

Aan de leden van de gemeenteraad

Ons kenmerk
Uw brief van
Uw kenmerk
Bijlagen

Verzonden

17 MRT 2022

Onderwerp
Beantwoording vragen o.g.v. RvO artikel 42 over starterslening 14 maart 2022

Datum

Geachte mevrouw, heer,

Op 21 februari 2022 heeft de fractie CDA op grond van artikel 42 van het Reglement van Orde schriftelijke vragen gesteld over startersleningen in Midden Delfland. In deze brief leest u onze antwoorden.

Vraag 1

Is het college bekend met deze regeling (die overigens niet op het recente overzicht wooninstrumenten stond bij de raadsinformatiebijeenkomst Wonen in januari jl.)?

Antwoord

Het college is bekend met deze regeling. De starterslening is zelfs geen nieuw instrument voor onze gemeente. De starterslening is in 2013 toegepast bij project Balkengat in Den Hoorn. Zowel de rijksoverheid als de ontwikkelaar hebben destijds meebetaald aan de startersleningen voor Balkengat. Alleen de procedurekosten waren daardoor voor rekening van de gemeente. De voorwaarden voor de starterlening zijn sindsdien gewijzigd, de rijksoverheid betaalt hier niet meer aan mee.

Vraag 2

Heeft het college deelnemen aan deze regeling overwogen en zo ja, waarom is hier tot op heden van afgezien?

Antwoord

De starterslening is uitgevoerd voor project Balkengat in Den Hoorn, zoals aangeven in het antwoord op vraag 1. Doordat de rijksoverheid nu niet meer meebetaalt aan de starterslening, zijn de kosten voor de gemeente hoger. Naast de financiële overwegingen vanuit de gemeente bezien zijn er ook andere nadelen aan dit instrument:

- Ondanks dat starters de eerste drie jaar geen extra maandlasten hebben, gaan ze na drie jaar fors meer betalen. Die financiële ruimte moet er wel zijn.
- De rente die de starter over de eerste drie jaar uiteindelijk betaalt is niet fiscaal aftrekbaar (omdat die rente is omgezet in een lening).
- Een starterlening gaat om een subsidie waar de gemeente ieder jaar een bepaald bedrag voor beschikbaar stelt. Is de pot leeg, dan heeft de starter pech.
- De aankoop van de woning moet voldoen aan de voorwaarden voor NHG, dus de hypotheek mag niet hoger zijn dan €355.000 (zonder energiebesparende middelen).
- Er geldt een maximum aan het te lenen geldbedrag. Een studielening telt mee bij de berekening van de maximale hypotheek.

- De starter mag geen andere leningen (zoals een familiehypotheek) sluiten voor de aankoop van de woning.

Alles overwegend ziet het college tot op heden een betere kosten-batenafweging bij andere instrumenten, zoals erfpacht. Zo is dit ook opgenomen in de Woonagenda 2016-2022.

Vraag 3

Is het college bereid deze regeling ook voor Midden-Delfland aan te bieden?

Antwoord

Zie ook het antwoord op vraag 2. Vanwege de financiële consequenties die dit instrument met zich meebrengt, en met het oog op de verkiezingen, vindt het college het gepast om dit besluit over te laten aan het volgende college en de nieuwe raad.

Vraag 4

Is daarvoor bijvoorbeeld het gemeentelijke Fonds Sociale Woningbouw beschikbaar als dekking?

Antwoord

Het Fonds Sociale Woningbouw is bedoeld voor het sociale deel van de woningmarkt. Daaronder verstaan we huurwoningen tot de huurtoeslaggrens en koopwoningen tot de goedkope kooprijsgrens. Startersleningen zijn ook mogelijk voor woningen boven de goedkope kooprijsgrens. Het alleen beter financierbaar maken van woningen die qua prijs boven de sociale prijsgrens liggen past niet in de doelstellingen van het fonds. Dekking voor startersleningen zou volgens ons een oneigenlijk gebruik betekenen van het Fonds Sociale Woningbouw.

Vraag 5

Voor wat betreft een mogelijk gebrek aan ambtelijke capaciteit ; kan daarvoor bij de regeling van bijvoorbeeld de gemeente Westland worden aangesloten zowel voor wat betreft voorwaarden als uitvoering (in de vorm van een betaalde Dienstverleningsovereenkomst)?

Antwoord

Een eventuele betaalde Dienstverleningsovereenkomst brengt kosten met zich mee voor onze gemeente. Vanwege de financiële consequenties, en vanwege de start van een nieuwe raadsperiode, laat het college dit besluit over aan het volgende college en de nieuwe raad.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

Martien Born
Gemeentesecretaris

Arnoud Rodenburg
Burgemeester

In afschrift aan de overige leden van de raad