

Het bedrag dat kan worden geleend voor eerste aankoop van een woning te verhogen. Ook middelen beschikbaar stellen voor het verduurzamen van een woning. Evaluatie vindt in de loop van 2023 plaats.

Argumenten

1.1 Maximumbedrag koopsom Starterslening wordt gekoppeld aan categorie 'goedkope koop laag van de Doelgroepenverordening'

Concreet wordt het huidige maximumbedrag van € 250.000,- opgehoogd naar maximaal € 270.000,-

1.2 Maximale lening blijft een bedrag

Tijdens de behandeling van de Doelgroepenverordening werd duidelijk dat een meerderheid van de raad wat betreft de hoogte van de lening voorkeur geeft aan het hanteren van een percentage van de maximale koopsom in plaats van een maximaal leenbedrag. Bij elke toekomstige wijziging van de verordening wordt het leenbedrag dan automatisch aangepast. Dit is afgestemd met SVn, de instantie die voor ons de financiële toets doet en de lening feitelijk verstrekt. SVn geeft aan dat de gewenste werkwijze binnen haar systemen lastig toe te passen is. Bovendien brengt het risico's mee voor de gemeente als toekomstige wijzigingen niet tijdig en juist worden gecommuniceerd.

1.3 Behalve ophogen maximumbedrag ook optie bouwdepot verduurzamen opnemen in Verordening Starterslening

Dit is een nieuwe optie die SVn pas sinds kort aan gemeenten aanbiedt. Het biedt starters die hun woning willen verduurzamen de mogelijkheid om bovenop de starterslening maximaal 6% van de maximale koopsom extra lenen. Het totale bedrag dat een starter kan lenen komt daarmee uit op € 43.700,- (€ 27.500,- + € 16.200,-).

Het mag duidelijk zijn dat deze optie met name bedoeld is voor bestaande woningen. Het biedt kopers bijvoorbeeld de mogelijkheid om een woning (na) te isoleren en/of zonnepanelen te leggen. Op dit moment kennen we geen eigen leningproduct voor het verduurzamen. Daar wordt wel in het kader van de uitwerking van de Transitievisie onderzoek naar gedaan. Woningeigenaren kunnen nu voor een lening terecht bij het landelijke Warmtefonds of een reguliere bank. Met het opnemen van de optie in de Starterslening dragen we actief bij aan het stimuleren van woningeigenaren.

2.1 Intrekken Verordeningen Blijvers- en Verzilverlening

Beide Verordeningen zijn eind 2018 vastgesteld. Er is met enige regelmaat door de gemeente en het Centrum voor Wonen bekendheid gegeven aan beide regelingen. Dat heeft slechts tot een enkele belangstellende geleid. De komende maanden wordt uitgebreid gesproken over en onderzoek gedaan naar vraag en aanbod op de woningmarkt. Met als doel eerste helft 2023 een actuele woon(zorg)visie vast te stellen. In dat kader wordt bepaald of en zo ja hoe kan worden voorzien in het (blijven) ondersteunen van ouderen in hun wens om langer thuis te kunnen blijven wonen en door hen gewenste vormen van huisvesting.

2.2 Budget Blijvers- en verzilverlening overhevelen naar Starterslening

Het gaat om een bedrag van € 500.000,-. Overhevelen levert per eind augustus een budget voor de Starterslening op van een kleine € 900.000,-.

3.1 Praktische aspecten: Starterslening ook voor tiny houses inzetten

Bij de behandeling van de begroting 2021 zegde wethouder De Weert toe dat de Starterslening ook beschikbaar is voor Tiny houses. Afspraak was de raad als onderdeel van de jaarlijkse toelichting op het woningbouwprogramma hierover te informeren. Dat is gebeurd via de brief van april 2021, zie bijlage. Zoals bekend heeft het college na overleg met Alwel besloten de pilot met Tiny houses aan de

Dreef niet door te laten gaan. Wel wordt nu ingezet op Tiny houses aan de Meeuwisdijk. Dat is al met de raad gedeeld bij de Kadernota.

3.2 Financiële aspecten: extra budget voor Starterslening als dat nodig is

Dat heeft de raad zo gezegd bij vaststelling van de Verordening eind 2020. Dat wordt nu praktisch geregeld mits wordt ingestemd met overheveling van het budget van de Blijvers- en Verzilverlening.

Alternatieven/varianten

1.1 Afzien van optie bouwdepot verduurzamen

Dat staat haaks op onze doelstellingen om woningeigenaren te stimuleren en ondersteunen bij het verduurzamen van hun woningen.

