

Raadsvoorstel

Onderwerp

Aanvraag budget startersleningen 2025

Samenvatting

Om de woningmarkt voor starters toegankelijker te maken, verstrekt de gemeente Altena sinds 2019 startersleningen. Afgelopen jaar hebben ongeveer 35 starters een aanvraag ingediend om voor een starterslening in aanmerking te komen. Met het vrijmaken van nieuw budget kunnen het komende jaar weer startersleningen worden verstrekt. Daarmee neemt de gemeente Altena haar verantwoordelijkheid als het gaat over het toegankelijk maken en houden van de woningmarkt voor starters.

Voorstel

1. Door te gaan met het verstrekken van startersleningen en het budget bedrag hiervoor op te hogen met € 1.050.000.
2. De jaarlijkse rentekosten -zijnde € 7.875- op te nemen in de 1e berap 2025 en van dekking te voorzien binnen de kapitaallasten uit de begroting

Inleiding

Vanwege de hoge woningprijzen is het op dit moment voor starters zeer moeilijk om de woningmarkt te betreden. Om als gemeente iets hieraan te doen, loopt vanaf 2019 de regeling voor startersleningen. Dankzij de regeling wordt voor veel starters een eerste eigen woning bereikbaar. Sinds 2019 zijn bijna 100 starters geholpen. Op dit moment is het budget startersleningen op. Om de regeling te kunnen doorzetten, is nieuw budget nodig.

Beleidskader

Op de verstrekking van startersleningen is de Verordening Starterslening Altena 2021 van kracht. Hierin is vastgelegd wie voor de startersregeling in aanmerking komt onder welke voorwaarden. Verder heeft uw raad zich uitgesproken voor het behoud van jongeren in de gemeente. Om starterswoningen voor deze groep bereikbaar te maken en te houden, is een financiële stimuleringsmaatregel nodig.

Beoogd resultaat

Doel van de startersregeling is om de woningmarkt toegankelijker te maken voor starters. De woningbehoefte onder starters is groot. Veel starters kunnen de stap naar een eerste woning niet maken, om vooral financiële redenen. Dat probleem wil de startersregeling wegnemen. Met de startersregeling probeert de gemeente Altena te voorkomen dat starters wegtrekken naar andere gemeenten.

Datum voorstel

6 januari 2025

Kenmerk

D2024-10-009904
2024-039112

Opgesteld door

Andre van der Heijden

Telefoonnummer

+31183516913

Team

Team Omgeving

Portefeuillehouder

J.P. Tanis

Gemeentehuis Altena
Sportlaan 170
4286 ET Almkerk

Postbus 5
4286 ZG Almkerk

T (0183) 516100
E info@gemeenteAltena.nl

Argumenten

1.1 *De startersleningen voorzien in een behoefte*

De vele aanvragen die wij ontvangen voor startersleningen tonen aan dat er behoefte aan is. We zien ook een toename in het aantal aanvragen. Van 4 aanvragen bij de start van de regeling in 2019 naar 35 aanvragen in 2024.

1.2 *Met de startersleningen neemt de gemeente Altena haar maatschappelijke verantwoordelijkheid in het toegankelijk maken en houden van de woningmarkt*

De woningmarkt is op dit moment 'overspannen'. De vraag naar woningen is vele malen groter dan het aanbod. Vooral starters zijn hiervan de dupe. Met het verstrekken van startersleningen wil de gemeente Altena haar verantwoordelijkheid nemen als het gaat over het toegankelijk maken van de woningmarkt voor een groep die anders de markt maar moeilijk betreedt.

1.3 *Het huidige budget is op*

Als het beschikbare budget ontoereikend is, kunnen geen nieuwe startersleningen meer worden verstrekt. Het gevolg daarvan is, dat de gemeente Altena verstek moet laten gaan als het gaat over haar maatschappelijke taak in de richting van starters. Inwoners kunnen vanaf dat moment geen aanspraak maken op een regeling, die juist in het leven is geroepen om hen te helpen.

