



Emmeloord, 16 april 2024.

Onderwerp

Wijzigen starterslening gemeente Noordoostpolder

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. De 'Verordening tot wijziging van de verordening Starterslening gemeente Noordoostpolder 2018' vast te stellen
2. het budget voor startersleningen verhogen met € 1 miljoen door dit bedrag daarvoor beschikbaar te stellen
3. de 27^e wijziging van de programmabegroting 2024 vast te stellen

Doelstelling

Bevorderen van doorstroming woningmarkt

Inleiding

In het coalitieakkoord "Ruimte voor elkaar" staat bij Ambitie 1 dat de starterslening een goede manier is om starters op weg te helpen. De starterslening is een hypothecaire lening en kan tot op een bepaalde hoogte het verschil overbruggen tussen de prijs van een woning en het bedrag dat maximaal geleend kan worden bij een geldverstrekker. De starterslening is dan ook een extra leningdeel met een rente van 0% voor een bepaalde tijd bovenop de 'reguliere' hypotheek. Verder wordt aangegeven dat we deze lening willen inzetten voor het behouden en aantrekken van starters die een band hebben met de Noordoostpolder.

Naast de starterslening bestaan er ook andere stimuleringsmaatregelen om het kopen van een woning voor starters makkelijker te maken. Deze instrumenten, waaronder erfpacht constructies, zijn bekeken en beoordeeld als mogelijk alternatief voor of aanvulling op de starterslening. De starterslening kwam hierbij duidelijk als beste naar voren. Dit is gepresenteerd tijdens de beeldvormende avond op 23 november.

We hebben momenteel een starterslening via de Svn. Dit voorstel gaat over het beschikbaar stellen van het vastgestelde aanvullende budget van € 1.000.000 en het aanpassen van de verordening Starterslening gemeente Noordoostpolder 2018 (wijziging 2021).

Beleidsreferentie

Verordening Starterslening gemeente Noordoostpolder 2018, vastgesteld 4 juni 2018 en gewijzigd op 28 april 2021

Coalitieakkoord 2022 – 2026 Ruimte voor elkaar

Argumenten

1.1 Door de maximale koop-/aannemingsom te verhogen hebben meer starters kans op een eerste koopwoning

In de huidige verordening is opgenomen dat de starterslening is aan te vragen door starters voor de aankoop van een woning met een koopsom van maximaal € 220.000. In de huidige markt zijn er in Noordoostpolder nagenoeg geen woningen onder de € 220.000 te vinden.

Daarom wordt nu voorgesteld om de maximale koop-/aannemingsom in de verordening te verhogen naar € 320.000. Hierdoor valt een groter aantal woningen onder de regeling en hebben meer starters in Noordoostpolder kans op een eerste koopwoning.

1.2 We sluiten beter aan bij de huidige huizenprijzen in Noordoostpolder

Er kan worden aangesloten bij het garantiebedrag van Nationale Hypotheek Garantie van € 435.000 in 2024. Voor Noordoostpolder zijn we echter van mening dat dit landelijke bedrag te hoog is voor Noordoostpolder om nog redelijkerwijs van een starterswoning te kunnen spreken. Er is daarom gekozen om hier niet bij aan te sluiten. Mede op basis van gesprekken met lokale makelaars kiezen we nu voor een maximale koopsom van € 320.000. We helpen graag de starters die de starterslening echt nodig hebben om een eerste koopwoning te kunnen kopen. In onze buurgemeenten is de gemiddelde maximale koopsom momenteel € 325.000. Hoewel er tussen onze burens onderling flinke variatie zit in de hoogte van deze maximale koopsom.

1.3 Door het opnemen van lokale bindingseisen is de starterslening er voor starters met een band met de Noordoostpolder

Uit het coalitieakkoord komt naar voren dat het doel van de starterslening in de eerste plaats het helpen van starters met een band met de Noordoostpolder is. Door het opnemen van bindingseisen zorg je ervoor dat het geld bij deze beoogde doelgroep terecht komt. De concrete bindingseisen die we willen opnemen in de verordening zijn: De aanvrager of de mede-aanvrager staat minimaal 3 jaar als inwoner in de gemeente Noordoostpolder ingeschreven. Óf u heeft in de afgelopen tien jaar minimaal 4 jaar aan één stuk als inwoner van de gemeente Noordoostpolder ingeschreven gestaan.

2.1 We verwachten een groeiende behoefte aan een starterslening

Gezien de huidige krapte op de woningmarkt met gestegen woningprijzen en een gestegen rente verwachten we meer aanvragen voor een starterslening. Starters met een modaal inkomen kunnen nu vaak niet voldoende hypotheek opnemen om een eerste woning te kunnen kopen. Ook door extra aandacht voor betaalbaarheid bij nieuwprojecten in gemeente Noordoostpolder verwachten we een toename van aanvragen. Immers als het aanbod van woningen voor starters wordt vergroot, is het aannemelijk dat er ook meer startersleningen zullen worden aangevraagd. Ook vanuit de makelaars ontvangen we signalen dat er een toenemende behoefte is aan de starterslening.

3.1 Het budget is opgenomen in het coalitieakkoord maar nog niet beschikbaar gesteld

De € 1.000.000 is opgenomen in het coalitieakkoord 2022-2026 maar nog niet beschikbaar gesteld. Om ervoor te zorgen dat de € 1.000.000 nu daadwerkelijk wordt toegevoegd aan het budget van onze starterslening zodat het daadwerkelijk kan worden gebruikt voor aanvragen starterslening is dit beschikbaar stellen nodig middels het vaststellen van de 27e wijziging van de programmabegroting 2024.

Kanttekeningen

1.1 We weten niet hoe snel dit extra budget op is

Het doel van het beschikbaar stellen van € 1 miljoen extra is om zoveel mogelijk starters met een band met Noordoostpolder, die aangewezen zijn op een starterslening voor het kopen van een woning, een lening te kunnen verstrekken. We weten niet exact hoe veel vraag er zal zijn.

1.2 Aanvulling van de starterslening heeft een effect op de reservepositie

De starterslening is een revolverend fonds. Dit houdt in dat de gemeente voor de gehele looptijd van de starterslening niet over deze middelen kan beschikken en dat heeft invloed op het moment waarop de gemeente vreemd vermogen (leningen) moet aantrekken om toekomstige investeringen te kunnen betalen.

Planning/uitvoering

Na uw besluit wordt de Verordening tot wijziging van Verordening Starterslening gemeente Noordoostpolder 2018 via de gebruikelijke kanalen gepubliceerd.

Bijlagen

1. Verordening tot wijziging van Verordening Starterslening gemeente Noordoostpolder 2018

2. Eindrapport inventarisatie instrumenten betaalbare koop voor starters

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder : T. van Steen
Steller : de heer S. Brands, (0527) 63 34 03; s.brands@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 april 2024, no.; 24.00061

gelet op artikel 147, 149, 189 en 192 van de Gemeentewet

B E S L U I T:

1. De 'Verordening tot wijziging van de verordening Starterslening gemeente Noordoostpolder 2018' vast te stellen
2. het budget voor startersleningen verhogen met € 1 miljoen door dit bedrag daarvoor beschikbaar te stellen
3. de 27^e wijziging van de programmabegroting 2024 vast te stellen

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 3 juni 2024.

De griffier, de voorzitter,