

Raadsvoorstel

**Agendapunt:**

**Zaaknummer: 2021-006969**

### **Onderwerp**

Aanpassen verordening Starterslening 2022

<b>Datum voorstel</b>	<b>Datum raadsvergadering</b>
15 maart 2022	17 mei 2022

Aan de gemeenteraad,

### **Voorstel**

1. De verordening Starterslening gemeente Goirle 2022 vast te stellen;
2. Daarmee in te stemmen met de volgende uitgangspunten:
  - a. De starterslening is bedoeld voor koopstarters;
  - b. De starterslening is beschikbaar voor Goirlenaren vanaf 18 jaar;
  - c. De starterslening kan zowel voor nieuwbouwwoningen als voor bestaande woningen worden aangevraagd;
  - d. De maximale hypotheeksom om voor een starterlening is aanmerking te komen is gelijk aan de NHG-grens (€ 355.000,00 in 2022);
  - e. De lening bedraagt maximaal € 30.000,00.
3. De verordening Starterslening Goirle 2013 in te trekken.

### **Inleiding**

In de Woonvisie 2019 heeft de gemeenteraad vastgesteld dat de verordening Starterslening 2013 geëvalueerd dient te worden en zo nodig aangepast. Uit de evaluatie, die u aantreft in de bijlage, blijkt dat de prijsstijgingen op de woningmarkt ertoe hebben geleid, dat starters niet of nauwelijks in aanmerking kunnen komen voor een starterslening, omdat niet kan worden voldaan aan de voorwaarde dat de maximale hypotheek voor de woning € 233.500,00 mag bedragen.

Er is geen aanleiding om de overige voorwaarden van de verordening aan te passen.

### **Argumenten**

#### *1.1. De starterslening helpt een deel van de starters bij het kopen van een woning*

Het is voor starters moeilijk om een woning te kopen. Op dit moment staat de woningmarkt onder druk. Er zijn weinig (betaalbare) woningen beschikbaar. Voor een deel van de starters kan de starterslening het steuntje in de rug geven dat nodig is om een woning te kunnen kopen.

Een starterslening is een tweede hypotheek die een starter afsluit. Met deze lening wordt het verschil overbruggt tussen de maximale hypotheek die een starter kan krijgen op basis van zijn inkomen kan krijgen en de totale verwervingskosten. De Starterslening wordt gefinancierd uit het gemeentelijke Startersfonds dat de gemeente Goirle heeft bij SVn (Stichting Volkshuisvestingsfonds Nederlandse gemeenten). SVn verstrekt de lening en verzorgt de administratie van de leningen.

De starter betaalt de eerste drie jaar geen aflossing en rente voor de starterslening. Na die termijn wordt op basis van het inkomen op dat moment gekeken of rente en aflossing van de starter volledig, gedeeltelijk of nog niet wordt betaald. De rente is een 15jaarstarief van de Starterslening

**Ambtelijke bijstand: Sylvia Torremans**

**Zaaknummer 2021-006969**

## **Agendapunt:**

dat door SVn wordt bepaald en publiceert op haar website ([www.svn.nl/rente](http://www.svn.nl/rente)). De looptijd van de lening is 30 jaar.

### *2. De uitgangspunten doen recht aan de doelen en ambities van de Woonvisie 2019*

Eén van de doelstellingen uit de Woonvisie is te zorgen voor voldoende aanbod voor starters en jongeren. De voorgestelde uitgangspunten vergroot de bereikbaarheid van het aanbod voor jongeren en starters. Om dit te bereiken zijn in de verordening de volgende voorwaarden opgenomen:

- *Een starter is iemand die geen zelfstandige koopwoning achterlaat.*  
In principe is een starter 'eenieder die geen zelfstandige koopwoning achterlaat'. Voor de starterslening heeft de gemeente Goirle besloten dat het gaat om koopstarters. Dit betekent dat iemand die vanuit een huurwoning voor het eerst een woning gaat kopen, in aanmerking komt voor een starterslening.
- *Alleen Goirlenaren komen in aanmerking voor een lening.*  
Bij verkoop van woningen of bouwgrond, mogen geen bindingseisen worden gesteld vanwege de vrijheid van vestiging die is opgenomen in de Huisvestingswet en geldt binnen de Europese Unie. Op grond van gemeentelijk woonbeleid is er de wens om de eigen starters tegemoet te komen. Wet-en regelgeving verzet zich hier niet tegen. Dit betekent dat alleen Goirlenaren (tenminste 1 jaar wonende in de gemeente Goirle) of oud-Goirlenaren (mensen die voorheen 10 aaneengesloten jaren in de gemeente Goirle hebben gewoond) in aanmerking komen voor een starterslening.
- *Aan de starterslening is een zelfbewoningsplicht gekoppeld.*
- *Er is geen maximum leeftijdsgrens*  
Er wordt voorgesteld om geen leeftijdsgrens in te stellen, maar de eerder genoemde definitie van starter aan te houden.
- *De totale hypotheek die nodig is voor aankoop van de woningen bedraagt maximaal € 355.000,00.*  
SVn hanteert als maximaal aankoopbedrag de NHGgrens, die per 1-1-2022 € 355.000,00 is. Om de starterslening een zo groot mogelijk bereik te laten hebben wordt, gelet op de huidige woningprijzen, voorgesteld om in de verordening deze grens aan te houden als maximale aankoopprijs.
- *Er worden geen eisen gesteld aan het woningtype.*  
Er wordt voorgesteld om geen voorwaarden te stellen ten aanzien van het woningtype. De starterslening is in het leven geroepen om woningen financieel bereikbaar te maken voor starters. De vraag of de starter een appartement koopt of een grondgebonden woning doet hiervoor niet ter zake. Ook is het niet relevant of de lening voor een bestaande woning of een nieuwbouw woning wordt aangevraagd.
- *De maximale lening is € 30.000,00.*  
Het totaalbedrag dat een starter mag lenen is afhankelijk van het inkomen. Door de begrenzing van € 30.000,00 voor de starterslening wordt voorkomen dat starters te hoge lasten aan gaan.

### *3. De verordening Starterslening 2022 vervangt de verordening Starterslening 2013*

Met het vaststellen van de Starterslening 2022 is de Starterslening 2013 niet langer van toepassing en moet deze worden ingetrokken.

## **Agendapunt:**

### **Kanttekeningen**

- 1. Met de starterslening kan maar een beperkt aantal starters worden geholpen.*  
De starterslening kan voor een deel van de starters een oplossing bieden. De leencapaciteit van starters blijft ook met een starterslening afhankelijk van het inkomen. Dit betekent dat koopwoningen, waarvan de prijzen in de afgelopen periode aanzienlijk zijn gestegen, voor een deel van de starters, ook met een starterslening, onbereikbaar zijn.
- 2. De starterslening heeft een prijsopdrijvend effect.*  
Met de starterslening worden starters in staat gesteld om meer te lenen en daarmee een hoger bod uit te brengen op een woning. Dit heeft in principe, net als andere maatregelen die de leencapaciteit verhogen, een prijsopdrijvend effect. Gezien de huidige prijsstijgingen op de woningmarkt zal het effect van de starterslening verwaarloosbaar zijn.
- 3. De starterslening verhoogt de schuldenlast van de starter.*  
Met de starterslening worden starters in staat gesteld om meer te lenen en daarmee een hoger bod uit te brengen op een woning. Dit heeft in principe, net als andere maatregelen die de leencapaciteit verhogen, een prijsopdrijvend effect. Gezien de huidige prijsstijgingen op de woningmarkt zal het effect van de starterslening verwaarloosbaar zijn.

### **Financiën**

De gemeente Goirle heeft een startersfonds bij de gemeente Goirle. Op dit moment is in dit fonds nog ruim € 800.000,00 beschikbaar voor het verstrekken van startersleningen.

### **Samenwerking**

N.v.t.

### **Communicatie**

De verordening Starterslening zal op gebruikelijke wijze worden gepubliceerd.

### **Vervolg**

n.v.t.

### **Bijlagen**

Verordening Starterslening gemeente Goirle 2022  
Evaluatie Starterslening

burgemeester en wethouders van Goirle

Mark van Stappershoef, burgemeester  
Jolie Hasselman, secretaris

**Agendapunt:**

De raad van de gemeente Goirle;  
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 maart 2022;  
gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;  
b e s l u i t :

1. De verordening Starterslening gemeente Goirle 2022 vast te stellen;
2. Daarmee in te stemmen met de volgende uitgangpunten:
  - a. De starterslening is bedoeld voor koopstarters;
  - b. De starterslening is beschikbaar voor Goirlenaren vanaf 18 jaar;
  - c. De starterslening kan zowel voor nieuwbouwwoningen als voor bestaande woningen worden aangevraagd;
  - d. De maximale hypotheeksom om voor een starterlening is aanmerking te komen is gelijk aan de NHG-grens (€ 355.000,00 in 2022);
  - e. De lening bedraagt maximaal € 30.000,00.
3. De verordening Starterslening Goirle 2013 in te trekken.

Aldus vastgesteld te Goirle d.d. 17 mei 2022

, de voorzitter

, de griffier