

Onderwerp: **Verordening Startersleningen gemeente Diemen 2017**

Datum: 10 januari 2017
Portefeuillehouder: A.J.M. Scholten
Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
Steller: W. Jungst

Gevraagde beslissing

1. Kennis te nemen van de wijzigingen in de voorgestelde Verordening Startersleningen gemeente Diemen 2017.
2. In te stemmen met de beperking van de starterslening, waarbij deze per 1 juli 2017 uitsluitend nog voor inwoners van Diemen beschikbaar is.
3. De Verordening Startersleningen gemeente Diemen 2017 vast te stellen.
4. Het financieringsplafond voor de startersleningen met € 2,5 miljoen te verhogen tot € 7,5 miljoen.

Relevante achtergrondinformatie

Voorgeschiedenis

De gemeente kent al langere tijd een starterslening. Deze regeling is thans vastgelegd in de Verordening Startersleningen gemeente Diemen 2011. Een belangrijk kenmerk van de huidige regeling is dat deze voor iedere starter is opengesteld. Ook starters van buiten Diemen konden zo met gebruikmaking van de SVn starterslening een woning in Diemen kopen. In de jaren dat de woningmarkt in een dip zat, was dit een goed middel om een impuls te geven aan de woningverkoop van de projecten Plantage De Sniep en Holland Park. Daarnaast werd de starterslening ook door starters aangewend om bestaande woningen in Diemen te kunnen kopen. De huizenprijzen in Diemen zijn immers hoger dan gemiddeld in Nederland en dus konden starters met een lager- of middeninkomen een steuntje in de rug goed gebruiken.

In de afgelopen twee jaar heeft de huizenmarkt zich echter in hoog tempo hersteld. De forse prijsstijgingen in Amsterdam hebben een duidelijk overloopeffect naar Diemen. Het aantrekken van de markt zien we ook terug in de nieuwbouwprojecten binnen de gemeente. De verkopen daarvan gaan zeer voorspoedig. Het kende ook een sterk effect op de Starterslening. Deze werd in 2015 en 2016 in flinke aantallen toegekend. In 2015 werd de Starterslening 60 keer toegekend. Het aantal verleende startersleningen in 2016 is nog niet precies bekend, maar dit is reeds de 60 gepasseerd. In 2015 is daarbij voor een bedrag van ruim € 1.700.000 aan Startersleningen verstrekt. In 2016 is tot nu toe voor circa € 2.200.000 aan Startersleningen verstrekt.

Op 1 januari 2013 zijn de fiscale regels voor hypotheekrenteaftrek gewijzigd. Hypotheken die vanaf die datum zijn aangevraagd, moeten verplicht lineair of annuïtair worden afgelost vanaf de eerste dag om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek. In de Wet Maatregelen Woningmarkt 2014 is voor de Starterslening voor een periode van 3 jaar een uitzondering gemaakt. Per 1 januari 2017 vervalt de wettelijk uitzonderingspositie van de Starterslening. De SVn heeft daarom een wijziging doorgevoerd, waarbij de Starterslening in basis hetzelfde blijft, maar 'onder de motorkap' een paar dingen veranderen. Mensen die gebruik maken van de Starterslening blijven zodoende in aanmerking komen voor hypotheekrenteaftrek.

Concrete aanleiding

De voornaamste wijziging die de SVn heeft aangebracht betreft het toevoegen van de zogeheten "combinatielening". Dit betreft een extra lening, die naast de hypothecaire lening mag worden afgesloten, waaruit een deel van de aflossing op de hypothecaire lening kan worden betaald. Hiermee kan de SVn blijven voldoen aan het kenmerk van de Starterslening dat deze de eerste drie jaar aflossingsvrij is. Het verzoek van de SVn is om het begrip combinatielening toe te voegen aan de verordening. Nadere informatie over de wijziging is opgenomen in de bijlage "Informatie SVn over wijziging Starterslening en introductie Combinatielening".

Zoals reeds genoemd, is de situatie op de woningmarkt in de afgelopen jaren flink gewijzigd. De woningverkoop van de nieuwbouwprojecten in Diemen verlopen in hoog tempo. Onder deze gunstige omstandigheden behoeven de verkopen in de nieuwbouwprojecten niet langer ondersteund te worden met een Starterslening. De Starterslening is daarentegen wel in belang toegenomen voor de mogelijkheden van starters op de woningmarkt in Diemen. Door de toegenomen prijzen van zowel bestaande- als nieuwbouwwoningen, worden aan starters steeds hogere inkomenseisen gesteld ten behoeve van de financiering van de stijgende woningprijzen. De Starterslening vergroot de mogelijkheden voor starters bij deze omstandigheden.

