

Raadsinformatiebrief

Aan de leden van gemeenteraad Montfoort

Zaaknummer	274726
Onderwerp	Beantwoording motie vreemd financiële mogelijkheden starters
Portefeuillehouder	Wethouder C.L. Jonkers
Datum	10 december 2024

Geachte raadsleden,

Op 12 februari jl. heeft u de motie vreemd "Voorrang Montfoorters en Linschotenaren op nieuwbouwprojecten 'De Bleek fase 1' en 'Park Rapijnen' en onderzoek startersleningen aangenomen. Wethouder Jonkers heeft toegezegd de mogelijkheden van toevoegen van nieuwbouw mee te nemen in de huisvestingsverordening en te kijken naar mogelijkheden van financiële ondersteuning van starters. In de huisvestingsverordening en de daarbij behorende nadere regels is de lokale voorrang geregeld. U heeft de huisvestingsverordening op 7 oktober jl. vastgesteld. In deze raadsinformatiebrief willen wij antwoord geven op de mogelijkheden voor financiële ondersteuning van starters.

Inleiding

Er is grote krapte op de woningmarkt. Dit is een landelijk probleem en wat alle doelgroepen raakt. Starters¹ hebben het vaak extra moeilijk, omdat de huizenprijzen hoog zijn, de doorstroming beperkt is en het aanbod van betaalbare woningen onvoldoende is. Zelf hebben de starters vaak onvoldoende spaargeld en geen vaste baan. Starters kunnen anders dan doorstromers namelijk geen beroep doen op een mogelijke overwaarde van een vorige woning en kunnen daardoor geen (lagere) rente meenemen van een eerdere hypotheek.

Regelingen voor starters

Om een eerste koopwoning voor een starter mogelijk te maken zijn er allerlei regelingen ontwikkeld. Graag nemen we u mee welke deze allemaal zijn.

1. Hypothecaire regelingen
 - a. SVn Starterslening

Wat is het?

De SVn Starterslening is een hypothecaire lening die naast de hypotheek wordt afgesloten. Met deze lening kan het verschil overbruggd worden tussen de prijs van de woning en wat maximaal bij de bank kan worden geleend. De starterslening mag maximaal 20% zijn van de koopsom. De looptijd van de Starterslening is 30 jaar en de rente staat voor 15 jaar vast. De lening valt onder de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en gedurende de eerst 3 jaar van de looptijd wordt er geen rente betaald en heeft de starter geen maandlasten. Deze rentelast draagt de gemeente.

Starterslening Montfoort

De gemeente Montfoort heeft eind 2021 de starterslening beëindigd. Er was beperkt animo en met de beschikbaar gestelde middelen kon gezien de koopprijs van woningen maar weinig jongeren worden geholpen. In 2021 is toen besloten om € 150.000 terug te boeken naar

¹ iemand in de leeftijdscategorie van 18 tot en met 29 jaar.



de gemeente van de € 170.000 die in 2010 voor de starterslening ter beschikking was gesteld. De lening is nog niet afgesloten aangezien er toen nog leningen uit stonden. Er staat nog steeds één lening uit, waardoor de rekening bij SVn nog niet is afgesloten.

Kosten starterslening

Wanneer opnieuw een starterslening gestart gaat worden, dient er flink budget beschikbaar te worden gesteld om een substantieel aantal starters te helpen. In het verleden droeg het Rijk en ook de Provincie bij aan de starterslening waardoor met het beschikbaar gestelde budget van de gemeente meer starters geholpen konden worden. Dit is niet meer het geval. Lopik heeft gezien de prijzen van de woningen de starterslening opgehoogd naar € 50.000,-. Wanneer je 10 starters op deze manier zou willen helpen, moet er al € 500.000,- beschikbaar worden gesteld.

De gemeente Montfoort is niet in de financiële positie om een bedrag van € 500.000,- apart te zetten voor startersleningen. Dit houdt in dat we extern geld moeten aantrekken tegen een geschat rentetarief van 3 à 3,50%. Daarnaast zijn er ook kosten gemoeid van het hebben van een starterslening bij SVn, de rentekosten daar evenals beheerskosten. Het gaat in totaal om de volgende kosten:

Lenen € 500.000 tegen 3% rente	€ 15.000
Afsluitkosten van geldlening bij broker/BNG	n.n.b
SVn variabele kosten 0,57% over de uitstaande schuldrest van de verstrekte leningen (bv 6 stuks)	€ 1.710
Vaste beheerskosten SVn (prijspeil 2024)	€ 2.295
Totale kosten	€ 20.145

De eerste drie jaar zullen de kosten in totaal € 20.145 zijn. Na drie jaar dient de lening te worden afgelost². Deze inkomsten, creditrente is gekoppeld aan de één maands Euribor tarief, op dit moment 3,002%. Dit zijn dagkoersen en kunnen neerwaarts fluctueren, en daar zit dus een risico aan vast. Hoe lager het Euribor rente tarief, hoe minder creditrente wij ontvangen. Voor nu zou dit de rentekosten voor de geldlening kunnen dekken (geen rekening houdende met de variabele kosten en de vaste fee). Dit zou dan betekenen dat de kosten beperkt blijven tot € 4.005 per jaar (SVn variabele kosten en de beheerskosten). Echter in een negatiever scenario met hogere rente kosten dan 3 à 3,5 % dan gaan de kosten op lopen.

