

Raadhuisplein 1
7811 AP Emmen
t. 14 0591
f. 0591 377602

Postbus 30001
7800 RA Emmen
e. gemeente@emmen.nl
i. gemeente.emmen.nl



Gemeente Emmen
Raadhuisplein 1
7811 AP EMMEN

team
Beleid leefomgeving

ons kenmerk
360190-2024:675464

zaaknummer
360190-2024

bijlage

behandeld door
F. Wennink

datum
9 december 2024

telefoon
14 0591

fax

e-mail
gemeente@emmen.nl

onderwerp

Beantwoording vragen Commissie Wonen & Ruimte 2 december 2024

Geachte raads- en commissieleden,

Tijdens de commissievergadering Wonen & Ruimte van 2 december jl. is door commissieleden dhr. de Jonge van D66, dhr. Supheert van De ChristenUnie en dhr. Nobbe van het CDA bij de bespreking van agendapunt 7A "Vaststellen Verordening starterslening gemeente Emmen 2025" aan wethouder A.J. Jakobs gevraagd naar verduidelijking van de verordening, of reizigers gebruik kunnen maken van de starterslening en een overzicht m.b.t. financiële data rondom looptijd en rentestanden. Teven heb ik aangegeven dat de verordening aangepast moet worden om de oude regeling in te trekken.

Hieronder ontvangt u de schriftelijke reactie op het gevraagde.

1. Verduidelijking van artikel 2 lid 2 van de verordening.

Tijdens de commissievergadering werd aangegeven dat de huidige voorwaarde opgenomen in artikel 2.2 grammaticaal onduidelijkheid gaf. Deze voorwaarde is aangepast naar: "*De aanvrager mag energiebesparende voorzieningen treffen conform de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG en hiervoor meer dan 100% van de woningwaarde lenen.*" Dit is in lijn met het afsluiten van een hypotheek met NHG.

2. Kunnen reizigers (woonwagenbewoners) gebruik maken van de starterslening?

Op dit moment is het niet mogelijk om een starterslening of andere lening aan te vragen voor het kopen van een woonwagen en is het geen onderdeel van de verordening. De starterslening kan niet aangevraagd worden voor de koop van een woonwagen. In de ALV van de VNG in juni 2023 is een motie (De motie Hoorn 'Starterslening voor woonwagens') aangenomen om met SVn in overleg te gaan om de starterslening ook toegankelijk te maken voor woonwagenbewoners. In de gemeente Emmen onderschrijven we de woonbehoefte van woonwagenbewoners en willen wij starters faciliteren. Wanneer de optie van aanvraag door woonwagenbewoners door SVn landelijk mogelijk is, kan dit toegevoegd worden aan de verordening van de starterslening van de gemeente Emmen. Hierna zouden woonwagenbewoners een aanvraag kunnen doen voor een starterslening.

3. Een overzicht m.b.t. financiële data o.a. op de punten van looptijd en rentestanden.

De starterslening wordt ingezet om starters te helpen bij het kopen van hun eerste woning. Dit kunnen inwoners zijn die nog thuis wonen bij hun ouders of inwoners zijn die net buiten de sociale huursector vallen. Verder kan het doorstroming vanuit de sociale huursector naar de koopmarkt stimuleren. Starters zijn vooral aan het zoeken in de prijsklassen tot € 200.000,- en in de prijsklasse daarboven € 200.000,- tot € 250.000,- (onderzoek 'onderbouwing Huisvestingsverordening 2023' en evaluatie 'opkoopbescherming in Huisvestingsverordening gemeente Emmen 2023'). Het aanbod hierin is schaars. Starters zoeken daarom steeds meer woningen in de prijssegment tot €300.000,-. Bestaande woningen voor starters zijn vaak te vinden in het goedkopere segment, waarbij nieuwbouwwoningen al vaak boven deze prijssegmenten gebouwd worden. Om koopstarters in nieuwbouwprojecten en bestaande bouw te stimuleren is de maximale (aan)koopsom van de starterslening verordening gezet op €300.000,-.

