Politieke avond Westerveld

Voorstel Vergadering van 21 september 2021

Aanpassen verordening starterslening - Besluitvorming College/besluitvorming Raad

Auteur

Beknopte samenvatting
Sinds 2009 kent de gemeente Westerveld de starterslening. Een starterslening kan bij de gemeente aangevraagd worden door een starter (degene die voor de eerste keer een woning koopt) om het verschil bij te lenen via de gemeente. Op basis van het inkomen wordt door een hypotheekverstrekker berekend hoeveel een starter kan lenen om een woning te kunnen kopen. Als er een tekort in financiering is, kan de starter via de gemeente een maximum bedrag van 25.000 euro het verschil "bijlenen". De eerste drie jaar betaal je geen aflossing over de starterslening. Na drie jaar wordt het inkomen getoetst en begint de aflossing. Het is een revolverend fonds. Met het afgeloste geld kunnen weer nieuwe leningen verstrekt worden. De starterslening wordt uitgevoerd voor gemeenten door Stimulieringsfonds Volkshuisvesting Nederland (hierna SVn). Er is bij aanvang 200.000 euro beschikbaar gesteld door de gemeenteraad. In 2012 is dit bedrag opgeplust met nog een keer 200.000. De aanvragen moeten voldoen aan de eisen uit de verordening. Deze verordening is niet meer actueel en gelet op de huidige markt wordt voorgesteld om de verordening aan te passen. De raad heeft hiertoe op 30 maart 2021 een motie aangenomen.

Besluit

Besluitpunt 1

1. De Verordening Starterslening gemeente Westerveld 2021 vaststellen
2. De Gewijzigde verordening Starterslening, vastgesteld 29 januari 2013, intrekken;
3. De onder 1. genoemde verordening (doen) publiceren.

Motivering

Aanleiding en context
Een aantal voorwaarden om in aanmerking te komen voor een starterslening is gedateerd en sluit niet meer aan bij de huidige woningmarkt. De maximale koopsom is in de verordening 185.000 euro en de koop van een huurwoning is uitgesloten om in aanmerking te komen voor een starterslening. Naast deze voorwaarden is opgenomen dat een stapeling van financiële regelingen (waaronder grondprijsreductie) niet mogelijk is. Deze eisen werken belemmerend en sluiten niet (meer) aan bij de doelstelling om starters op de woningmarkt te helpen. Het gaat hier niet om subiside maar een leenvorm waarbij het geld weer terugvloeit. De raad heeft bij motie opgeroepen om de voorwaarden wat betreft maximale koopprijs en koop voormalige corporatiewoning aan te passen.

Beoogd resultaat
Voorwaarden verruimen om het product "starterslening" toegankelijker te maken. Tevens is de verordening geactualiseerd.

Argumentatie
Afgelopen jaren zijn de prijzen van koopwoningen behoorlijk gestegen. Ook de bouwkosten zijn gestegen, mede door het aardgasloos bouwen. Door de krapte op de woningmarkt en deze voorwaarden is het er voor de starter niet makkelijker op geworden. Ook is in de huidige verordening opgenomen dat potentiële kopers van een voormalige huurwoningen niet in aamerking kwamen voor een starterslening. Destijds was dat een bewuste keuze omdat deze woningen veelal goedkoper van de hand gingen. Deze uitsluiting werkt niet stimulerend voor een starter die in sommige gevallen net niet een voormalige huurwoning kan kopen qua inkomen. Het aantal startersleningen in de gemeente Westerveld is niet hoog. Dat heeft naar verwachting te maken met het geringe aantal woningen dat te koop staat, de hoogte van de verkoopprijs en de mogelijkheid voor een starter om het bedrag te kunnen lenen. Naast deze twee punten is in de verordening opgenomen dat er men niet in aanmerking komt voor een starterslening als sprake is van een of meerdere financiële regelingen (waaronder grondprijsreductie). Bij het laatste startersproject in Vledder is gevraagd of er alsnog de mogelijkheid was voor een starterslening, mede omdat de starters het momenteel erg moeilijk heeft om een woning te kopen. Dan helpen alle beetjes. Daarom wordt voorgesteld om specifiek voor (aangetoonde) CPO-projecten (collectief particulier opdrachtgeverschap) door en voor starters deze voorwaarden niet van toepassing te verklaren. Op die manier hopen wij meer starters een kans te kunnen geven.

Al die factoren maken het dat er in de afgelopen jaren gemiddeld 2-4 startersleningen per jaar zijn verstrekt. Wij verwachten niet dat door het versoepelen van de voorwaarden deze aantallen flink gaan stijgen. Het inkomen van een starter is, bij de wens om een woning te kopen, veelal (nog) te laag om een huis te kunnen kopen. In geval beide startende partners een inkomen hebben, wordt de aanschaf van een huis gemakkelijker. Het landelijke beeld is dat de starter het lastig heeft op de woningmarkt. Via de aanpassing van de verordening hopen wij beter aan te kunnen sluiten bij de huidige markt.

Duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord werken
N.v.t.

Effect op het Minimabeleid
N.v.t.

Kanttekening en risico's
Het budget dat beschikbaar is gesteld voor de starterslening is 400.000 euro. Het is een revolverend fonds. Als men gaat aflossen, vloeit de verstrekte starterslening terug in dat budget. Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn) voert de regeling voor de gemeente uit.(Zie ook evaluatie).

Op advies van het SVn is de verordening geactualiseerd. Hierdoor zijn de artikelen in nummering aangepast, irrelevante artikelen zijn geschrapt en artikelen zijn vanwege nieuwe terminologie (al dan niet door nieuwe wetgeving) toegevoegd of aangepast.

Van belang is hierbij te melden dat het (oude) artikel 6. lid onder f. hiermee zal vervallen:

Om in aanmerking te komen voor een starterslening dient de verkoper van de woning gelegen in de gemeente Westerveld waarvoor een verzoek is gedaan om in aanmerking te komen voor een starterslening € 2.000 aan de gemeente te betalen als tegemoetkoming in de gemeentelijke kosten. Dit bedrag dient voorafgaand aan de toewijzing gestort te worden op 28.50.79.085 ten name van de gemeente Westerveld onder vermelding van"bijdrage starterslening .. naam starter...adres woning".

Aanpak/uitvoering en communicatie
Na de behandeling en instemming van de gemeenteraad wordt de gewijzigde verordening gepubliceerd op overheid.nl. en wordt de informatievoorziening op de website aangepast. De makelaars en hypotheekverstrekkers werkzaam in Westerveld worden op de hoogte gesteld.

Integrale advisering
N.v.t.

Duiding integrale advisering
Openbare Ruimte (Duurzaamheid), RO (Wonen), stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn).

Evaluatie
Het is een revolverend fonds. De starterslening kan met het huidige gereserveerde budget nog geruime tijd voortgezet worden. Dat kan anders worden als er in korte tijd veel leningen worden verstrekt. Er staat een aantal nieuwbouwprojecten op stapel dus het is mogelijk dat het budget eerder op is, dan dat er aflossingen in terugvloeien. In dat geval kan voorgesteld worden tot verlengen en ophogen van het budget.

Kosten, baten, dekking
Het vaststellen van de vernieuwde verodening heeft geen financiële gevolgen.

Bijlagen

1. Westerveld Verordening Starterslening 2021-definitief.docx
2. Motie vreemd aan de orde van de dag (GB) - Wijziging Verordening Starterleningen
3. verordening starterslening 2013