

de raad van de gemeente Westerkwartier
per mail via griffie@westerkwartier.nl

Contactpersoon
Wilma van Rijswijk

Kenmerk
1969118391

Zuidhorn
31 januari 2023

Onderwerp

Aanpassing Starterslening Fonds Wonen gemeente Westerkwartier

Geachte leden van de raad,

Om het kopen van een bestaande of nieuwe woning voor starters op de woningmarkt bereikbaar te maken biedt de gemeente Westerkwartier startersleningen aan. De starterslening overbruggt het verschil tussen de prijs van een huis en het bedrag dat starters bij de bank kunnen lenen. De starterslening is daarmee een aanvulling op de eerste hypotheek, welke aangevraagd wordt met Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

Vooruitlopend op de algehele evaluatie van het Fonds Wonen Westerkwartier zijn er ontwikkelingen op de woningmarkt die aanleiding geven om de verordening Fonds Wonen Westerkwartier voor Startersleningen aan te passen. In het Collegeuitvoeringsprogramma 2023-2026 is doel 2.1 '*Passend woningaanbod voor iedereen: betaalbaar en duurzaam*' opgenomen. Dit voorgesteld besluit past bij dit doel. Via deze raadsbrief informeren wij uw raad over deze voorgenomen aanpassing.

Starterslening Fonds Wonen Westerkwartier

Van de starterslening kan gebruik worden gemaakt bij de aankoop van zowel een bestaande als een nieuw te bouwen koopwoning. Voorwaarde (artikel 7, sub b) daarbij is wel dat de kosten voor het in eigendom verkrijgen van de woning (waaronder grondkosten, bouwkosten, renteverlies en alle overige kosten) niet hoger zijn dan:

- a. € 235.000,-- voor een bestaande koopwoning, exclusief meerwerk en verbeterkosten van de woning en
- b. € 280.000,-- voor een nieuw gebouwde koopwoning, inclusief meerwerk en verbeterkosten.

Toelichting

Ad a) Sinds de start van het Fonds Wonen Westerkwartier in juni 2021 zijn er negentien startersleningen door de gemeente Westerkwartier goedgekeurd. Hiervan zijn dertien startersleningen na een goedkeuringsbesluit van de gemeente door SVn afgegeven. Op dit moment zijn er nog zes leningen door de gemeente goedgekeurd, maar nog niet definitief afgegeven door SVn.

Kortom: voor bestaande woningen is de starterslening tot nu toe een effectief instrument gebleken.

Ad b) Voor de aankoop van een nieuw te bouwen woning is tot nu toe geen gebruik gemaakt van de starterslening. Dit heeft een aantal oorzaken, die mede te maken hebben met het huidige toepassingsbereik van de starterslening voor nieuwbouw koopwoningen. De bouwkosten van nieuwbouw koopwoningen zijn in korte tijd fors gestegen. Stijging door sterk gestegen materiaalkosten en loonkosten.

De stijging van de bouwkosten werkt ook door in de kostengrens voor het verkrijgen van een hypotheek met NHG-garantie. Deze grens is verschoven van € 325.000 in 2021, naar € 355.000 in 2022. In 2023 stijgt deze grens verder door naar € 405.000.

De NHG-grens uit 2022 van € 355.000 wordt aangemerkt als betaalbaarheidsgrens. De betaalbaarheidsgrens stijgt niet mee met de verhoging van NHG-grens.

Afgelopen jaren waren binnen de gemeente Westerkwartier geen nieuwbouwprojecten die geschikt waren voor starters. In navolging van het Collegeuitvoeringsprogramma 2023-2026 is doel 2.1 *'Passend woningaanbod voor iedereen: betaalbaar en duurzaam'* zijn er al concrete plannen. Team Wonen is onder anderen plannen aan het maken met een ontwikkelende partij om starters-nieuwbouwwoningen te realiseren in de Oostergastwijk te Zuidhorn. Binnen het huidige starterslening bedrag van € 280.000 kunnen deze woningen niet gerealiseerd worden.

Kortom: de aan onze starterslening verbonden voorwaarde ten aanzien van de maximale VON-prijs sluit niet aan op de marktsituatie, waarmee het instrument feitelijk niet geschikt is om het daarmee beoogde doel, namelijk starters in staat stellen om een nieuwe woning te kopen, te bereiken.

Aanpassen toepassingsbereik

Om het gebruik van de starterslening voor de aankoop van een nieuwe woning mogelijk te maken is het noodzakelijk om de in artikel 7, sub b, onder 2 van de Verordening opgenomen VON-prijs te verhogen. Voorgesteld wordt om hierbij aansluiting te zoeken bij de huidige NHG-grens van €355.000 (inclusief meerwerk en verbeterkosten). Nieuwe woningen tot dit prijsniveau kunnen in het huidige tijdsgewricht als 'betaalbaar' worden aangemerkt.

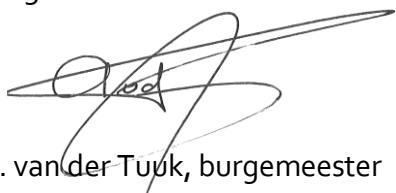
Bevoegdheid

Op grond van artikel 7, sub f van de Verordening is uw college bevoegd om het in artikel 7 sub b onder 2 genoemde bedrag voor een nieuw gebouwde koopwoning inclusief meerwerk en verbeterkosten te verhogen of te verlagen. Voorgesteld wordt van die bevoegdheid gebruik te maken en het genoemde bedrag te verhogen van € 280.000 naar € 355.000.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier,



A. van der Tuuk, burgemeester



E. Paré, loco-secretaris