenoemde 96 uit het Woningbouwoverzicht Oudewater tot 2032) zou de gemeente volgens SVn voor de komende jaren 100 leningen van € 30.000 beschikbaar moeten stellen. Dat is € 3.000.000. Om te starten is € 1.000.000 extra voldoende. De looptijd van de starterslening is 30 jaar. Tot op heden zijn de leningen eerder afgelost. Of dat in de toekomst ook zo zal zijn moet worden afgewacht. Vandaar de suggestie van SVn om niet per se met € 3.000.000 het budget te verhogen.

Of hier budgettaire ruimte voor te maken is – het zijn uitgaven die de gemeente financiert, maar wel met rente weer terugkrijgt – hoe hoog die dan moet zijn gezien de vraag, wat is een reële hoogte van de lening (noot 9), hoe verhoudt de starterslening zich met andere stimuleringsmaatregelen zoals koopgarant en de budgettaire ontwikkelingen op de korte termijn gezien de verhoging van de koopprijs, vergt diepgaander onderzoek dan nu is gedaan en kon worden gedaan. De uitkomsten hiervan nemen wij op in het voorstel aan uw raad over de nieuwe Woonvisie of Woonprogramma.

Vervolg

Publiceren van de nieuwe koopprijsgrens op de websites van de gemeente en van SVn.

Bijlagen

Verordening VROM Starterslening Oudewater 2013 (D/24/150235).

Noten

1. Wethouder Lont doet de toezegging in voorbereiding op de bespreking van de starterslening-verordening in het eerste kwartaal van 2024 de volgende vier elementen mee te nemen: (1) is het budget nog voldoende, (2) lokale makelaars betrekken, (3) gebruikers betrekken en (4) de toekomstige beschikbaarheid van woningen.
2. De gemeente stelt maximaal € 30.000 beschikbaar. Juridisch gezien is het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeente (kortweg SVn) de geldvertrekker, SVn gaat namelijk een privaatrechtelijke overeenkomst aan met de starter en vestigt de hypotheek.
3. Verordening VROM Starterslening Oudewater 2013:
artikel 4, lid 2: Het college stelt de hoogte van de VROM Starterslening vast, met dien verstande dat de hoogte van de VROM Starterslening maximaal 20% bedraagt van de verwervingskosten met een maximum van € 30.000;
artikel 4, lid 8: Het college is bevoegd het in het tweede lid genoemde bedrag aan te passen.
artikel 6, lid 1, sub b: Deze verordening is uitsluitend van toepassing op leningaanvragen: (...) b. voor het verwerven van bestaande en nieuwe koopwoningen in de gemeente Oudewater, waarvan de verwervingskosten niet hoger zijn dan € 225.000;
artikel 6, lid 3: Het college is bevoegd het in het eerste lid, sub b. genoemde bedrag aan te passen.
4. Volgens het Woningbouwoverzicht Oudewater (indicatief), behorende bij Jaarbrief wonen en woningbouwplanning (27 februari 2024, Z/24/066718 / D/24/134282)
5. Een driekamerappartement van € 290.000, een driekamerappartement van € 309.000, een eengezinswoning van € 338.000, een eengezinswoning van € 350.000, twee eengezinswoningen van € 365.000, een eengezinswoning van € 369.000 en drie eengezinswoningen van € 375.000.
6. Doelgroepenverordening Oudewater 2023:
artikel 3 (Koopprijsgrenzen)
De koopprijs vrij op naam voor een sociale koopwoningen bedraagt ten hoogste € 355.000.
Er wordt onderscheid gemaakt in drie subcategorieën sociale koopwoningen, te weten:
Sociale koop laag (circa 70% betaalbaarheidsgrens; maximaal € 250.000,- prijspeil 2023);
Sociale koop midden (circa 85% betaalbaarheidsgrens; maximaal € 300.000,- prijspeil 2023);
Sociale koop hoog (betaalbaarheidsgrens; € 355.000,- prijspeil 2023).”;
De in het eerste en tweede lid bedoelde maximale koopprijzen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het percentage waarmee de liberalisatiegrens wordt aangepast, zoals opgenomen in de jaarlijkse MG Circulaire met betrekking tot o.a. huurprijsgrenzen, en afgerond op een veelvoud van € 500.
De liberalisatiegrens was € 808,06 in 2023. Die steeg in 2024 met 8,86% naar € 879,66. € 355.000 (sociale koop hoog) geïndexeerd met 8,86 % is € 386.453; afgerond op een veelvoud van € 500 is € 386.500.
7. Zie noot 6.
8. Wettelijke term is volkshuisvestingsprogramma, een uitwerking van de omgevingsvisie).

9. € 30.000 (maximale lening) van € 225.000 (huidige kooprijsgrens) is 13,3 %. 13,33% van de nieuwe kooprijsgrens (€ 386.500) is € 51.520.