Is het wel een geschikt middel?

Een éénverdiener met een modaal inkomen kan een hypotheek krijgen van zo'n € 195.000,-. Deze woningen zijn nauwelijks meer op de markt. De positie van tweeverdieners is beter. Zij kunnen met hun modaal inkomen een hypotheek van ongeveer € 367.000,- krijgen. In de periode vanaf 2018 is een gestage afname te zien in de verkoop van betaalbare koopwoningen. Het is hiermee de vraag of het inzetten van een starterslening leidt tot meer mogelijkheden om toe te kunnen treden tot de koopwoningmarkt.

Er is daarnaast ook steeds meer discussie over het vergroten van de leencapaciteit van jongeren. Het zorgt voor een groter risico voor jongeren, je leent immers meer dan dat je eigenlijk kan. Daarnaast zorgt het ook voor een prijsopdrijvende werking van de woningen. De Nederlandse Bank schreef in een advies aan de overheid dat maatregelen, zoals de starterslening "goed bedoeld zijn, maar op langere termijn leiden tot nog hogere huizenprijzen.

² De starterslening heeft een looptijd van 30 jaar. De eerste 3 jaar heeft de starter geen maandlasten. Deze rentekosten worden door de gemeente betaald. Na drie jaar moet er wel rente worden afgelost. Echter wanneer deze lasten nog niet gedragen kunnen worden, wordt de termijn verlengd.



Als je meer geld kunt uitgeven aan een huis, dan kun je een hogere prijs betalen. Als meer mensen dat doen, stijgen de prijzen van woningen verder."

Anderzijds met de aantallen die met deze maatregel in Montfoort ondersteund worden, zal dit prijsopdrijvend effect niet zo groot zijn. Wel kan je je afvragen of je als gemeente als bank moet gaan fungeren.

b. Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

De NHG is een regeling die niet alleen voor starters is, maar wel veel door starters wordt gebruikt. Met een NHG als vangnet hebben starters meer financiële zekerheid, wat voordelig is voor de geldverstrekker. Deze extra zekerheid zorgt ervoor dat er een lagere hypotheekrente wordt berekend. Hiermee worden de kansen voor o.a. starters op de woningmarkt vergroot. Op dit moment ligt de NHG-grens op € 435.000,- (prijsspeil 2024). Bij een hypotheek waarbij aanvullende energiebesparende voorzieningen worden meegefinancierd is de NHG-grens 6% hoger, namelijk € 461.100,- (prijsspeil 2024).

c. Meer hypotheek met loonsverhoging

Wanneer er binnen 6 maanden een loonsverhoging verwacht wordt via de CAO of de werkgever dan kan dit tot een hogere hypotheek leiden. De loonsverhoging moet wel 'zwart op wit' zijn vastgelegd.

d. Familiehypotheek

Een familiehypotheek wordt afgesloten bij een familielid, zoals een ouder of grootouder, en niet bij een geldverstrekker. Het familielid financiert zelf de hypotheek hierdoor is er sprake van lagere maandlasten en gunstigere voorwaarden. Dit kan voor de gehele hypotheek of voor een deel hiervan. Ook als ouder brengt het wat voordelen met zich mee. De rente van een familiehypotheek is vaak hoger dan de spaarrente. Zo levert hun spaargeld meer op dan wanneer het gewoon op de spaarrekening blijft staan.

e. Garantstelling door ouders

Ouders kunnen meetekenen op de hypotheekakte voor het deel van de koopsom dat het kind niet kan dragen met het inkomen. Dit is ook wel bekend als een generatiehypotheek. Ouders kunnen borg staan voor de gehele hypotheeksom. Bij bepaalde geldverstrekkers kan men tot 25% of 30% meer lenen.

Anders dan bij een schenking³, is voor garant staan geen eigen geld nodig. Wel wordt het inkomen van de ouders getoetst. Ook moet worden aangetoond, dat het inkomen van het kind op termijn voldoende stijgt om de volledige hypotheek te kunnen dragen. Dat laatste is vaak lastig, waardoor garantstelling slechts in een aantal situaties succesvol is.

f. Extra lange looptijd

Starters kunnen een hypotheek afsluiten met een extra lange looptijd. De ASR is momenteel de enige geldverstrekker die een hypotheek kan verstrekken met een looptijd van 40 jaar in plaats van de gebruikelijke 30 jaar. Door het lagere aflostempo, zijn de maandlasten lager. Het nadeel is dat over de gehele looptijd wel meer betaald wordt.

