

Raadsvoorstel



Jaar Zaaknummer

2024 229759-2024

Onderwerp:

Vaststellen Verordening starterslening gemeente Emmen 2025

Portefeuillehouder: A.J. Jakobs

Team: Beleid leefomgeving

F. Wennink, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. De Verordening starterslening gemeente Emmen 2025 (bijlage 1) vast te stellen;
2. Een bedrag van € 750.000,- beschikbaar te stellen voor het toewijzen van starterslening in 2025 via de regeling Starterslening van de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn).

Bijlage(n)

1. Verordening starterslening gemeente Emmen 2025.

Stuk(ken) ter inzage

Collegebesluit 22 oktober 2024 en de daarbij behorende stukken.

jaar Zaaknummer

2024 229759-2024

1. Inleiding

De druk op de woningmarkt blijft hoog. Starters in de gemeente Emmen hebben het lastig om een huis te kopen. Om starters te helpen zijn er veel gemeenten waar een aanvraag gedaan kan worden voor een starterslening. In Nederland bieden ruim 250 gemeenten de starterslening aan. In Drenthe is dit bij 10 van de 12 gemeenten het geval. De gemeente Emmen heeft in het verleden een starterslening aangeboden. Maar op een later moment is deze regeling stopgezet, omdat de vraag naar woningen vanuit starters opgevangen kon worden met betaalbare bestaande woningen. Echter, de huizenprijzen blijven stijgen en zelfs bestaande woningen worden te duur voor starters. Daarnaast hebben woningen vaak verbeter- of meerwerkkosten nodig om de woning leefbaar te maken. Met het inzetten van de starterslening krijgen starters de mogelijkheid om meer te lenen en hebben ze hierdoor meer woningen tot hun beschikking die in hun zoekrange vallen. Het is één van de middelen die ingezet kan worden tegen de drukte op de woningmarkt en starters een steuntje in de rug te geven in de zoektocht naar een koopwoning.

2. Beoogd effect

Starters beter faciliteren om een eerste stap te zetten op de koopwoningmarkt in de gemeente Emmen. In de Woonvisie 'BuitengeWoon Thuis in Emmen' heeft de gemeente starters aangewezen als aandachtsgroep. De gemeente Emmen zet zich extra in op het vergroten van het woningaanbod voor deze doelgroep. Gezien de beperkte kansen voor starters op dit moment, kan het openzetten van een starterslening helpen bij het krijgen van een betere positie op de woningmarkt. Daarnaast kan het een positieve invloed hebben op doorstroming vanuit de sociale huursector naar de koopmarkt.

3. Argumenten

1.1 Door het verstrekken van de starterslening wordt de positie van de starter op de woningmarkt verbeterd.

De aanvrager is een starter die voor de eerste keer een eigen woning koopt. De aan te kopen woning zal gebruikt worden voor eigen bewoning. De starterslening geeft de mogelijkheid om een extra bedrag te lenen. Dit komt bovenop de maximale hypotheek, en hierdoor wordt het mogelijk om de zoekrange naar woningen te vergroten. Het aandeel woningen dat beschikbaar wordt voor starters op de woningmarkt wordt met circa 11-14% vergroot. Bijvoorbeeld: voor een aanvrager met een bruto-inkomen per jaar van € 40.000,- zal met de starterslening 19% van de aangeboden woningen op Funda beschikbaar zijn vergeleken met 8% van de woningen bij een maximale hypotheek.

1.2 De starterslening werkt niet prijsopdrijvend.

In januari 2023 heeft het Kadaster onderzoek gedaan naar de kooprijseffecten van SVn Startersleningen ("Prijs effecten Startersleningen" door Marion Plegt, Lianne Hans en Paul de Vries). Zij hebben alle woningtransacties tussen 2009 en 2021 onderzocht en komen tot de conclusie dat het kopen van een woning met een Starterslening geen prijseffect heeft; koopstarters met of zonder Starterslening betalen dezelfde prijs voor een, in basis, zelfde woning. Het is belangrijk om starters aan de gemeente Emmen te binden. Dit draagt bij aan de verjonging van de bevolking en het creëren van voldoende draagvlak voor voorzieningen.

2.1 Door €750.000,- ter beschikking te stellen kunnen in theorie minimaal 25 startersleningen worden verstrekt.

Om verschillende redenen is het lastig om een inschatting te maken hoeveel starters een beroep doen op een starterslening. Er kan een bedrag van maximaal € 30.000,- worden aangevraagd. Er wordt niet altijd van het gehele bedrag gebruik gemaakt. Er kunnen niet meer leningen worden verstrekt dan dat er middelen beschikbaar zijn in het fonds.

