RAADSVOORSTEL

Postregistratienummer	22.0005955

Onderwerp	Voorstel tot vaststellen nieuwe verordening starterslening
Sector	Grondgebiedzaken
Portefeuillehouder	H.P.J.M. ter Veen
Steller	S.C.M. Onneweer

Inleiding

Eerder dit jaar is er een motie aangenomen om de verordening starterslening aan te passen. De huidige verordening dateert van 15 december 2020. Opnieuw zijn de prijzen van (de goedkoopste) koopwoningen zodanig gestegen dat deze het thans maximumbedrag om in aanmerking te komen voor een starterslening onbereikbaar geworden. Om het voor starters toch mogelijk te maken om een huis te kunnen kopen en hen daarbij de helpende hand te bieden in de vorm van een starterslening, dient het thans geldende maximale aankoopbedrag te worden verhoogd.

Beslispunten

1. De 'Verordening starterslening gemeente Opmeer 2022' vast te stellen.

Beoogd effect

Het voor starters mogelijk houden een huis te kopen.

Argumenten

1.1 Het voorstel past in het beleid om het eigen woningbezit onder starters te bevorderen

Met zijn besluit (van 28 april 2005) tot invoering van de starterslening wilde de gemeenteraad het voorstarters aantrekkelijker maken om een woning te kopen. De opzet van de starterslening is niet gewijzigd. De starterslening biedt een opstap om een eerste koopwoning te verwerven. De starterslening wordt verstrekt uit een (revolverend) fonds van de gemeente bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) en is bij aanvang maandlastvrij. Na afloop van drie jaar gaat de starter betalen, tenzij er door de starter een hertoets aangevraagd word en daaruit blijkt dat de betaalcapaciteit onvoldoende is.

1.2 Door de huidige huizenmarkt is actualisatie gewenst
Om voor een starterslening in aanmerking te komen op basis van de huidige regeling mogen de maximale aankoopkosten voor zowel nieuwbouwwoningen als bestaande koopwoningen niet hoger zijn dan € 284.000 (80% van de NHG grens). Met deze koopsom is het voor een kandidaat-koper bijna niet meer mogelijk om in aanmerking te komen voor een starterslening.

1.3 Het te hanteren maximumbedrag, zowel voor een bestaande- als een nieuwbouwwoning, moet aansluiten bij het huidige aanbod
De huizenprijzen stijgen nog steeds. Hierdoor past het vastgestelde bedrag van € 284.000 zoals vastgesteld in de 'Verordening starterslening gemeente Opmeer 2021' niet meer in de huidige huizenmarkt. In de verordening starterslening gemeente Opmeer 2022 gaan we uit van de op dat moment geldende koopgrens van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG). Hiermee komt voor kandidaat-kopers een starterslening meer binnen handbereik.
De NHG grens wordt bepaald aan de hand van een landelijk gemiddelde huizenprijs. Deze kan stijgen, maar ook dalen in tijden, zoals eerder is gebeurd door bijvoorbeeld de bankencrisis. Door te conformeren aan de NHG grens stijg en daal je mee met de marktontwikkeling. Voor de berekening van de hoogte van de starterslening wordt rekening gehouden met eventuele verbeterkosten of meerwerk. De aankoop voldoet altijd aan de meest actuele Voorwaarden en Normen van de NHG.

1.4 Er is voldoende budget beschikbaar
In het afgelopen jaar zijn er 3 leningen verstrekt. Het budget d.d. 28 april 2022 staat op € 426.000. het betreft hier een budget welke per dag kan fluctueren. De toewijzing van de maximale hoogte is 20% van de aankoopkosten met een maximum van € 40.000.

Kanttekeningen
N.v.t

Financiën
Op dit moment is er een bedrag van € 426.000 beschikbaar. Goed voor tenminste 10 startersleningen met een maximum lening van € 40.000.

Uitvoering
De (nieuwe) verordening moet na vaststelling door de gemeenteraad worden bekendgemaakt in het Gemeenteblad en gepubliceerd op www.overheid.nl. Zij treedt op 1 juli 2022 in werking. De afdeling Realisatie en Beheer is belast met de uitvoering van de regeling. De beoordeling en advisering zijn in handen van SVn.

Communicatie
De in de gemeente Opmeer actieve tussenpersonen en makelaars worden geïnformeerd over de nieuwe regeling. Tevens zal de verordening bekend gemaakt worden in: De Kogge, Nieuwsbrief gemeente Opmeer, Website gemeente Opmeer, Publicatie op www.overheid.nl, website SVn.

Bijlagen

1. Verordening starterslening gemeente Opmeer 2022

Het college van burgemeester en wethouders

Datum: 17 mei 2022

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Opmeer,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 17 mei 2022;

gelet op de behandeling in de Oordeelsvormende vergadering 9 juni 2022;

besluit:

1. de 'Verordening starterslening gemeente Opmeer 2022' vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 23 juni 2022.

voorzitter	griffier
G.J. van den Hengel	M. Versteeg