

24int05200

Evaluatie starterslening Borne

Evaluatie uitgangspunten Starterslening

De gemeente Borne voert vanaf juni 2008 de Starterslening. In mei 2017 heeft de gemeenteraad de gewijzigde verordening Starterslening vastgesteld. Het doel daarvan is het voor starters op de woningmarkt mogelijk maken op eigen kracht een koopwoning te financieren.

Aanleiding

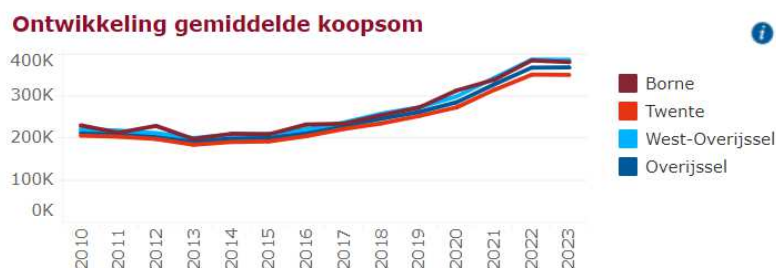
Bij raadsbesluit van 30 januari 2024 heeft de raad besloten het fonds ten behoeve van de starterslening Borne voor het jaar 2024 te voeden met een bedrag van €300.000 en voor de daarop volgende 2 jaar (2025 en 2026) het fonds afhankelijk van evaluatie steeds aan te vullen met ad €300.000 met ingang van het kalenderjaar.

Uitgangspunten starterslening

- De basisuitgangspunten van de starterslening zijn vastgelegd in de verordening starterslening gemeente Borne, die in werking is vanaf 18-05-2017.
- Alleen personen die voor het eerst een koopwoning kopen, kunnen aanvragen:
- De koopsom mag niet hoger zijn dan de actuele normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).
 - Voor 2024 zijn die €435.000 met energiebesparende voorzieningen is de NHG €461.100.
 - Voor 2025 groeit de NHG waarschijnlijk naar €450.000
- De hoogte van de lening is maximaal 20% van de verwervingskosten met een maximum van €35.000
- De raad stelt het budget vast.

1. Woningmarkt Borne

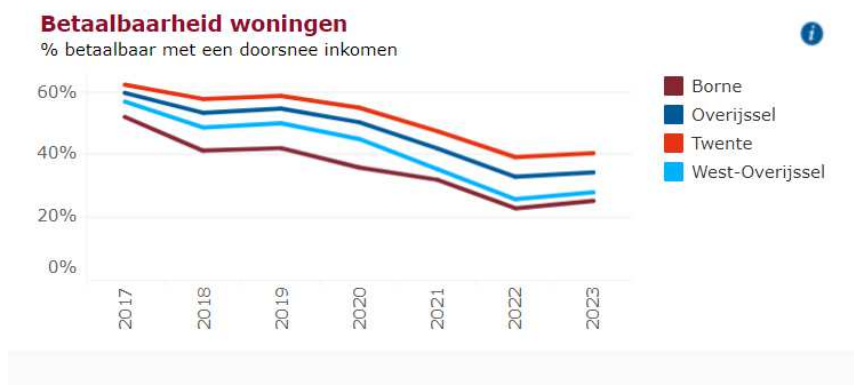
a. Ontwikkeling koopsom



Bron: Dashboard wonen Overijssel

De gemiddelde koopsom van een woning in Borne is gestegen van € 228.279 in 2010, naar € 378.701 in 2023.

- b. Aandeel bestaande koopwoningen dat men had kunnen kopen naar inkomen.



Bron: Dashboard wonen

Betaalbaar aanbod is de laatste jaren afgenomen. In Borne is dit cijfer lager dan gemiddeld in Twente Overijssel, omdat de woningen relatief gezien duurder zijn dan in de steden. Vooral instromers op de woningmarkt hebben hier last van, omdat zij (vaak) de volledige waarde van de woning moeten financieren. De starterslening helpt dat gat te overbruggen. Dit is ook door een financieel adviseur bevestigd. Het is niet te verwachten dat de huizenprijzen gaan dalen.

