

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 goedkope segment
- 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. Uit de evaluatie is naar voren gekomen dat de positie van de starters op de Roosendaalse woningmarkt het voortzetten van de startersregeling rechtvaardigt.

In 2023 hebben we 106 aanvragen ontvangen. Voor 2024 zijn er tot en met juni 75 aanvragen ingediend. Er wordt dus volop gebruik gemaakt van de startersregeling binnen de huidige koopsomgrens van € 304.500. Voortzetting van de regeling onderschrijft de doelstelling. Het valt op dat de aanvragen voornamelijk betrekking hebben op koop van bestaande woningen.

Op Stadsoevers liggen de koopsommen voor de nieuwbouwwoningen nu boven de maximale koopsomgrens. Daardoor valt deze groep starters buiten de huidige regeling. Door de maximale koopsomgrens te verhogen (naar 80% van de NHG-norm) kan deze groep starters eveneens in aanmerking komen voor de Starterslening, hetgeen net het steuntje in de rug betekent.

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 2023 is de maximale hypotheekgarantie door NHG vastgesteld op € 405.000. Per 1 januari 2024 is dit € 435.000 geworden. Per 1 januari 2025 wordt de NHG-grens wederom verhoogd. De verwachting van NHG is dat deze € 465.000 gaat worden.

In haar Verordening starterslening heeft gemeente Roosendaal de maximale koopsom voor 70% gekoppeld aan deze NHG-norm. Voor 2024 is de koopsom daarom maximaal € 304.500.

Als gevolg van de huidige marktwerking stijgt de gemiddelde koopsom echter sneller als verwacht, waardoor het noodzakelijk is om de maximale koopsom aan te passen.

De statistieken laten zien dat in West-Brabant de gemiddelde verkoopprijs van bestaande woning in 2024 is opgelopen.

De prijsontwikkeling van de woningmarkt in West-Brabant in het 2e kwartaal van 2024 is 15,8 % gestegen ten opzichte van het vorige jaar (NVM).

Huizenprijzen stijgen naar verwachting met 6 procent in 2024 en met 5 procent in 2025:

Van 4 naar 6 procent in 2024 en van 3,5 naar 5 procent in 2025.

Ook het aantal transacties zit in de lift; in januari en februari lagen deze zelfs 13 procent hoger dan in dezelfde periode vorig jaar (ABN-AMRO Vastgoed).

De prijsstijging in de afgelopen maanden (februari-maart-april) ligt gemiddeld op een 1,5% per maand (Kadaster).

Door het percentage van de maximale koopsom te verhogen van 70% naar 80% sluit deze beter aan op de huidige markt.

Uw raad heeft ons via Motie 2024-M4 "Actualisatie verhoging Starterslening" verzocht om de maximale koopsom van de Verordening starterslening te verhogen.

Beoogd effect

Het onder voorwaarden verstrekken van startersleningen aan natuurlijke personen die voor het eerst een eigen woning kopen. In overeenstemming met de Woonagenda 2021-2025 wordt de starterslening onverminderd voortgezet en de voorwaarden aangepast als daartoe aanleiding is.

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

Met het wijzigen van maximale koopsom van 70% naar 80% van NHG (€ 435.000) wordt de maximale koopsom voor 2024 verhoogd van € 304.500 naar € 348.000. Hierdoor zullen er meer woningen voor starters bereikbaar komen. In 2023 zijn 359 woningen in de prijsklasse tot € 300.000 verkocht. Door het verhogen van de maximale koopsom naar € 348.000 komt ook de prijsklasse tot € 350.000 in bereik. In 2023 hebben in deze prijsklasse 155 woningtransacties plaats gevonden.

Wanneer de grenswaarde van de maximale koopsom wordt opgetrokken wordt:

- De prijsontwikkeling van woningen in de goedkope sector gevolgd;
- De koop van de nieuwbouwwoningen door starters in Roosendaal mogelijk.

Argumenten

1.1 Hiermee wordt de maximale koopsom van de starterslening voor 2024 verhoogd naar € 348.000

Vanaf 2022 is de maximale koopsom voor een huis waarvoor een starterslening kan worden aangevraagd met een percentage gekoppeld aan het grensbedrag voor de Nationale Hypotheekgarantie.