2. Belastingtechnische regeling

Door differentiatie in overdrachtsbelasting hoeven starters minder belasting te betalen bij aankoop van een woning. Jongeren onder de 35 jaar kunnen eenmalig kiezen om geen overdrachtsbelasting te hoeven betalen over de aankoopprijs van hun woning. De reguliere overdrachtsbelasting is 2% over de aankoopprijs.

³ Het belastingvrij schenken is na 2023 komen te vervallen.



3. Koopinstrumenten

a. Nationaal Fonds Betaalbare koopwoningen/ Koopstart

Het Rijk richt een Nationaal Fonds Betaalbare koopwoningen op. Deze zal vanaf medio mei 2025 van start gaan. De Tweede Kamer heeft hiervoor 70 miljoen euro ter beschikking gesteld. De aanbieder van de betaalbare nieuwbouw koopwoning (ontwikkelaar, corporatie of gemeente) doet een beroep op het fonds ondersteuning van het prijsverschil gefinancierd te krijgen. Met KoopStart, zoals het product wordt genoemd, kan een nieuwbouw woning dus voor een lagere prijs dan de marktwaarde worden gekocht. Dit is minimaal 10% en maximaal 50% van de marktwaarde van de woning. Bij een latere verkoop komt deze bijdrage plus een deel van de waardeontwikkeling van de woning weer terug in het fonds. Op deze wijze worden nieuwbouw koopwoningen betaalbaar voor starters. Het betreft een revolverend fonds met het geld wat bij verkoop terugkeert naar het fonds kunnen weer nieuwe starters geholpen worden.

b. Koopgarant

Met een koopgarantregeling krijgen starters korting op de koopsom. Zo kunnen ze hun eerste koopwoning kopen voor een prijs die 25% of 30% lager ligt dan de marktwaarde. De koopgarantregeling wordt vaak aangeboden door woningcorporaties of projectontwikkelaars.

Je wordt volledig eigenaar van de woning, maar financiert deze slechts deels. Bij verkoop van de woning moet je deze als eerste aanbieden aan de woningcorporaties of projectontwikkelaars. De winst (of het verlies) wordt gedeeld in de verhouding van de verleende korting. Hiermee blijft de woning in het betaalbare segment beschikbaar anders dan bij KoopStart waarbij het gaat om een eenmalige transactie.

Cazas Wonen verstrekt geen koopgarantie meer. Zij moeten voor de terugkoop van de woningen geld reserveren op hun balans waarmee zij geen andere uitgaven kunnen doen. Gezien de zeer beperkte voorraad sociale huurwoningen hebben we in de prestatieafspraken met Cazas Wonen afgesproken dat er geen woningen verkocht worden.

c. Koopstap

Het instrument Koopstap is gebaseerd op waardestijging van woningen. In het Koopstap-systeem worden opstal en grond gesplitst. Het opstal wordt gefinancierd door de startende woonconsument door middel van een reguliere hypothecaire woningfinanciering met NHG. De grond wordt ondergebracht in een door de gemeente opgezette stichting, die de grond vervolgens uitgeeft in 30 jarige erfpacht. De financiering vindt plaats op basis van twee grondslagen; 10% wordt ingebracht door de initiatiefnemer van het woningbouwproject en 90% door de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG).

Bij gestegen inkomen van de woonconsument draagt de woonconsument naar rato van deze stijging bij aan de erfpachtvergoeding. Hiermee zal de opbouw van de schuld aan de gemeentelijke stichting minder snel oplopen op mogelijk stoppen.

Op het moment waarop de woonconsument de woning verkoopt wordt de grond aan de opvolgende eigenaar door geleverd tegen betaling van de nominale grondwaarde plus de verschuldigde erfpachtcanon door de eerste eigenaar.

