

Te besluiten om:

De verordening tot eerste wijziging van de Verordening Starterslening gemeente Doetinchem 2019 vast te stellen, waarin de volgende wijzigingen zijn opgenomen:

1. De maximale koop(/aanneem)som te verhogen van € 225.000 naar € 250.000 (incl. verbeterkosten en/of duurzaamheidsmaatregelen).
2. Per starterslening het maximaal te lenen bedrag te verhogen van € 25.000 naar € 35.000.
3. Dat het college de bevoegdheid krijgt toegekend om bij gewijzigde marktomstandigheden of (rijks)beleid de maximale koop(/aanneem)som en/of het maximaal te lenen bedrag bij startersleningen aan te kunnen passen.

Inleiding

Op 26-09-2019 hebt u de huidige 'Verordening Starterslening gemeente Doetinchem 2019' (hierna: verordening) vastgesteld. Hiermee biedt de gemeente Doetinchem starters een steuntje in de rug bij de aankoop van een eerste woning. Met de starterslening wordt het verschil overbrugd tussen de aankoopprijs van de woning en het bedrag dat starters bij de bank kunnen lenen. De eerste drie jaar hoeft de starter geen maandlasten te betalen over deze extra lening. Na deze periode volgt een hertoetsing om de maandlast ten behoeve van de aflossing te bepalen die afhankelijk is van de financiële situatie van de starter op dat moment. De aflossing vloeit weer terug in het beschikbaar gestelde budget en kan weer ingezet worden voor het verstrekken van nieuwe startersleningen. De gemeente stelt het budget voor de starterslening beschikbaar en voert zelf de toetsing uit of een aanvrager aan de voorwaarden, zoals gesteld in de verordening, voldoet. Het beheer, de verstrekking en financiële toets worden geregeld door de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).

In de afgelopen jaren zijn de koopprijzen van woningen gestegen waardoor de kansen voor starters op de woningmarkt zijn afgenomen. De vraag naar betaalbare woningen blijft echter onveranderd groot. Om deze doelgroep te kunnen blijven ondersteunen, is actualisatie van de verordening noodzakelijk.

Argumenten

1.1 De maximale koopgrens en maximale starterslening zijn aan herijking toe.

Om in de gemeente Doetinchem gebruik te kunnen maken van de starterslening mag de aankoopprijs van de woning op dit moment maximaal € 225.000 bedragen. Met de wijziging van de verordening in 2019 (destijds van € 170.000 naar € 225.000) werd eerder al een verhoging gedaan. De grens is vanwege de gestegen huizenprijzen opnieuw aan herijking toe. De maximale koopprijs voor een bestaande en nieuwbouwkoopwoning van € 250.000 sluit beter aan bij de situatie op de woningmarkt.

1.2 We sluiten aan bij de prijsgrens welke in de Regionale Woonagenda 2023-2030 is vastgesteld.

In de Regionale Woonagenda wordt binnen het koopsegment van betaalbare koopwoningen een extra categorie gehanteerd. Voor starters is hier de betaalbaarheidsgrens vastgelegd op maximaal € 250.000. Met het ophogen van de starterslening naar € 250.000 sluiten we aan op deze grens.

1.3 Het continueren en moderniseren van de starterslening is een actiepunten vanuit de Woonvisie.
In onze Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036 "Stadse allure – dorpse gemoedelijkheid" is veel aandacht voor een woningbouwprogrammering met als doel "een passende woning voor iedereen". Starters worden onder andere aangemerkt als een belangrijke doelgroep. In de Woonvisie is vastgelegd dat de starterslening wordt gecontinueerd en gemoderniseerd om starters op de woningmarkt te blijven ondersteunen. Vanwege het gedifferentieerde koop prijs programma waar projecten aan moeten voldoen, zorgen we daarnaast voor voldoende toevoeging van woningen in dit prijssegment. Succesvolle voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld het project 'Kleine Huizen Kiefland' en de 'House2Start woningen' in Stadspark Keppeloord.

1.4 Het aanpassen van de verordening kan bijdragen aan onze groeiambitie.

Het is belangrijk starters aan de gemeente Doetinchem te (blijven) binden. Dit draagt bij aan verjonging van de bevolking en het creëren van voldoende draagvlak voor voorzieningen. Met de voorgestelde wijzigingen bieden wij starters meer kansen om een woning te kunnen kopen en hier dus te blijven c.q. zich (opnieuw) te vestigen. In het geval deze startende koper een (sociale) huurwoning achterlaat, wordt ook de doorstroming bevorderd. De geplande nieuwbouw in onze gemeente zal ervoor zorgen dat er ook in de bestaande woningvoorraad meer "goedkope koopwoningen" beschikbaar komen.

2.1 Door het verhogen van de maximale starterslening kunnen we starters beter helpen.

Doorstromers op de woningmarkt kunnen de overwaarde van hun woning inbrengen bij de aankoop van een nieuwe woning. Voor starters geldt dat niet en daarmee is het vermogen dat ze kunnen inbrengen vaak beperkt. Zoals in de doelgroepenverordening (door u vastgesteld op 30-11-2023) ook te lezen is, moet men, om een bedrag van bijvoorbeeld € 225.000 hypothecair te kunnen lenen, een (gezamenlijk) inkomen hebben van € 60.780. Dat is niet vanzelfsprekend voor elk(e) starter/startend stel. Door de leencapaciteit te verhogen naar maximaal € 35.000 geeft het een starter extra mogelijkheden om toch een (nieuwbouw)woning of appartement te kunnen kopen. Starters staan vaak nog aan het begin van hun werkende carrière en kunnen wat betreft inkomen nog groeien. Het afsluiten van een starterslening is daarmee toekomstbestendig.

