

ALDUS VASTGESTELD 26 SEPTEMBER 2019

Verordening Starterslening
gemeente Doetinchem 2019

Te besluiten om:

1. De Verordening Starterslening gemeente Doetinchem 2019 vast te stellen waarin de volgende wijzigingen zijn opgenomen:
 - 1.1. Bij de bestaande woningen mogen woningverbeteringen en duurzaamheidsmaatregelen worden meegefinancierd;
 - 1.2. De grens voor een koopwoning wordt opgehoogd van € 170.000,- naar € 225.000,- (incl. verbeterkosten en/of duurzaamheidsmaatregelen).

Context

Gemeente Doetinchem verstrekt sinds 2009 de Starterslening, bedoeld om het verschil tussen de prijs van de woning en de eerste hypotheek bij de bank te overbruggen. Voor meer informatie over de Starterslening, zie bijlage 1. Wij zien momenteel een daling in de aanvragen voor een Starterslening:

2017	- 26 aanvragen
2018	- 9 aanvragen
2019	- 5 aanvragen

Dit feit is besproken met hypotheekadviseurs, makelaars en Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) die voor ons de Starterslening uitvoert. Hieruit is naar voren gekomen dat de Starterslening niet op alle punten meer voldoet aan de wensen van de koopstarter. De starterslening zou op een aantal aspecten aangepast moeten worden om nog interessant te zijn voor de koopstarter:

- Woningverbeteringen en duurzaamheidsmaatregelen moeten meegefinancierd kunnen worden bij de aankoop van bestaande woningen.
- De grens van de koopwoning die gekocht kan worden moet naar boven worden bijgesteld: van € 170.000,- naar minimaal € 225.000,-.

Beoogd effect

Met het aanpassen van de Starterslening op bovengenoemde aspecten verwachten wij dat het aantal aanvragen voor een Starterslening weer zal toenemen en dat wij onze koopstarters beter kunnen helpen bij hun start op de koopwoningmarkt.

Argumenten:

1. De raad is bevoegd orgaan voor het vaststellen van de verordening

Om de wijzigingen in de Starterslening door te kunnen voeren, moet de verordening worden aangepast. Het SVn heeft een nieuwe modelverordening gemaakt die we hiervoor kunnen gebruiken. De door ons voorgestelde wijzigingen zijn in deze modelverordening verwerkt. Met het vaststellen van de nieuwe verordening wordt de oude verordening, door de raad vastgesteld op 22 december 2016, ingetrokken.

1.1 Door het verbreden van de starterslening sluiten we aan bij de duurzaamheidsdoelstellingen in Doetinchem

In Doetinchem hebben wij ons gecommitteerd aan het doel om de gebouwde omgeving in 2030 geheel energieneutraal te maken. Ook de starterswoningen behoren tot die gebouwde omgeving.

Doetinchem, 18 september 2019

In Doetinchem is het op dit moment niet mogelijk om woningverbeteringen en duurzaamheidsmaatregelen mee te financieren bij de aankoop van een woning met een Starterslening. Dat hebben wij in de verordening uitgesloten. In veel andere gemeenten kan dat wel.

Starters maken juist gebruik van de Starterslening omdat ze bij de aankoop van de eerste woning de financiering niet rond krijgen. Er blijft dan vaak al helemaal geen geld over om nog gewenste woningverbeteringen of duurzaamheidsmaatregelen uit te kunnen voeren. Door de starterslening aan te passen zodat ook woningverbeteringen en duurzaamheidsmaatregelen meegefinancierd kunnen worden bij de aankoop van een bestaande woning, faciliteren wij de koopstarter om zijn eigen woongenot te verbeteren en een bijdrage te leveren aan onze doelstelling. Voor nieuwbouwwoningen gaan wij ervan uit dat daar al de nodige maatregelen worden getroffen om op de toekomst voorbereid te zijn.

1.2.1 Door de economische groei is er krapte ontstaan op de woningmarkt

De economie trekt aan en dat heeft gevolgen voor de woningmarkt. Uitgestelde verhuiscwensen worden nu bijvoorbeeld alsnog uitgevoerd, ook in Doetinchem. Een gevolg hiervan is dat het aantal te koop staande woningen sterk terugloopt. Daarnaast heeft het steeds kleiner wordende aanbod een prijsophogend effect.

Voor de koopstarter wordt het steeds moeilijker om een geschikte woning t/m € 170.000 te kunnen kopen.

1.2.2 De koopgrens is aan herijking toe

Met de Starterslening kun je in Doetinchem een woning kopen met een koopprijs t/m € 170.000. Met de invoering van de Starterslening in 2009 is bewust gekozen voor deze grens. Het gaat immers om een woning voor een koopstarter. Wij concluderen nu dat deze grens - na bijna tien jaar - aan herijking toe is. Een aantal gemeenten in de regio heeft de grens voor een koopwoning met Starterslening al naar boven bijgesteld naar € 200.000.