Een basisvoorwaarde bij het verstrekken van een hypotheek is dat de WOZ-waarde in balans moet zijn met de marktwaarde van een taxateur. De gemeente Emmen heeft ten opzichte van andere gemeentes, zoals Coevorden (2024: €303.290) en Zwolle (2024: €364.218), een lagere gemiddeld WOZ-waarde (2024: €253.259). Daarnaast zijn er gemeentes die de landelijke NHG-grens aanhouden als voorwaarde maximale (aan)koopsom. De marktwaarde staat in relatie tot de lagere WOZ-waarde in de gemeente Emmen. Dit betekent dat de landelijke regeling niet één op één kan doorgetrokken worden op de gemeente Emmen. De voorwaarden van de starterslening zijn zorgvuldig overwogen. Op het moment dat de voorwaarde van de aankoopsom €300.000,- verhoogd wordt, betekent dat de vraag verplaatst wordt naar een andere type woning. Juist dit zorgt ervoor dat bij verhoging van de regeling er een verschil ontstaat met overige gemeentes in Nederland. Onze voorwaarden zijn realistisch voor de woningmarkt in de gemeente Emmen.

Vanaf december 2023 tot 1 oktober 2024 zijn er ongeveer 1.136 woningen verkocht in de gemeente Emmen. Bij een aankoopsom van maximaal € 300.000,- zouden er 50,7% woningen beschikbaar zijn voor starters.

CLUSTER	AANTAL	WOZ		VRAAGPRIJS FUNDA		
		%	CUM.	AANTAL	%	CUM.
< €100.000	40	0,1%	0%	1	0,1%	0%
€ 100. - €150.000	400	1,4%	2%	30	2,6%	3%
€ 150. - €200.000	5.629	19%	21%	165	15%	17%
€ 200. - €250.000	5.826	20%	41%	227	20%	37%
€ 250. - €300.000	5.446	19%	59%	148	13%	50%
€ 300. - €400.000	7.332	25%	84%	255	22%	73%
> €400.000	4.596	16%	100%	310	27%	100%
TOTAAL	29.269	100%		1.136	100%	

Rente

De financiële afhandeling doet het SVn. Hierbij volgen we als gemeente de voorwaarden die zij aanhouden. De starterslening wordt naast een eerste hypotheek afgesloten. De looptijd van een starterslening is 30 jaar. De rente staat voor de eerste 15 jaar vast. Na de eerste 15 jaar wordt de rente herzien en opnieuw voor 15 jaar vastgesteld. Het SVn hanteert als toetsrente de tarieven die geldstrekken gebruiken voor tien jaar rentevast bij hypothecaire geldleningen met NHG. De toetsrente is op dit moment 3,50%.

Bij de lening heeft een starter de eerste 3 jaar geen maandlasten, na 3 jaar wordt er gestart met het betalen van rente en aflossing. Als een starter het gevoel heeft dat hij of zij dit niet kan betalen, kan er een hertoets aangevraagd worden. Het SVn gaat dan gezamenlijk met de aanvrager kijken wat ze wel kunnen betalen. Na 30 jaar moet de lening wel terugbetaald worden. De starterslening, of een gedeelte daarvan, mag op elk moment boetevrij afgelost worden. Als de starter de woning verkoopt, moet de lening helemaal terugbetaald worden. De lening kan namelijk niet meegenomen worden naar een andere woning.

4. Intrekken oude regeling

Er wordt een toevoeging gedaan aan de verordening, zoals aangegeven tijdens de commissievergadering Wonen & Ruimte van 2 december. Hiermee is het mogelijk om de VROM Starterslening gemeente Emmen 2007 in te trekken. De toevoeging die gedaan wordt is aan artikel 9: "Met de inwerkingtreding van de Verordening starterslening gemeente Emmen 2025 wordt de Verordening VROM Starterslening gemeente Emmen 2007 ingetrokken." Hierdoor is het mogelijk om de verordening die nu nog publiekelijk open staat, in te trekken. Deze toepassing heeft geen invloed op de inhoud van de verordening.

Hopelijk geeft dit voldoende antwoord op de vragen gesteld tijdens de commissievergadering Wonen & Ruimte van 2 december jl.

Hoogachtend,
de wethouder van Openbare ruimte, Ruimtelijke ontwikkeling en Wonen,

A. Jakobs