Bij aflossing van de totale schuld en de nominale grondwaarde wordt gebruik gemaakt van een hefboom op de totale waardeontwikkeling van de woning (inclusief grond). De waardeverandering van het opstaldeel draagt bij ter dekking van de schuld aan de stichting. Met dit hefboomprincipe is slechts een geringe jaarlijkse waardestijging nodig om op een breakeven punt voor de woonconsument te komen.



d. Duokoop

Bij Duokoop koopt de koper de woning en Stichting DNGB Fonds de grond. De koper betaalt vervolgens maandelijks canon aan Stichting DNGB Fonds, de erfverpachter. Hierdoor worden de maandlasten van de koper lager, waardoor meer huizen bereikbaar zijn. De grond is meestal eigendom van institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen. De canon is net als de hypotheekrente aftrekbaar voor de inkomstenbelasting. De bewoner kan de grond op ieder gewenst moment alsnog kopen. De praktijk laat zien dat dit ook gebeurt: 35 procent heeft de grond binnen 6 jaar teruggekocht. Duokoop kan in combinatie met een starterslening gebruikt worden, mits de gemeente hiermee akkoord gaat. Duokoop lijkt op gemeentelijke erfpacht, maar hier is de grond geen eigendom van de gemeente, maar van een belegger, terwijl de stichting de erfpacht regelt.

Voorzien in aanbod

Gezien de financiële positie van de gemeente Montfoort is het moeilijk om in te zetten op financiële instrumenten. Dit betekent niet dat de gemeente niets kan ondernemen om de positie van starters te verbeteren. De gemeente Montfoort is hier op diverse terreinen mee bezig en ligt meer op het vlak van de kaders schep- pen, zodat er meer woningen beschikbaar komen voor starters. Dit doet de gemeente door:

4. Planologische en beleidsinstrumenten

a. Woonvisie

De woonvisie geeft de kaders mee wat er in de gemeente Montfoort gebouwd moet worden. Hierin is opgenomen dat het streven is om 55% betaalbare woningen (30% sociale huur⁴ en 25% middenhuur) toe te voegen. Dit zal wellicht vanuit in ontwikkeling zijnde wetgeving ver- hoogd worden naar 67%. Daarnaast wordt ingezet op differentiatie van woningen, zodat doorstroming kan plaats vinden. Daarbij wordt ook extra gekeken naar de behoefte van ou- deren, waardoor er grotere woningen vrij komen. Met al deze beleidsmatige keuzes komen er meer woningen beschikbaar voor starters.

b. Doelgroepenverordening

Gemeente Montfoort heeft een doelgroepenverordening waardoor bij nieuwbouwprojecten betaalbare woningen voor lage en middeninkomens worden gerealiseerd én zorgt er tevens voor dat deze behouden blijven voor de doelgroep. De verordening regelt de maximum prijs- grenzen voor de woningcategorieën sociale huur, middenhuur en betaalbare koop.

c. Huisvestingsverordening

In de huisvestingsverordening wordt van de wettelijke mogelijkheid gebruik gemaakt om ook net zoals bij de sociale huurwoningen bij betaalbare nieuwbouw koopwoningen een huisves- tingsvergunning af te geven. Hiermee zorgen we voor dat deze woningen aan de lage en middeninkomens worden toegewezen. Daarnaast zetten we ook met deze verordening in op het bevorderen van de doorstroming. Dit met de regel van Groot naar Beter⁵ en de nieuwe voorrangsregels bij de nieuwbouw betaalbare koop en middenhuur waar bij mensen die een sociale huurwoning achterlaten voorrang krijgen. Hiermee komen er meer woningen be- schikbaar en profiteren starters daar ook weer van.

Andere wijze om te sturen in het aanbod

5. Type woningen

Ook kan in het ontwerp van de woningen rekening worden gehouden met behoud van de woning voor starters. Bijvoorbeeld door het bouwen van rug aan rug woningen. Deze woningen zijn vooral interessant voor starters en omdat het niet mogelijk is om uit te bouwen zorgt dit voor doorstroming wanneer mensen aan een nieuwe levensfase toe zijn, zodat de woning weer beschikbaar komt voor een starter.

⁴ Bij de bouw van sociale huur wordt een sociaal grondprijsbeleid gehanteerd.

⁵ Een woningzoekende die een grote sociale huurwoning achterlaat, krijgt voorrang op een kleinere sociale huurwoning.



Conclusie

De gemeente Montfoort richt zich op het toevoegen van betaalbare woningen voor starters, waardoor er meer mogelijkheden voor starters ontstaan. Met de doelgroepenverordening zorgen we er ook voor dat deze woningen langer beschikbaar blijven voor starters. Op deze wijze zorgen we voor een groter bereik met onze (financiële) inzet dan wanneer we individuele ondersteuning bieden aan starters in de huur-en koopsector.

Landelijk zijn er vele mogelijkheden en regelingen waarmee starters hun financiële positie op de woningmarkt kunnen verbeteren. Het opnieuw verstrekken van een starterslening voegt hier niet heel veel aan toe. Het vraagt ook een grote financiële inzet van de gemeente.

Het college ziet dan ook geen aanleiding om vanuit de gemeente financiële ondersteuning te bieden om de betaalbaarheid te vergroten van nieuwbouwwoningen in de Bleek en Park Rapijnen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT
de secretaris de burgemeester

M.H. van der Veer

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong