



Montferland

Motie Starterslening Montferland

Agendapunt: Raadsvoorstel Programmabegroting 2025-2028

De raadsvergadering van de gemeente Montferland op 14 november 2024

Wij stellen vast dat:

- De Nationale Hypotheek Garantie NHG in de loop van de jaren gestegen is van € 355.000 (2022) naar € 435.000 (2024) waarbij de hoogte van de starterslening maximaal gelijk mag zijn aan de NHG Grens van € 435.000.
- De gemeente Montferland de Verordening Starterslening in 2022 heeft vastgesteld met de maximale aankoopprijs voor een bestaande woning of nieuwbouwwoning op € 300.000 waarbij de hoogte van de lening maximaal € 30.000 bedraagt.
- Gemeenten in Gelderland recentelijk hun maximale aankoopnorm startersleningen hebben aangepast aan de bedragen die passen bij de huidige prijzen op de woningmarkt zoals: Lingewaard, Zevenaar, Oost-Gelre, Berkelland respectievelijk € 435.000, € 390.000, € 355.000, € 326.250.
- Er sprake is van een woningmarkt die steeds krappere wordt door te weinig nieuwbouw in Nederland, maar ook in Montferland. Met extra vertragingen door onvoldoende capaciteit op het energienet waardoor het steeds langer duurt voordat woningen worden gerealiseerd en bewoond, ook in Montferland.
- De gemeenten een aantal jaren op rij de norm voor de starterslening aanpassen om in de pas te blijven lopen van de marktprijsontwikkelingen voor het bouwen van een starterswoning. Alle gemeenten hanteren verschillende bedragen in hun verordening m.b.t. de norm Starterslening. Om te komen tot eenduidigheid in de regio Achterhoek zou het onderwerp Starterslening op de agenda van de regio geplaatst moeten worden om te bezien of afstemming onderling mogelijk is, ten einde eenduidigheid te realiseren.

Wij vinden dat:

- Het voor de leefbaarheid in Montferland essentieel is om starters en jongeren te behouden voor de gemeenten.
- Veel jongeren noodgedwongen naar andere gemeenten vertrekken omdat zij geen woning kunnen bemachtigen in Montferland.
- Het voor starters steeds moeilijker wordt om een betaalbare woning te vinden, door stijgende woningprijzen voor bestaande woningen en nieuwbouw, o.a. ingegeven door verduurzamingseisen voor bestaande woningbouw en stijgende bouwkosten voor nieuwbouw.
- Starters graag de start op de woningmarkt in hun eigen woon- en leefomgeving willen maken en dat de gemeente Montferland er alle belang bij heeft om alles in het werk te stellen om starters de kans te geven om daadwerkelijk in hun eigen woonomgeving te kunnen starten, essentieel voor het behoud en versterking van de leefbaarheid.
- Het ook belangrijk is om de hoogte van de starterslening af te stemmen met de ons omliggende Achterhoekse gemeenten, ondanks dat we ons bewust zijn dat de marktprijzen voor soortgelijke woningen niet in elke gemeente hetzelfde zal zijn.
- In afwachting van het voorgestelde overleg in de Achterhoekraad om te komen tot een uniforme norm starterslening, vooruitlopend daarop, voor 2025 de norm starterslening te verhogen om aan te blijven sluiten op de huidige marktprijzen.
- Wij als raad wederom aan de hand van een motie het college moeten oproepen tot het verhogen van de starterslening.

Wij vragen het college:

- De norm "aankoopbedrag starterslening" te verhogen tot een aankoopbedrag van maximaal **€ 350.000**, voor een bestaande of nieuwbouwwoning;
- De hoogte van de lening maximaal te bepalen op € 35.000;
- Daarvoor met een raadsvoorstel te komen in mei 2025, of zoveel eerder als het mogelijk is;
- De starterslening te koppelen aan een reëel toetsingskader waardoor deze geïndexeerd kan worden zonder noodzakelijke interventie middels een motie en dat de raad hierover geïnformeerd wordt via een raadsbrief indien van toepassing.

Wij vragen de Montferlandse leden van de Achterhoekraad:

- Om in de Achterhoekraad te verzoeken om het onderwerp norm "Startersleningen" op de agenda te laten plaatsen van de Achterhoekraad teneinde te bewerkstellingen dat er een uniforme norm voor de "Starterslening" wordt afgesproken.

Namens,
PvdA

CDA

Els Rutting-Baars

Jurge Menting

Toelichting:

De huidige norm "aankoopbedrag starterslening" in onze 'Verordening Starterslening 2022 gemeente Montferland' is maximaal € 300.000, per woning voor nieuwe en bestaande woningen. Dit sluit momenteel onvoldoende aan op de woningmarktprijzen om voor starters voldoende ondersteuning te zijn om op de woningmarkt een woning te verwerven.

Gezien de huidige woningmarkt met een totaal tekort van 390.000 woningen (2023) zullen aankooprijzen naar verwachting blijven stijgen.

De voorspelling is, vanuit het ministerie van Volkshuisvesting, dat het woningtekort op zijn vroegst in 2030 bijgetrokken zal zijn.

In Nederland en zelfs in Gelderland zijn er grote verschillen op de woningmarkt en lopen de kansen voor starters om een woning te kunnen kopen sterk uiteen, waardoor een risico voor leegloop bestaat. De verwachting is dan ook dat andere gemeenten in de regio hun startersleningsnormen zullen gaan verhogen, om aantrekkelijk te blijven voor hun starters op de woningmarkt. Het is daarom gewenst voor Montferland om de norm aankoopbedrag bestaand en nieuwbouw voor de starters te verhogen om aangesloten te blijven bij de norm in de regio.

Dat de gemeenten een aantal jaren op rij de norm voor de starterslening aanpassen om in de pas te blijven lopen is logisch gezien de ontwikkelingen van de marktprijzen. Alle gemeenten hanteren inmiddels verschillende bedragen in hun verordening Starterslening. Om te komen tot eenduidigheid in de regio Achterhoek zou het onderwerp Starterslening op de agenda van de regio geplaatst moeten worden om te bezien of afstemming onderling mogelijk is, ten einde eenduidigheid te realiseren.

Om niet elk jaar een motie in te dienen met het verzoek aan het college om de norm starterslening aan te passen aan de ontwikkelingen m.b.t. de woningmarktprijzen, is het verzoek aan het college deze elk jaar te indexeren en de raad te informeren middels een raadsbrief.