Daarnaast hebben we kunnen constateren dat in de afgelopen jaren in toenemende mate gebruik wordt gemaakt van de Starterslening. Het succes van de Starterslening kent ook een keerzijde; de uitstaande leningen drukken in de vorm van vreemd vermogen op de balans van de gemeente. Daarbij zien we dat we ook veel starters van buiten Diemen helpen met onze regeling. Ruim 3/4 van de in 2016 door de gemeente verstrekte Startersleningen is voor inwoners van buiten de gemeente. Door het gewijzigde belang van de Starterslening en de wens om het aantal aanvragen in te dammen, wordt daarom voorgesteld om de Starterslening per 1 juli 2017 uitsluitend toe te kennen aan inwoners afkomstig uit Diemen.

Aangezien het huidige financieringsplafond van € 5 miljoen door de hoeveelheid in 2016 verstrekte Startersleningen weldra wordt bereikt, is tenslotte voor een continuering van de Starterslening een verhoging van het financieringsplafond vereist.

Toelichting

Inhoud van de voordracht

De huidige "Verordening Startersleningen gemeente Diemen 2011" heeft als basis voor de voorgestelde "Verordening Startersleningen gemeente Diemen 2017" (hierna: "verordening") gediend. Er zijn vervolgens diverse aanpassingen doorgevoerd, waarvan de aanpassingen die een inhoudelijke wijziging met zich meebrengen, hieronder per artikel (cursief aangegeven) genoemd worden:

Artikel 1

- Aan artikel 1 zijn ter verduidelijking van de verordening de begrippen College, NHG, Aanvangsdraagkrachttoets, Combinatielening en Toewijzing toegevoegd.
- In de definitie van een Aanvrager is bepaald dat deze niet eerder een woning heeft verkocht of verkregen. De bepaling dat een Starter in de voorafgaande 10 jaar geen woningeigenaar is geweest, is daarmee komen te vervallen.

Artikel 3 en 4

Niet langer wordt verwezen naar een bijlage "Gemeentelijke Uitvoeringsregels Startersleningen". Deze bijlage omvatte in feite de werkwijze van de SVn bij het uitvoeren van de Starterslening. Het SVn adviseert dergelijke uitvoeringsregels niet langer aan de verordening te hechten. De verwijzing naar de verschillende documenten in de geldende SVn informatiemap, zoals verwoord in artikel 3, volstaat.

Artikel 6

De maximale verwervingskosten zijn aangepast naar de geldende NHG standaard. Tevens is expliciet opgenomen dat meerwerk en verbeterkosten zijn toegestaan bij de berekening van de hoogte van de Starterslening. Tenslotte is stapeling met andere regelingen niet toegestaan.

Artikel 7

In dit artikel is de beleidswijziging opgenomen dat met ingang van 1 juli 2017 de Starterslening alleen nog aan inwoners afkomstig uit Diemen wordt verstrekt. Hierbij is een verblijf van minimaal 24 maanden als maatstaf genomen.

Artikel 8

In dit artikel is bepaald dat een aanvrager de woning waarvoor een starterslening wordt verstrekt zelf moet gaan bewonen.

*Een artikel met bepalingen over de aflossing van de Starterslening (voorheen artikel 9) is geschrapt, aangezien dit productspecificaties betreft, waar in artikel 3 al naar wordt verwezen.

Voorgesteld wordt om in te stemmen met deze wijzigingen en de Verordening Startersleningen gemeente Diemen 2017 vast te stellen.

Daarnaast wordt voorgesteld om het financieringsplafond voor de Startersleningen met 2,5 miljoen te verhogen tot 7,5 miljoen teneinde continuering van de Starterslening voor het komende jaar te waarborgen.

Argumenten en keuzemogelijkheden

De Starterslening wordt niet in alle omliggende gemeenten aangeboden en wordt ook per gemeente verschillend ingevuld. Voor zover gemeenten in de Stadsregio Amsterdam de Starterslening aanbieden, wordt deze altijd uitsluitend aan eigen inwoners aangeboden. Daarnaast zien we bij omliggende gemeenten dat het aantal toe te wijzen Startersleningen zeer beperkt wordt door het aanhouden van een gering financieringsplafond. Met het verhogen van het financieringsplafond met € 2,5 miljoen blijft de Starterslening voor een substantieel aantal starters beschikbaar.