1.4 *Met het genoemde bedrag kunnen weer 35 starters worden geholpen*

Gezien onze ramingen en met het oog op de bouwprojecten die in 2025 worden opgeleverd, is de verwachting dat lopende het jaar 35 starters zich zullen melden voor een starterslening. Het maximaal te lenen bedrag is € 30.000 per aanvraag. In de meeste gevallen wordt dat bedrag ook beleend. In totaal hebben we het dan over $35 \times 30.000 = € 1.050.000$. Met dit bedrag kunnen naar verwachting heel 2025 starters aan een lening worden geholpen.

Kanttekeningen

1.1 *De startersregeling heeft een (licht) prijsopdrijvend effect*

Met de starterslening komt een grotere groep in aanmerking voor een starterswoning. Daarmee heeft de startersregeling een (licht) prijsopdrijvend effect. Prijs is immers een kwestie van vraag en aanbod. Als de vraag toeneemt en het aanbod blijft gelijk, stijgt de prijs. 'De markt zijn werk laten doen' is echter geen optie. De financieringsmogelijkheden voor starters zijn te beperkt. Daarbij zijn er nog andere prijsopdrijvende factoren, zoals gestegen bouwkosten, die meer van invloed zijn. Grosso modo zal het prijsopdrijvende effect van de starterslening te verwaarlozen zijn.

1.2 Het is vooraf niet in te schatten hoeveel startersleningen er aangevraagd gaan worden

Onze inschatting is dat er komend jaar 35 startersleningen aangevraagd gaan worden. Dit kunnen er meer of minder zijn. Mocht lopende het jaar blijken dat het budget ontoereikend is, dan kan extra budget worden aangevraagd. Mocht het budget te ruim zijn, dan zijn de rentekosten te overzien.

Financiën

De rentekosten, behorend bij het bedrag van € 1.050.000, zijnde € 7.875 per jaar, worden meegenomen in het totaal van de renteherziening bij de eerste Bestuursrapportage van 2025.

Participatieproces

Uit de contacten die wij met starters onderhouden maken wij op dat de voorwaarden passend zijn. Inhoudelijk hoeft de regeling dan ook niet te wijzigen. Gelet op het grote aantal aanvragen, is er behoefte aan startersleningen. Daarbij nemen de huizenprijzen momenteel ieder jaar toe, waardoor de behoefte aan startersleningen komende jaren verder zal toenemen.

Aanpak

Na uw besluit zal het college het beschikbaar gestelde bedrag overmaken naar het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Hiervan kunnen het komende jaar -naar onze inschatting- alle aanvragen worden gehonoreerd.

Eind 2025 gaat het college de regeling evalueren en kan voor 2026 -indien daar aanleiding toe is- opnieuw budget worden aangevraagd.

Communicatie

De inhoud van uw besluit zal worden gepubliceerd op de gemeentelijke website en op de gemeentelijke infopagina. Tevens zal een brief worden verstuurd naar alle lokale makelaars en hypotheekverstrekkers. Tot slot zal over (de inhoud van) uw besluit worden gecommuniceerd via social media.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Altena,

de secretaris,

de burgemeester,

P.J.E. Breukers

drs. E.B.A. Lichtenberg MCM

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Altena,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,

gelet op

- het bepaalde in de Verordening Starterslening Altena 2021
- het in het Bestuursakkoord gestelde over de woningmarkt en startersleningen

besluit:

1. Door te gaan met het verstrekken van startersleningen en het budget bedrag hiervoor op te hogen met € 1.050.000.
2. De jaarlijkse rentekosten -zijnde € 7.875- op te nemen in de 1e berap 2025 en van dekking te voorzien binnen de kapitaallasten uit de begroting

Aldus besloten in de openbare vergadering

van de raad van de gemeente Altena van

de voorzitter,

de raadsgriffier,

drs. E.B.A. Lichtenberg MCM

drs. S.J. Peet