1.2.3 Het aanbod van (nieuwbouw)woningen tot € 170.000 is nihil

In de gehele gemeente Doetinchem staan momenteel (peildatum mei 2019) slechts 14 woningen met een prijs t/m € 170.000 te koop. Kijkend naar de woningen die op Funda te koop staan in Doetinchem, komen we tot het volgende overzicht:

plaats	tm € 170.000			€ 170.001 tm € 200.000			€ 201.000 tm € 225.000		
	app	ggb	nieuwbouw	app	ggb	nieuwbouw	app	ggb	nieuwbouw
Doetinchem	7	3	0	7	25	0	2	12	Wijnbergen
Gaanderen	0	3	0	0	1	0	0	2	0
Wehl	0	1	0	0	1	0	0	1	Stationsstraat

app = appartement, ggb = grondgebonden woning

Nieuwbouwwoningen worden in de gemeente Doetinchem pas aangeboden vanaf circa € 210.000. Koopstarters komen hier met een Starterslening niet voor in aanmerking, aangezien de grens nu is gesteld op € 170.000. Ook als wij de grens optrekken naar € 200.000, zoals een aantal omliggende gemeenten, komen koopstarters nog niet in aanmerking voor een nieuwbouwwoning.

Door de grens van de koopwoning met een starterslening van € 170.000 op te rekken naar € 225.000 bieden wij koopstarters meer kansen op de Doetinchemse koopwoningmarkt.

NB.: Voor een bestaande woning in Doetinchem bedraagt de mediane verkoopprijs in het 1^e kwartaal van 2019 € 250.000.

Doetinchem, 18 september 2019

Kanttekeningen

1. *Er is blijkbaar geen vraag meer naar de Starterslening. Waarom stoppen we hier niet mee?*

Uit gesprekken met financiële adviseurs en makelaars blijkt dat er wel degelijk vraag is naar de Starterslening, maar niet in de huidige vorm. De Starterslening moet daarom worden aangepast op de in dit voorstel genoemde punten.

1.2.1 *Heeft het verhogen van de grens van de koopprijs een prijsopdrijvend effect?*

In 2017 zijn in Doetinchem 734 woningen verkocht via een NVM-makelaar en zijn er in totaal 26 startersleningen verstrekt. Dat is 3,5%. Dat percentage is dermate laag dat het ons inziens geen invloed heeft op de verkoopprijs. Daarnaast heeft het kadaster hier in april 2019 onderzoek naar gedaan. Conclusie van dit onderzoek: de Starterslening drijft woningprijzen niet op.

1.2.2 *Waarom hogen wij de prijs niet op tot € 200.000 zoals een aantal omliggende gemeenten?*

Doetinchem heeft een bijzonder laag aanbod te koop staande woningen. Daarnaast hebben wij momenteel ook geen goedkope nieuwbouwwoningen in de planning. Mogelijk kunnen wij bij nieuwe ontwikkelingen wel afdwingen dat goedkope woningen tot € 200.000 worden gerealiseerd, maar dit zal niet in hele grote mate mogelijk zijn. Wij vinden het belangrijk dat de koopstarter ook in Doetinchem een goede bestaande of nieuwbouwwoning kan kopen.

Financiën

De Starterslening wordt verstrekt vanuit een revolverend fonds. Dat betekent dat de rente en aflossing die de koopstarter betaalt, terug wordt gestort in dit fonds. Vanaf 2009 is in totaal € 2,1 miljoen door ons in dit fonds gestort. Op dit moment hebben wij nog € 4,5 ton budget voor de Starterslening. Uitgaande van de maximale hoogte van de Starterslening (€ 25.000,-) kunnen wij daar nog minimaal 18 leningen van verstrekken.

Met het verhogen van de grens van € 170.000 naar € 225.000 wordt het risico voor gemeente Doetinchem niet groter. De Starterslening wordt onder NHG verstrekt. De maximale lening was en blijft € 25.000.

Vervolg

Gezien het bovenstaande stellen wij voor om de verordening van de Starterslening op twee punten aan te passen:

- Het mogelijk te maken om woningverbeteringen en duurzaamheidsmaatregelen mee te financieren bij de aankoop van een bestaande woning met een Starterslening;
- De aankoopprijs voor de koopwoning met een Starterslening te verhogen tot en met € 225.000,- zodat de koopstarter op de Doetinchemse koopwoningmarkt betere kansen heeft.

Doetinchem, 18 september 2019

Wanneer de verordening wordt aangepast, wordt dit bekendgemaakt op www.mijnoverheid.nl, www.doetinchem.nl en de gemeentepagina in het Doetinchems Vizion.

Bijlagen

1. Wat is een Starterslening
2. Gewijzigde Verordening

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

mr. G.A. Karssenbergh mr. M. Boumans MBA MPM

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over Verordening Starterslening gemeente Doetinchem 2019;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. De Verordening Starterslening gemeente Doetinchem 2019 vast te stellen waarin de volgende wijzigingen zijn opgenomen:
 - 1.1. Bij de bestaande woningen mogen woningverbeteringen en duurzaamheidsmaatregelen worden meegefinancierd;
 - 1.2. De grens voor een koopwoning wordt opgehoogd van € 170.000,- naar € 225.000,- (incl. verbeterkosten en/of duurzaamheidsmaatregelen).

Aldus besloten in zijn vergadering van 26 september 2019,

, griffier

, voorzitter