

Raadsvoorstel

Dossier: 2022-026896

Datum collegevergadering: 10 mei 2022
Onderwerp: Aanpassing verordening startersleningen

0. Adviespunten/beslispunten

1. De 'Verordening starterslening gemeente Waalwijk 2022' vast te stellen;
2. De 'Verordening starterslening gemeente Waalwijk 2021' in te trekken op het moment dat de 'Verordening starterslening gemeente Waalwijk 2022' in werking treedt.

1. Aanleiding?

Sinds 20 oktober 2016 kent de gemeente Waalwijk weer de starterslening. In 2018 en in 2021 is de regeling geactualiseerd naar de maatstaven van dat moment. Gezien de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt, waarbij prijzen snel gestegen zijn, ligt opnieuw een update in de rede.

2. Wat willen we bereiken?

Starters die gezien hun inkomen nog net niet in staat zijn om de koopmarkt te betreden, helpen om die stap toch al te zetten.

3. Argumenten/Overwegingen

Op 20 oktober 2016 is de eerste Verordening startersleningen Waalwijk vastgesteld. Sinds die tijd zijn er 47 leningen verstrekt:

In 2017: 11 leningen

In 2018: 6 leningen

In 2019: 11 leningen

In 2020: 7 leningen

In 2021: 12 leningen

We kunnen daarmee constateren dat met de lening in een behoefte wordt voorzien. Om de regeling haar nut te laten behouden is het belangrijk dat deze ook up to date blijft en met de woningmarkt mee beweegt. Daarom wordt voorgesteld om de maximale koop(-aanneem)som te verhogen én om dit bedrag voortaan te relateren aan de NHG-grens.

We stellen voor om daarbij uit te gaan van 85% van de NHG-grens. De NHG-grens is gerelateerd aan zowel het goedkope als het middeldure segment en aan een landelijk gemiddelde daarvan. De starterslening richt zich specifiek op starters die zonder starterslening nog geen woning zouden kunnen kopen en met starterslening die stap wel kunnen zetten. Een starterslening hoeft daarmee niet gericht te zijn op het gehele middeldure segment. Het is belangrijk om dus lokaal te kijken hoe de gemiddelde vraagprijzen zijn voor rijwoningen en hoekwoningen en hoe die zich verhouden met de NHG-grens. In de gemeente Waalwijk zien we dat de gemiddelde vraagprijs voor rijwoningen rond € 295.000,- ligt. Voor hoekwoningen ligt de gemiddelde vraagprijs rond € 302.000,-. Door uit te gaan van 85% van de NHG-grens wordt de koop(-aanneem)som opgetrokken naar €301.750,-.

De NHG-grens wordt jaarlijks aangepast. Door in de verordening uit te gaan van 85% van de NHG-grens, verandert de hoogte van de starterslening ook jaarlijks mee.

Er is een reguliere NHG-grens en een iets hogere NHG-grens in het geval iemand energiebesparende maatregelen direct meefinanciert. Het verschil tussen beide NHG-grenzen mag in dat geval enkel besteed worden aan energiebesparende maatregelen. De reguliere NHG-grens is gerelateerd aan prijsontwikkelingen in de markt. De hogere NHG-grens is enkel ingesteld, zodat mensen in geval van grote energiebesparende maatregelen alsnog onder NHG kunnen kopen. Bij de starterslening is niet mogelijk om met twee verschillende grenzen te werken. Daarom wordt voorgesteld om voor de starterslening uit te gaan van een percentage van de reguliere NHG-grens.

4. Financiën

Door de gemeente Waalwijk is in het verleden budget beschikbaar gesteld voor het verstrekken van startersleningen. Dit budget staat op een rekening courant bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn). SVn verstrekt namens de gemeente de startersleningen. Aflossingen komen ook daar binnen. Er is op dit moment nog ruim € 900.000,- bestedingsruimte om nieuwe leningen te verstrekken. Leningen mogen maximaal € 30.000,- bedragen, dus er is nog ruimte voor zeker 30 startersleningen.

5. Risico's

Het oprekken van de starterslening brengt het risico met zich mee dat prijzen van woningen ook verder stijgen. Immers: als mensen meer kunnen lenen voor een woning, zijn huiseigenaren ook geneigd om meer te gaan vragen voor woningen. Dit prijsopdrijvende effect van de startersleningen is echter niet exact te duiden en is vermoedelijk overzienbaar gezien het geringe aantal startersleningen in vergelijking met het totaal aantal woningverkoop.

6. Participatie

Het voorstel om de koop(-aanneem)som aan te passen is mede gebaseerd op informatie uit de markt en signalen uit de samenleving. Na wijziging van de regeling wordt aan bekende hypotheekverstrekkers kenbaar gemaakt dat er een nieuwe verordening is.

Participatievorm:	Wie en wanneer?
-	-

7. Duurzaamheid

Duurzaamheid:	Meetbaarheid?
Een starterslening biedt starters die op basis van hun inkomen nog net geen woning kunnen kopen, de mogelijkheid om dit toch al te doen. Dit draagt bij aan het behouden van deze starters op onze woningmarkt.	Het aantal startersleningen dat jaarlijks verstrekt wordt.

8. Fatale beslisdatum

N.v.t.

9. Vervolgstappen

Evaluatie van:	Wie en wanneer?
Door de koppeling met de NHG-grens, is een herziening enkel nog nodig als er op overige onderdelen aanpassingen van de verordening nodig zijn. Vooralsnog is nog niet te zeggen wanneer dit noodzakelijk is.	

10. Bijlagen

Verordening starterslening gemeente Waalwijk 2022

HET COLLEGE VAN WAALWIJK
de secretaris,

de burgemeester,

Jan H. Lagendijk

Sacha C.A.M. Ausems

Voorgeschiedenis:

De raad van de gemeente Waalwijk;
gezien het voorstel van het college van Waalwijk van 10 mei 2022 ,

BESLUIT:

3. De 'Verordening starterslening gemeente Waalwijk 2022' vast te stellen;
4. De 'Verordening starterslening gemeente Waalwijk 2021' in te trekken op het moment dat de 'Verordening starterslening gemeente Waalwijk 2022' in werking treedt.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van DATUM (Het betreft hier de datum van de A-raad.).

DE RAAD VAN WAALWIJK
de griffier,

de voorzitter,

Jeske Louer

Sacha C.A.M. Ausems