2.2 SVn voert de starterslening uit conform de voorwaarden van de verordening.

Het college is bevoegd om te bepalen, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, of de aanvrager een starterslening mag aanvragen bij het SVn. De toewijzing door het college vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn. SVn verstrekt en beheert de geoffreerde starterslening.

2.3 De gemeente Emmen is deelnemer van het SVn.

Deze samenwerking is geregeld in een 'deelnemersovereenkomst'. Binnen deze overeenkomst is het mogelijk om een nieuwe vorm van stimulering door middel van een gesubsidieerde leenvorm, zoals de starterslening, beschikbaar te stellen.

4. Kanttekeningen

1.1 Het is mogelijk dat het budget sneller op raakt.

Hoe hoog het aantal aanvragen daadwerkelijk gaat zijn, en hoe snel het budget uitgeput zal raken, zal de toekomst moeten uitwijzen. Er kunnen niet meer leningen worden verstrekt dan dat er middelen beschikbaar zijn in het fonds. Indien er veel meer animo is dan er beschikbare middelen aanwezig zijn, zal moeten worden bekeken of we bereid zijn meer geld beschikbaar te stellen. Indien deze situatie zich voordoet kan het college hiervoor een separaat voorstel tegemoet zien.

1.2 De starterslening is mogelijk niet de oplossing voor een deel van de doelgroep.

Door de starterslening zijn er meer starters in staat een woning te kopen. De huizenprijzen zijn echter zo fors gestegen, dat de hypotheek die een deel van de starters kan krijgen zelfs met een aanvulling van de starterslening niet hoog genoeg is om een kans van slagen te hebben op de woningmarkt. Een nieuwbouwwoning of zelfs een bestaande woning ligt dan mogelijk alsnog buiten hun bereik. Het blijft dus belangrijk om ook naar voldoende aanbod te blijven kijken, door bijvoorbeeld betaalbare nieuwbouw en doorstroming.

5. Financiën

Om de starterslening regeling mogelijk te maken is € 750.000,- benodigd. Dit bedrag wordt als vordering (uitgegeven lening) verantwoord op de balans. Dit bedrag wordt gestort bij het SVn. De starterslening werkt volgens het revolverende principe. Door aflossingen wordt het fonds weer gevuld en kunnen nieuwe leningen worden verstrekt.

De aanvragen en budget zullen tussentijds geëvalueerd worden. Op deze manier houden we zicht op het budget en de aanvragen die binnenkomen. Wanneer de vraag hoger is dan het budget, dan is het mogelijk om via een collegevoorstel een bedrag bij te storten van maximaal € 400.000,-. Voor het budget van 2026 zal er eind 2025 een raadsvoorstel verstuurd worden naar de raad.

6. Uitvoering

Nadat de raad de verordening Starterslening gemeente Emmen 2025 heeft vastgesteld, zal op basis van de deelnemersovereenkomst met SVn schriftelijk een verzoek tot deelname aan de regeling Starterslening worden ingediend. Zodra de aanpassingen bij SVn zijn doorgevoerd en de verordening rechtskracht heeft gekregen, nadat deze is bekend gemaakt, kunnen starters gebruik maken van de nieuwe regeling. Vanaf 1 januari 2025 kunnen aanvragen behandeld worden.

De starterslening wordt breed gecommuniceerd om de starters binnen de gemeente Emmen te bereiken. Hierover is afstemming met team Communicatie.

In het 4e kwartaal van 2025 wordt geëvalueerd of de starterslening loopt en hoeveel animo er voor is en hoe de woningmarkt op dat moment is. Er zal een voorstel gedaan worden aan de raad over het budget van 2026. Er zal dan moeten worden bijgestort bij het SVn.

Gemeente Emmen,
blad 4-5

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 22 oktober 2024.

burgemeester en wethouders van Emmen,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

M. Plantinga-Leenders

H.F. van Oosterhout

Jaar Zaaknummer

2024 229759-2024

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 oktober 2024,

besluit:

1. De Verordening starterslening gemeente Emmen 2025 vast te stellen.
2. Een bedrag van € 750.000,- beschikbaar te stellen voor het toewijzen van starterslening in 2025 via de regeling Starterslening van de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn).

Vastgesteld in de openbare vergadering van 19 december 2024.

de griffier,

de voorzitter,

S. Engelen

H.F. van Oosterhout