Anderzijds noopt de huidige populariteit van de Starterslening tot het maken van keuzes. De voorgestelde beperking van de Starterslening, waarbij deze uitsluitend beschikbaar is voor inwoners afkomstig uit Diemen zal naar verwachting de hoeveelheid aanvragen van 1 juli 2017 aanzienlijk verminderen. De mate waarmee de uitstaande Startersleningen op de balans drukken zal daarmee minder snel toenemen.

Een keerzijde van de voorgestelde wijziging is dat de 'mobiliteit' van starters uit andere gemeenten die een woning in Diemen willen kopen wordt beperkt. In 2017 zal daarom worden onderzocht in hoeverre met omliggende gemeenten kan worden afgesproken dat de Starterslening voor inwoners van deelnemende gemeente onderling toegankelijk is. Bij die opzet kunnen inwoners van een omliggende gemeenten alsnog een woning in Diemen kopen met een Starterslening, zolang inwoners van Diemen ook in de betreffende gemeenten in aanmerking komen voor een Starterslening.

Gevolgen en risico's

Financieel

De hoogte van het aantal verstrekte startersleningen is terug te vinden onder het vreemd vermogen op onze balans. Door het aantrekken van geldleningen voor grondexploitatie Plantage De Sniep is de hoogte van het vreemd vermogen een belangrijk aandachtspunt bij de financiële positie van onze gemeente. Bijsturen in de doelgroep van de startersleningen zal naar verwachting het aantal te verstrekken startersleningen in de toekomst laten stagneren. Met als gevolg dat de vreemd vermogenspositie, als gevolg van de verstrekking van startersleningen, minder snel zal stijgen. De beperking van de doelgroep heeft in dat opzicht een gunstig effect voor de ontwikkeling van onze financiële positie.

Uitgangspunt bij de startersleningen is dat het een revolverend fonds is. Oftewel, op enig moment zal de hoogte van de verstrekte startersleningen gelijk blijven. De ontvangsten uit aflossingen van de leningen zijn op enig moment toereikend om weer nieuwe leningen te verstrekken. Echter zolang het woningaanbod stijgt zal het punt waarop dit evenwicht bereikt wordt steeds hoger komen te liggen. Wanneer het instrument van de startersleningen geheel afgeschaft wordt dan zal op termijn de vreemd vermogenspositie weer naar nul afnemen. Deze termijn is afhankelijk van de looptijd van de laatst verstrekte starterslening. Ter afdekking van het risico dat een starterslening niet kan worden afgelost is de 'Reserve Startersleningen' gecreëerd. Op 1 januari 2016 bedraagt de stand van deze reserve € 1 miljoen.

Juridisch

N.v.t.

Andere risico's?

N.v.t.

Wat merkt de burger van de te nemen beslissing?

Voor inwoners van Diemen brengt de gewijzigde verordening geen wezenlijke verschillen met zich mee. Het voornaamste gevolg van de wijzigingen betreft starters van buiten de gemeente Diemen. Zij kunnen met ingang van 1 juli 2017 niet langer met gebruikmaking van de Starterslening een woning in Diemen kopen.

Adviesraden

N.v.t.

Opmerkingen over de uitvoering

Communicatie

De verordening wordt bekendgemaakt op de Centrale Voorzienig Decentrale Regelgeving. Daarnaast zal over de wijzigingen gecommuniceerd worden op de website van de gemeente en de gemeentepagina in het Diemernieuws.

Projectmatig

N.v.t.

Bijlagen

1. Verordening Startersleningen gemeente Diemen 2017
2. Informatie SVn over wijziging Starterslening en introductie Combinatielening

Burgemeester en wethouders van Diemen,
de secretaris,
J.D. de Kort

de burgemeester,
E. Boog

Onderwerp: **Verordening Startersleningen gemeente Diemen 2017**
17-02

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 10 januari 2017

Besluit

1. Kennis te nemen van de wijzigingen in de voorgestelde Verordening Startersleningen gemeente Diemen 2017.
2. In te stemmen met de beperking van de starterslening, waarbij deze per 1 juli 2017 uitsluitend nog voor inwoners van Diemen beschikbaar is.
3. De Verordening Startersleningen gemeente Diemen 2017 vast te stellen.
4. Het financieringsplafond voor de startersleningen met € 2,5 miljoen te verhogen tot € 7,5 miljoen.

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 16 februari 2017,

De voorzitter,

De griffier,