



Onderwerp	Verordening starterslening
Zaaknummer	24433-2021
B&W vergadering	13 april 2021
Integrale advisering	Jeanet van Olst (juridisch) Henry van Rossum (financiën) Esmee Tijink (communicatie)
Portefeuillehouder	Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Rineke Bugter

Bestuurssamenvatting

Het is voor starters op de woningmarkt op dit moment erg lastig om een huis te kopen. In het programma Wonen wordt voorgesteld de starterslening tijdelijk weer in te voeren en de bestaande middelen hiervoor in te zetten. De starterslening is bedoeld als een duwtje in de rug voor starters die een eerste koopwoning willen kopen, maar niet voldoende kunnen lenen bij een bank. Om de starterslening uit te kunnen voeren is een verordening noodzakelijk, deze ligt nu voor.

Beslispunten

1. Bijgaand raadsvoorstel inzake de verordening starterslening gemeente Raalte vast te stellen;
2. De bevoegdheid tot het beslissen op een aanvraag voor een starterslening op te nemen in het mandaatregister, behorende bij de Mandaatregeling gemeente Raalte 2016, overeenkomstig bijgevoegd conceptbesluit (9e wijziging).

Besluit

Conform,

Inleiding

Het is voor starters op de woningmarkt op dit moment erg lastig om een huis te kopen.

In het nieuwe woonbeleid in de vorm van het programma Wonen wordt ingezet op het vergroten van het woningaanbod voor deze doelgroep.

Aanvullend wordt in het programma Wonen voorgesteld om, gezien de beperkte kansen voor starters op dit moment, tijdelijk de starterslening weer in te voeren en de bestaande middelen hiervoor in te zetten.

De starterslening is bedoeld als een duwtje in de rug voor starters die een eerste koopwoning willen kopen, maar niet voldoende kunnen lenen bij een bank.

Om de starterslening uit te kunnen voeren is een verordening noodzakelijk.



Beoogd effect

Startende kopers sneller een eerste stap laten zetten op de koopwoningmarkt

Argumenten

1.1 Met de starterslening kunnen koopstarters eerder een woning kopen

Op dit moment is er sprake van een overspannen woningmarkt met krapte en prijsstijgingen.

Het is voor starters op dit moment vaak lastig om een huis te kopen. Een starterslening kan een duwtje in de rug zijn voor starters die een eerste koopwoning willen kopen, maar niet voldoende kunnen lenen bij een bank.

Tot 2016 was er in de gemeente Raalte een starterslening beschikbaar.

Voorgesteld wordt de lening weer open te stellen en de bestaande middelen in het startersfonds daarvoor in te zetten.

De starterslening overbrugt het verschil tussen de prijs van het huis en het bedrag dat maximaal geleend kan worden bij een bank.

De starterslening is een extra leningdeel bovenop de 'reguliere' hypotheek. De basishypotheek is gemaximeerd op basis van de wettelijke hypotheeknormen ten aanzien van de maximale betaalcapaciteit van een huishouden in relatie met de waarde van de woning en het huishoudinkomen. Door de starterslening verhogen koopstarters hun door de wet gemaximeerde financieringscapaciteit op basis van het inkomen.

De starterslening is een tweede hypotheek en dus altijd een aanvulling op een "reguliere" hypotheek. De starter moet een natuurlijk persoon zijn en mag niet eerder eigenaar van een woning zijn geweest.

De eerste drie jaren betaalt men geen rente en aflossing over de starterslening. Na 3 jaar gaat men dit wel betalen, tenzij uit een hertoets blijkt dat dat niet kan. Bij de hertoets wordt gekeken wat de financiële situatie van de starter op dat moment is. De hertoets vindt plaats op verzoek van de klant.

Mocht het zo zijn dat er ook dan onvoldoende financiële middelen zijn om de rente en aflossing te kunnen bekostigen, dan wordt de betaling tot het volgende toetsmoment uitgesteld. De aflossing die de eerste jaren niet betaald is, wordt in de resterende looptijd alsnog afgelost. Kortom men kan meer lenen maar moet dit (uiteindelijk) wel altijd terugbetalen.