3.1 De woningmarkt is continue in beweging.

Gewijzigde marktomstandigheden of (rijks)beleid worden niet gevolgd bij een gefixeerd bedrag. Door het college de bevoegdheid te geven om de maximale koop/(aanneemsom) aan te kunnen passen, kunnen we inspelen op deze actualiteiten. In onze doelgroepenverordening is dit op dezelfde wijze geregeld. Hiermee voorkomen we verschillende prijsgrenzen en blijven we in de pas lopen. Door dit ook in te regelen voor het maximaal te lenen bedrag kan deze -indien nodig- tevens naar boven of beneden worden bijgesteld.

In regioverband is afgesproken dat er in januari 2025 gesproken wordt over een mogelijke indexatie van de prijsgrenzen uit de Regionale Woonagenda 2023-2030. Een wijziging van de maximale koop/(aanneemsom) volgt hierdoor mogelijk al snel. In dat geval zullen wij, onder het hier bedoelde mandaat, de prijsgrenzen overeenkomstig aanpassen. Met het voorliggende voorstel willen wij hierop niet wachten. Wij vinden het belangrijk dat starters die nu een woning willen kopen al gebruik kunnen maken van de verhoogde prijsgrens en starterslening.

Financiën

Geen financiële gevolgen. Met deze actualisatie verandert er niets. De starterslening wordt verstrekt vanuit een revolverend fonds. Dit betekent dat de rente en aflossing die de starters betalen weer teruggestort wordt. De bedragen worden vervolgens opnieuw ingezet voor het verstrekken van nieuwe leningen. Een starterslening is alleen mogelijk in combinatie met Nationale Hypotheek Garantie. Het Waarborgfonds Eigen Woningen staat dan garant voor de betaling van de rente en aflossing. Hiermee is het risico dat het geleende bedrag uiteindelijk niet wordt terugbetaald voor de gemeente zeer beperkt.

Kantttekeningen

1.1 Waarom hanteren wij als maximale koopsom niet onze prijsgrens betaalbare koop categorie 1?

Op dit moment sluit de maximale aankoopprijs van € 225.000 aan op onze prijsgrens “goedkope koop” uit de woonvisie en de doelgroepenverordening. De koopgrens ophogen naar de opvolgende categorie (betaalbare koop categorie 1 € 280.000) zou een erg forse verhoging betekenen ten opzichte van de huidige grens en niet passend. De starterslening is een aanvullende lening bovenop de reguliere hypothecaire lening. Bij een koopsom boven de € 250.000 heeft een starter een dermate hoog inkomen nodig - om de reguliere financiering te verkrijgen - dat het zijn doel voorbij schiet. Ook zou er verdringing kunnen ontstaan ten opzichte van personen die een voor een starter geschikte woning willen verlaten en willen doorstromen naar een duurdere woning.

1.2 Raakt het budget niet versneld op met het risico dat er bijgestort moet worden?

Met de voorgestelde wijzigingen willen wij bereiken dat er meer starters op de woningmarkt gesteund kunnen worden. Hiermee werken wij in de hand dat er meer aanvragen kunnen worden gedaan dan gemiddeld de afgelopen jaren. Omdat er nog voldoende reestruimte beschikbaar is om startersleningen te verstrekken hoeft er geen extra budget vrijgemaakt te worden. Door het revolverend karakter van het fonds blijft er doorlopend budget beschikbaar doordat er betalingen en aflossingen worden gedaan van eerdere verstrekte leningen.

1.3 Werkt het verhogen van de maximale koopsom en de maximale lening prijsopdrijving niet in de hand?

Er wordt vaak verondersteld dat kopers met een starterslening, vanwege de verhoogde leencapaciteit, in staat worden gesteld om een hoger bod op een woning uit te kunnen brengen. Echter, als een starter een hoger bod wil uitbrengen dan de getaxeerde marktwaarde kan dit verschil nooit worden gefinancierd met de starterslening. Een koper kan overbieden maar zal dit dan uit eigen zak moeten betalen. Over het algemeen genomen zijn de eigen middelen van deze doelgroep vaak beperkt en reiken deze tot de kosten koper en de inrichting van de woning. Deze kunnen immers ook niet meegefinancierd worden.

Vervolg

Nadat de nieuwe verordening is vastgesteld zullen wij deze publiceren. Ook worden externe en interne betrokkenen geïnformeerd over de inwerkingtreding van de verordening.

Bijlagen

1. Verordening tot eerste wijziging van de verordening Starterslening gemeente Doetinchem 2019.
2. Verordening Starterslening gemeente Doetinchem 2019 met gemarkeerde wijzigingen.

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,
De secretaris, De burgemeester,

mr. G.A. Karssenbergh

mr. M. Boumans MBA MPM