

Aanleiding

In samenwerking met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlands gemeenten (SVn) verstrekt gemeente Roosendaal sinds 1 januari 2010 startersleningen.

Doel van de startersregeling is:

- Verbetering doorstroming op de woningmarkt in het segment tot € 225.000
- Vergroting kansen voor jongeren om een woning te kopen in gemeente Roosendaal

Jaarlijks wordt de regeling geëvalueerd en bezien of deze aangepast dient te worden. Met de huidige marktwerking, waar huizenprijzen steeds verder oplopen is dit nu noodzakelijk.

De starterslening wordt verstrekt onder voorwaarde van Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De NHG is een garantie op hypotheekleningen voor koopwoningen met een koopprijs tot de gemiddelde huizenprijs. Voor het bepalen van het grensbedrag van de NHG wordt elk jaar gekeken naar de gemiddelde huizenprijs. In 2021 is de maximale hypotheekgarantie door NHG vastgesteld op € 325.000. Per 1 januari 2022 wordt dit €355.000.

U heeft ons verzocht om de maximale koopsom van de Verordening starterslening vast te stellen op 70% van de NHG kostengrens.

Beoogd effect

Door aanpassing van de maximale koopsom in de Verordening starterslening worden de kansen voor jongeren op woningmarkt vergroot.

Argumenten

1.1 Hiermee beweegt de regeling mee met de marktwerking

- NHG past jaarlijks haar normen aan naar de gemiddelde huizenprijs. Wanneer de maximale koopsom in de Verordening starterslening gekoppeld is aan deze NHG waarde beweegt deze automatisch mee met de marktwerking.

1.2 Hiermee behoeft de regeling geen jaarlijkse aanpassing

- Door het koppelen van de maximale koopsom in de Verordening starterslening aan 70% van de NHG grenswaarde is jaarlijkse aanpassing van de regeling niet nodig.

1.3 Hiermee is het vaststellen van het maximum inkomen niet meer noodzakelijk

- De Starterslening overbrugt het verschil tussen de prijs van het huis en de (eerste) hypotheek bij de bank.
Aan de hand van de inkomensgegevens van de aanvrager en de offerte van de eerste hypotheek verstrekker bepaalt de SVn of iemand in aanmerking komt voor de starterslening. Het vaststellen van een maximum inkomen in de Verordening starterslening is hierdoor niet noodzakelijk.

Kanttekeningen

1.1 Hiermee zal het aantal aanvragen toenemen

Met het wijzigen van maximale koopsom naar 70% van NHG (€ 355.000) wordt de maximale koopsom voor 2022 verhoogt van € 225.000 naar € 248.500. Hierdoor zullen er meer woningen voor starters beschikbaar komen. Het aantal aanvragers voor een starterslening zal daardoor waarschijnlijk ook toenemen, waardoor het budget plafond eerder bereikt zou kunnen worden.

In 2022 is er voldoende budget beschikbaar om nieuwe aanvragen voor startersleningen in behandeling te nemen.

Financiën

Door de revolverende werking van het startersfonds bij de SVn vloeien rente en aflossing van reeds verstrekte leningen terug in het fonds. Eind 2021 resteert een budget van ruim 7 ton. Naar verwachting zal er in 2022 een bedrag van 1,6 miljoen aan rente en aflossing terugvloeien in het startersfonds bij de SVn.

Communicatie

Na vaststelling wordt de aanpassing van de regeling bekend gemaakt in het elektronisch Gemeenteblad en gepubliceerd op www.overheid.nl. Verder wordt de aanpassing van de regeling doorgevoerd op de website van de gemeente Roosendaal en gepubliceerd in Stadsenf. Makelaars en financieel adviseurs ontvangen per mail informatie over de wijziging van de Verordening starterslening. Jonge huizenzoekers worden via social media op de hoogte gebracht van de wijziging van de Verordening starterslening.

Vervolg

De startersregeling wordt jaarlijks geëvalueerd.
Tevens stellen wij u voor om motie 2021-M68 'Starterslening' als afgedaan te beschouwen.

Bijlagen

Wijziging Verordening starterslening
Raadsvoorstel en besluit