Bij de starterslening is er altijd sprake van NHG garantie, mocht er een betalingsprobleem zijn, dekt NHG de restschuld voor 90%, de andere 10% borgt SVn.

1.2 Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten voert de starterslening uit conform de voorwaarden van de verordening.

Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) beheert revolverende investeringsfondsen van (vooral) gemeenten. Uit deze fondsen verstrekt SVn conform toewijzing van de gemeenten leningen aan particulieren zoals de starterslening. Rente en aflossing op deze leningen vloeien terug in het gemeentelijke investeringsfonds bij het SVn zodat het een revolverend karakter heeft.

De gemeente Raalte heeft een startersfonds bij het SVn.

In een verordening geeft de gemeente aan onder welke voorwaarden het SVn de leningen mag verstrekken.

In de verordening is opgenomen dat de starterslening is aan te vragen door starters voor de aankoop van een woning met een koopsom tot € 250.00. Voor dit bedrag is het in deze woningmarkt mogelijk een starterswoning te kopen en dit houden we ook aan als grens voor betaalbare woningen bij biedprocedures. Onze omliggende gemeenten houden veelal een lagere koopsom aan maar dit zijn vaak oudere verordeningen die geen rekening houden met het beperkte aanbod van woningen in de lage koopprijsklasse op dit moment waardoor het aantal aanvragen voor leningen steeds verder terug loopt.



Het maximale leenbedrag is € 30.000 per lening . Met dit bedrag kan er net een extra zetje worden gegeven om de aankoop van een woning mogelijk te maken, dit bedrag is vergelijkbaar met de maximale startersleningen van omliggende gemeenten.

2.1 Het in mandaat uitoefenen van bevoegdheden draagt bij aan slagvaardig handelen en vereenvoudigt besluitvorming. Het in mandaat verrichten van bevoegdheden van het college om te beslissen op een aanvraag een starterslening te verlenen past in de uitgangspunten van de organisatie om taken en verantwoordelijkheden laag in de organisatie onder te brengen, en maakt het mogelijk efficiënt te werken en aanvragers snel te bedienen.

Duurzaamheid

Het aanvragen van een starterslening is mogelijk voor een bestaande woning en nieuwbouwwoning. Door aangescherpte duurzaamheidseisen is het bouwen van een nieuwbouwwoning duurder geworden. De starterslening kan een nieuwbouwwoning voor een starter eerder financieel bereikbaar maken. Voor de bestaande bouw geldt dat de starterslening ook kan worden ingezet voor het treffen van duurzaamheidsmaatregelen in de aangekochte woning. Voor zover het meefinancieren van verbeterkosten is toegestaan binnen de normen van NHG.

Kanttekeningen

n.v.t.

Financiën

Het huidige budget in het fonds starterslening van de gemeente Raalte bij het SVn is € 500.000,--. In de verordening is opgenomen dat het maximaal leningsbedrag € 30.000,-- per lening is. Ervan uit gaande dat niet iedereen het maximale bedrag van € 30.000,-- hoeft te lenen en er in de tussentijd ook nog aflossingen komen van de uitstaande leningen, kunnen hier 20 tot 25 leningen van worden verstrekt. Ervaringen uit het verleden leren dat er ongeveer 20 leningen per jaar worden aangevraagd. Er kunnen niet meer leningen worden vertrekt dan dat er middelen beschikbaar zijn in het fonds.

Vervolg

Na vaststelling van de verordening kunnen de starterleningen worden verstrekt.

In het 4^e kwartaal van 2022 (of zoveel eerder als het fonds leeg is) wordt geëvalueerd of de starterslening loopt en hoeveel animo er voor is en hoe de woningmarkt op dat moment is. Daarna wordt er een voorstel gedaan voor een vervolg. Mocht het vervolg uit voortzetting bestaan dan zal er opnieuw moeten worden bijgestort in het startersfonds.

Communicatie

Het openstellen van de starterslening wordt op de website van de gemeente Raalte vermeld. Ook wordt er via een persbericht en social media aandacht gevraagd voor de openstelling.

Bijlagen

Bijlage	Raadsvoorstel inclusief verordening starterslening
Bijlage	Mandaatbesluit