2. Verstreckte leningen en budget

- a. Aantal verstreckte leningen

	Verstreckte leningen	Ingediend maar nog niet toegekend (gereserveerd)
2024 (tot 01-11)	18	9
2023	17	
2022	9	
2021	17	

Het merendeel van de leningen is voor bestaande bouw. Bij de verstreckte leningen is 1 lening ten behoeve van een nieuwbouwwoning.

- b. Budget

- De maximale lening is op dit moment €35.000
- Als we uitgaan 17 verstreckte startersleningen per jaar voor het maximale bedrag van € 35.000. Heb je op jaarbasis een bedrag van €595.000 nodig. Zonder rekening te houden met het revolverende karakter van het fonds.

- Er zijn in 2024 18 leningen verstrekt en voor 9 aanvragen is nog een aanvraag in behandeling. Indien alle leningen worden toegekend ontstaat er een tekort van ruim €300.000.
- Om startersleningen te kunnen blijven verstrekken is het van belang dat het startersfonds wordt aangevuld.

3. Maximale woningwaarde

De verordening starterslening Borne koppelt de maximale woningwaarde aan de NHG grens. De NHG was in 2024 €435.000. In 2025 gaat dit waarschijnlijk naar € 465.000

Het kabinet wil tot en met 2030 981.000 woningen realiseren waarvan twee derde betaalbaar. Tot 2023 gold de NHG-grens als maatstaf voor wat als betaalbare koopwoningen gold..Het rijk heeft deze koppeling losgelaten.

Voor 2024 is de betaalbaarheidsgrens door het rijk vastgesteld op 390.000 euro.

De gemiddelde woningprijs in Borne bedraagt: € 378.701,

Omliggende gemeenten: Hengelo €355.000, Wierden 70% NHG, Almelo €281.000, Dinkelland/ Tubbergen €365.000.

4. De maximale leensom

De maximale leensom staat sinds 2017 vast op 20% van de woningwaarde met een maximum van €35000.

In omliggende gemeenten zijn vergelijkbare leensommen. Hengelo € 35.500, Wierden € 30.000, Almelo €30.000, Dinkelland/ Tubbergen € 40.000.

Het betaalbaar aanbod is de laatste jaren afgenomen. In Borne is het betaalbaar aanbod lager, omdat de woningen relatief gezien duurder zijn dan in de grote steden.

Conclusie

1. De starterslening voldoet aan de vraag en biedt starters de mogelijkheid om makkelijker een koopwoning te financieren.
2. Het openstaande budget is niet toereikend om in 2025 startersleningen te kunnen verstrekken
3. De maximale woningwaarde en de maximale leensom sluiten niet aan bij de actuele situatie op de woningmarkt.

Advies

- 1) Het fonds te vullen met € 900.000

€600.000 is reeds in het raadsbesluit van 30 januari 2024 opgenomen, maar wordt gedeeltelijk eerder beschikbaar gesteld. Met deze storting kunnen uitgaande van een gemiddelde leensom van € 35.000 25 leningen worden verstrekt. Afhankelijk van het aantal aanvragen voor leningen medio 2025 een voorstel te doen voor de jaren 2026 en verder.

- 2) De maximale woningwaarde van de te verwerven woning aan te passen aan de rijksnormen voor betaalbaarheid € 390.000.

De starterslening is bedoeld om starters te helpen hun eerste woning te kopen. Voor een bedrag van € 390.000 zijn in Borne voldoende woningen beschikbaar.

- 3) De maximum leensom te verhogen naar €40.000.

Betaalbaar aanbod is de laatste jaren afgenomen. In Borne is dit cijfer lager dan gemiddeld in Twente Overijssel, omdat de woningen relatief gezien duurder zijn dan in de steden. Gelet hierop wordt voorgesteld de maximale leensom te verhogen naar € 40.000