

Fractie van Weert Lokaal
t.a.v. de heer P. Spruijt

Weert, 1 juni 2022

Onderwerp: Vragen betreffende raadsvoorstel startersleningen
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 1660016 / 1693913

Beste Geachte heer Spruijt,

Op 1 juni 2021 hebben wij vragen van u ontvangen met betrekking tot het voorstel over de starterleningen. Hieronder ontvangt u de antwoorden.

Vraag 1

Bij dit voorstel gaat het met name over de af te sluiten lening voor een starterswoning en de hierbij horende aflossing en rente. Als je het hebt over woonlasten komt er overigens meer om de hoek kijken. Denk aan: lokale belastingen en heffingen, verzekeringen, onderhoud en op dit moment de stijgende energielasten. Een woning kost dus meer dan aflossing en rente. Mijn vraag is of hiermee bij de verhoging van de maximale koopprijs tot €280.000 en het gemeentelijke leendeel tot €56.000 rekening is gehouden? Worden de totale woonlasten met de voorgestelde verhogingen uiteindelijk niet te hoog?

Antwoord:

Hiermee is geen rekening gehouden. Een starterslening is een tweede hypotheek (een tophypotheek), waarover de eerste 3 jaar geen rente verschuldigd is, aflossing vindt plaats via overboeking naar een combinatielening. Een starterslening is aan landelijke regels, zoals van de Autoriteit Financiële Markten, verbonden. Wanneer een starter na 3 jaar van mening is dat zijn/haar inkomen onvoldoende gestegen is kan een inkomenstoets worden aangevraagd. Hieruit kan volgen dat de volgende 3 jaar weer geen rente en aflossing verschuldigd is. En zo door. Dit betekent dat de starter met de starterslening extra financiële ruimte heeft voor andere verplichtingen, zoals de door u genoemde vaste lasten.

Vraag 2

Goedbedoelde overheidsmaatregelen bereiken niet altijd het beoogde effect. Er wordt gesteld dat de (tijdelijke) vrijstelling van overdrachtsbelasting en verhoging van de Nationale Hypotheek Garantie juist een prijsopdrijvende effect heeft gehad. De marge bij het lenen is immers groter geworden, hetgeen ruimte biedt aan verkopende partijen om de aankoop prijs te verhogen. Heeft de verruiming van de normbedragen in de starterslening een zelfde effect?

Antwoord:

Wij zijn van mening dat dit niet het geval is. De normen voor de berekening van de maximale hypotheek zijn strikter geworden. Verder mogen de bijkomende kosten (zoals k.k.) niet meer gefinancierd worden in de hypotheek. Wij zijn van mening dat de marktomstandigheden de oorzaak zijn van de stijging van de huizenprijzen.

Vraag 3

De starterslening draagt bij aan de bereikbaarheid en betaalbaarheid van woning voor starters. Mijn vraag is of er ook andere lokale interventies zijn om dit te realiseren? Denk bij nieuwbouw aan het verplicht opleggen van percentages binnen grote bouwprojecten die borgen dat een deel van de woningen betaalbaar voor starters zijn? Denk hierbij aan: afspraken bij gemeentelijke gronduitgifte en op te stellen exploitatieovereenkomsten. Ook het al dan niet doorvoeren van voor de bouw noodzakelijke ruimtelijke procedures kunnen hierbij ingezet worden. Is het college bereid deze middelen in te zetten om ook zo in woningen voor starters te voorzien?

Antwoord:

In verschillende woningbouwplannen, zowel op gemeentelijke grondexploitaties als van derden, zijn sinds 2006 specifieke starterswoningen gebouwd. Met de stijgende bouwkosten is het steeds moeilijker geworden om starterswoningen in de vorm van nieuwbouw te realiseren. De koop prijs van starterswoningen, zoals vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening, is via de Crisis en herstelwet verhoogd naar € 355.000,-. Het is de vraag in hoeverre nieuwbouwwoningen met deze prijs voor starters bereikbaar zijn. We monitoren jaarlijks hoeveel starters hun eerste woning kopen (zie tabel 3 in raadsvoorstel). We constateren dat de bestaande woningvoorraad in Weert bereikbaar is voor starters (jaarlijks ongeveer 33% van alle transacties, afgelopen jaar 38%). Daarnaast overwegen we het volgende. De prognoses wijzen uit dat het aantal starters afneemt. Het woningbehoefteonderzoek wijst uit dat juist ingezet dient te worden op levensloopbestendige woningen, zowel gestapeld als grondgebonden, en bouwkelevs. Daar wordt juist op ingezet bij nieuwe ontwikkelingen. Via doorstroming komen bestaande, voor starters bereikbare woningen, op de markt. Dit beeld wordt bevestigd bij de woningen waar een starterslening voor wordt aangevraagd.

Met vriendelijke groeten,


Selma van Mensvoort

hoofd afdeling Ruimte & Economie