Door dit percentage te verhogen van 70% naar 80% wordt de maximale koopsom daarmee verhoogd naar € 348.000 (80% van € 435.000), waardoor de kansen voor jongeren op de woningmarkt wordt vergroot.

1.2 Hiermee blijft de regeling meebewegen 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. Door het verhogen van het percentage in de Verordening starterslening blijft dit in stand en blijft dit gerelateerd aan de stijgende woningmarktprijzen.

1.3 Hiermee ontstaat er financiële ruimte om de woning te verduurzamen

Met het verhogen van de maximale koopsom naar 80% van de NHG-grens ontstaat er meer financiële ruimte om de koopwoning te verduurzamen.

Op basis van de woningwaarde is het mogelijk om verduurzaming van de woning te financieren tot 106% van de taxatiewaarde ná verduurzaming: het totaalbedrag van koopprijs + verduurzaming mag niet boven het gestelde plafond van € 348.000 (2024) uitkomen.

Op basis van het energielabel is bij de bank extra hypotheek voor verduurzaming mogelijk waarbij de hoogte van dit extra bedrag gekoppeld is aan de hoogte van het energielabel op de aan te kopen woning. Dit extra leenbedrag kan boven op het hypotheekbedrag komen wat op basis van het inkomen maximaal mogelijk zou zijn.

1.4 Hiermee blijft het benodigde inkomen passend bij een starter

Door het verhogen van de maximale koopsom naar € 348.000 heeft een starter een inkomen van ongeveer € 75.000 nodig. Dit is redelijkerwijs nog een startersinkomen voor 2 personen (zie bijlage)

2.1 Hiermee kan uitgifte van de startersleningen worden voortgezet

Door het verhogen van het percentage van de maximale koopsom naar 80% worden meer aanvragen voor starterslening verwacht. Hiervoor is naar schatting een extra budget van € 2.560.000 nodig om deze regelingen uit te voeren.

3.1 Hiermee worden de lasten van het extra budget gedekt uit de hogere renteopbrengsten.

Voor het verstrekken van de diverse stimuleringsregelingen zijn zowel lasten als baten opgenomen in de begroting. Voor het ophogen van het budget met € 2.560.000, - bestaan de jaarlijkse lasten uit enerzijds rente van 1,50% en anderzijds beheerskosten (0,5736%) (samen € 53.084). De jaarlijkse baten (€ 55.040) bestaan uit de ontvangen renteopbrengsten. Dit is voldoende voor de dekking van de lasten.

4.1 Hiermee worden de exploitatielasten en opbrengsten van het extra budget in de begroting verwerkt.

Door vaststelling van de begrotingswijziging worden de structurele exploitatielasten en opbrengsten verwerkt in de begroting.

Kanttekeningen

1.1 Hiermee zal het aantal aanvragen toenemen

Met het wijzigen van maximale koopsom van 70% naar 80% van NHG (€ 435.000) wordt de maximale koopsom voor 2024 verhoogd van € 304.500 naar € 348.000. Hierdoor zullen er meer woningen voor starters bereikbaar worden. Zie overzicht Woningverkopen per prijsklasse 2023 in de bijlage.

De aanvragen tot nu vallen in de prijscategorie 150-200.000 tot 250-300.000. Door uitbreiding naar 80% NHG komt de prijsklasse 300-350.000 erbij, waardoor het aantal woningen dat voor starters beschikbaar komt, toeneemt.

In 2023 hebben we 94 startersleningen verstrekt. Dit is procentueel gezien 26% van de 359 verkochte woningen in 2023. In 2023 zijn er 155 woningtransacties geweest in de prijsklasse van 300 – 350.000. Met 26% komt dit neer op een toename van het aantal aanvragen voor een starterslening met 40.

1.2 Hiermee zal het aantal aanvragen extra toenemen op 1 januari 2025

NHG past jaarlijks zijn maximale grens voor hypotheekgarantie aan. In 2023 en 2024 waren deze respectievelijk € 405.000 en € 435.000. De verwachting is dat de grenswaarde voor 2025 verhoogd wordt naar € 465.000. Hiermee komt de categorie woningen in de prijsklasse van 350 – 400.000 ook in bereik. In 2023 zijn in deze prijsklasse 91 woningen verkocht. Dit zou met een percentage van 26% een toename van 24 aanvragen voor een starterslening betekenen.

De vraag hierbij is of we met deze prijsklasse nog steeds de echte starter bedienen of hiermee juist de luxe starter van dienst zijn.

1.3 Hiermee wordt het budgetplafond eerder bereikt

Op 5 juni jl. heeft de raad het voorstel voor uitbreiding van het Overall budget stimuleringsregelingen 2024 met 1,95 miljoen euro goedgekeurd. Hiermee is voldoende budget beschikbaar om nieuwe aanvragen voor 95 startersleningen in behandeling te nemen met de huidige maximale koopsom van € 304.500. Hierin is de verhoging van de maximale koopsom niet meegenomen, omdat deze Motie later is ingediend.

Wanneer de maximale koopsom verhoogd wordt van 70% naar 80% van NHG-grens zal het aantal aanvragen voor een starterslening naar schatting toenemen met 64 (40+24). Hierdoor zal het budget plafond eerder bereikt worden. Voor het verstrekken van 64 aanvragen starterslening is een budget van $64 \times € 40.000 = € 2.560.000$ nodig.

2.1 Hiermee zal de solvabiliteit verder verslechteren

De extra middelen van € 2.560.000 die nodig zijn als gevolg van deze verhoging leiden tot een verslechtering van de solvabiliteit. De extra middelen worden in tranches overgemaakt aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlands gemeenten. Dit betekent dat niet direct de totale extra middelen van € 2.560.000 betaalt moeten worden aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlands gemeenten. Eind 2023 was de solvabiliteitsratio 29% dit is als neutraal te bestempelen. Vanaf de begroting 2024 is de solvabiliteitsratio 18% wat te bestempelen is als meest risicovol volgens de provincie. Als gevolg van deze verhoging zal de solvabiliteitsratio nog verder verslechteren.

Financiën

Door de revolverende werking van het startersfonds bij de SVn vloeien rente en aflossing van al verstrekte leningen terug in het fonds. Tot en met juni 2024 hebben wij inmiddels al 75 aanvragen voor een starterslening ontvangen. Door dit hoge aantal is het budgetplafond inmiddels bereikt. Op 5 juni jl. heeft uw raad haar goedkeuring gegeven op het voorstel voor uitbreiding van het Overall budget stimuleringsregelingen 2024 met 1,95 miljoen euro. In dit budget is gerekend met 95 nieuwe aanvragen voor startersleningen. Hierin is het extra aantal aanvragen door de verhoging van de maximale koopsom niet meegenomen, omdat deze Motie later is ingediend.

Door het verhogen van de maximale koopsom, van 70% naar 80% van de NHG-grens zal het aantal aanvragen naar schatting met 64 aanvragen toenemen, waardoor het budgetplafond eerder bereikt zal worden.

Voor het verstrekken van 64 aanvragen starterslening is een budget van $64 \times € 40.000 = € 2.560.000$ nodig. De bijbehorende lasten hiervoor bestaan uit rentelasten (1,5%) en beheerskosten (0,5736%) Voor 2024/2025 betekent dat, bij ½ jaar rente € 19.200 aan rente en € 14.684 aan beheerskosten, in totaal dus € 33.884. De jaarlijkse lasten (vanaf 2025 (€ 53.084)) kunnen gedekt worden uit de jaarlijks te ontvangen renteopbrengsten van € 55.040.

Communicatie

Na vaststelling wordt de aanpassing van de regeling bekend gemaakt in het elektronisch Gemeentebled en gepubliceerd op www.overheid.nl. Verder wordt de aanpassing van de regeling doorgevoerd op de website van de gemeente Roosendaal en gepubliceerd in Stadserf.

Vervolg

De startersregeling wordt jaarlijks geëvalueerd.

Ook stellen wij u voor om motie 2024-M4 'Actualisatie verhoging Starterslening' als afgedaan te beschouwen.

Bijlagen

Wijziging Verordening starterslening

Begrotingswijziging

Bijlage met overzicht

- Woningverkopen per prijsklasse 2023
- Maximale koopsom starterslening i.r.t. benodigd inkomen
- Exploitatielasten en -baten extra budget € 2.560.000

Raadsvoorstel en besluit