2.1 Budget Blijvers- en Verzilverlening in stand houden en niet of maar beperkt overhevelen

De kans dat er een beroep wordt gedaan op deze leningen is vrijwel nihil. Bovendien heeft SVn ons gemeld dat zij vanaf 1 juli 2022 geen Verzilverleningen meer financiert, wat ze sinds 2018 onder andere voor onze gemeente wel zou doen. Vanaf nu komen die leningen volledig voor onze rekening.

3.1 Starterslening ook open stellen voor starters van andere gemeenten

De huidige regeling staat open voor eigen inwoners, mensen die hier minstens 10 jaar hebben gewoond of hier werken. De doelgroep is 18 tot en met 39 jaar. In de praktijk hebben we de nodige mensen van buiten Etten-Leur teleur moeten stellen. In beginsel zou de koppeling met de Doelgroepenverordening moeten leiden tot verkoop van nieuwbouw met voorrang aan eigen inwoners. Mensen van andere gemeenten worden niet uitgesloten. In lijn met wat nu is opgenomen in de Doelgroepenverordening kan worden overwogen starters van buiten Etten-Leur wel in aanmerking te laten komen voor bestaande woningen. Wellicht is dit voor een volgende ronde een onderwerp van gesprek met de raad.

Kanttekeningen en risico's

Financiële aspecten en risico's starterslening

In 2020 is 1 miljoen bij SVn op rekening courant gestort. Actueel is daarvan nog een kleine € 400.000,- beschikbaar. Mits akkoord met overhevelen van het budget Blijvers- en Verzilverlening wordt er nog eens € 500.000,- aan de rekening courant toegevoegd. In totaal is dan 1,5 miljoen ingezet voor de starterslening. Feitelijk staat er na raadsbesluit, uitgaande van de situatie per medio augustus, nog bijna € 900.000,- bij SVn uit.

De starterslening is een zogeheten revolverend fonds. Middelen via rente en aflossing terugkomen worden toegevoegd aan het beschikbare budget en opnieuw via leningen verstrekt.

De Starterslening wordt verstrekt voor rekening en risico van gemeenten. Startersleningen worden altijd verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Dit betekent extra veiligheid voor de deelnemers en samenwerkingspartners van SVn, maar ook voor wie de Starterslening aanvraagt. Sinds 1 januari 2014 geldt een eigen risico van 10 procent op verliezen bij NHG-hypotheeken. Tot nu toe nam SVn het eigen risico helemaal voor gemeenten, provincies en corporaties weg. En dat blijft SVn in elk geval tot 1 januari 2023 doen.

Feit is dat we als gemeente in beginsel alleen de eerste 3 jaar kosten hebben. Maar die kosten blijven beperkt tot maximaal € 10.000 per jaar. Volgens actuele inzichten houden we per jaar tussen de € 10.000,- en € 15.000,- over aan betaalde rente. Daarmee is de Starterslening minstens budgetneutraal.

ToelichtingFinancieel

De belangrijkste aspecten zijn hiervoor belicht.

Juridisch

De eerste wijziging is intern en door SVn juridisch getoetst en akkoord bevonden.

Personeel

Dit voorstel heeft personeel tot gevolg dat collega's van de cluster Duurzaamheid een rol krijgen bij het bewaken dat het bouwdepot voor verduurzamen voor de juiste maatregelen wordt ingezet. Daar zijn praktische afspraken over gemaakt.

Duurzaamheid

Zie het voorstel om de optie over een bouwdepot voor verduurzamen onderdeel te maken van de gewijzigde Verordening Starterslening.

Planning

Behandeling van het raadsvoorstel vindt plaats in het najaar van 2022.

Mits de raad akkoord gaat worden de wijzigingen vrij snel daarna gepubliceerd en van kracht.

Communicatie en participatie

Het raadsbesluit wordt via onze media bekend gemaakt en uitgedragen.

Dit voorstel is tot stand gekomen in overleg tussen wethouder Schouw, een juriste en vertegenwoordigers van team Financiën en team Ruimte & Economie.

Extern is geschakeld met de accountmanager van SVn.

Bijlagen

- Eerste wijziging Verordening Starterslening Etten-Leur 2020
- Raadsbesluit
- Verordening Starterslening Etten-Leur 2020

Etten-Leur, 30 augustus 2022

Burgemeester en wethouders,

Dhr. drs. C. Smits
gemeentesecretaris

Mw. dr. M.W.M. de Vries
burgemeester