
13 **2018_B&W_00410** **Informatienota verordening starterslening - informeren**

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer R. Bats, Burgemeester; de heer B. Harmsma, Wethouder; mevrouw T. Jongman, Wethouder; de heer M. Scheringa, Wethouder; mevrouw J. de Groot, Secretaris

Afwezig:

de heer O. Akkerman, Wethouder

Informatienota

Inleiding

In de politieke markt van 25 september jl. werd het raadsvoorstel Verordening Starterslening Steenwijkerland besproken dat op 9 oktober a.s. ter besluitvorming voor ligt. In dit raadsvoorstel wordt besluitvorming gevraagd over een technische wijziging in de verordening vanwege een veranderde aanvraagprocedure voor startersleningen. In de politieke markt werden vragen gesteld over mogelijke inhoudelijke aanpassing van de verordening. Deze informatienota heeft als doel de vragen te beantwoorden die tijdens de politieke markt werden gesteld.

Kernboodschap

Vragen uit de politieke markt en beantwoording:

1. Heeft uitstel van het vaststellen van de verordening gevolgen voor de aanvragers van een starterslening?

Ja, dit zou gevolgen hebben voor de aanvragers. De nieuwe werkwijze in de aanvraagprocedure gaat al per 1 oktober 2018 in. Aanvragen dienen te worden behandeld op basis van een passende verordening. Als de verordening later wordt vastgesteld kunnen door de gemeente tot dat moment geen aanvragen in behandeling worden genomen en doorgezet naar SVn. Dit levert vertraging op voor de aanvragers. Voor de starters in Steenwijkerland is het daarom van belang de verordening zo spoedig mogelijk vast te stellen.

2. Is het mogelijk de starterslening beschikbaar te stellen voor woningen met een aankoopbedrag tot € 200.000 i.p.v. € 185.000?

Het is mogelijk het aankoopbedrag van een woning te verhogen van € 185.000 naar € 200.000. Er is geen vaste limiet voor het bepalen van de maximumprijs van een starterswoning. In de Randstad en sommige andere steden liggen de prijzen voor starterswoningen hoger dan in onze regio. Voor Steenwijkerland is € 200.000 een redelijke limiet.

3. Is het mogelijk de starterslening ook beschikbaar te stellen voor nieuwe woningen en voormalige sociale huurwoningen?

Dit is beide mogelijk. In de eerste fase van de regeling startersleningen was deze gericht op zowel bestaande bouw als nieuwbouw. Dit is later aangepast, om de doorstroming een extra impuls te geven. Daarnaast kan het toekennen van startersleningen aan uitsluitend bestaande woningen stimulerend werken om de wat oudere woningen in onze kernen en wijken aantrekkelijker te maken voor starters en daarmee in te zetten op behoud van leefbaarheid. Overigens zal het beschikbaar stellen van de starterslening voor nieuwbouwwoningen op de korte termijn niet leiden tot aanvragen, omdat er op dit moment geen nieuwbouwwoningen onder de € 200.000 beschikbaar zijn in Steenwijkerland.

Het beschikbaar stellen van een starterslening voor voormalige sociale huurwoningen is ook mogelijk. De aankoop van een sociale huurwoning brengt echter meestal geen doorstroming op gang, omdat deze veelal wordt verkocht aan de zittende huurder. Ook kan het toekennen van een starterslening voor een voormalige sociale huurwoning schuren met de ambitie van de gemeente het aantal sociale huurwoningen in de gemeente gelijk te houden. Hier pas een gematigd uitpondbeleid bij. De stimulering van de aankoop van sociale huurwoningen geeft dan mogelijk een onduidelijk signaal af. Het zou daarom beter zijn de starterslening niet beschikbaar te stellen voor de aankoop van sociale huurwoningen.

4. Is de starter die een starterslening aangaat verplicht een bepaalde periode in de woning te blijven wonen na het aangaan van de starterlening?

Nee, hier zijn geen verplichtingen aan verbonden. De starterslening is een hypothecaire lening en bij verkoop van de woning moet het nog af te lossen deel van de lening worden afgelost.

5. Kan de gemeentelijke beslistermijn (art. 7) korter, bijvoorbeeld van 8 weken naar 4 weken?

Een termijn van 8 weken wordt meestal aangehouden omdat dit wordt gezien als een redelijke termijn volgens de Wet Algemeen Bestuursrecht. Deze 8 weken gelden als een maximale termijn; in de praktijk worden de aanvragen veel sneller afgehandeld. Het verzoek om de maximale beslistermijn terug te brengen naar 4 weken is mogelijk. Het staat een gemeente vrij om af te wijken van de in de Wet Algemeen Bestuursrecht voorgestelde redelijke termijn.

Consequenties voor de gemeente

Op dit moment is het bedrag dat aan leningen wordt uitgegeven hoger dan wat er binnenkomt aan aflossingen en rente. Hoe zich dit de komende tijd zal ontwikkelen is moeilijk te voorspellen, maar als de huidige trend doorzet kan het huidige budget in 2019 opraken. Wanneer de regeling ruimer wordt opgesteld wordt er naar verwachting een groter beroep op de regeling gedaan en zal het huidige budget sneller uitgeput raken. Om de regeling ook bij een toename van aanvragen uitvoerbaar te kunnen houden en te voorkomen dat er wachttijden ontstaan vanwege uitgeput budget, is het raadzaam tijdig aanvullend budget te storten in het revolverend fonds bij SVn, die de regeling uitvoert.

Een mogelijke maatregel om het fonds minder snel uitgeput te laten raken is het verlagen van het maximale leenbedrag. Dit is nu € 40.000, maar zou eventueel kunnen worden teruggebracht naar € 30.000,-. Tot nu toe bedroegen 2 van de 15 in 2018 verleende startersleningen meer dan € 30.000. In 2017 ging het om 6 van de 10 leningen en in 2016 om 6 van de 16 leningen. Overigens verwachten wij niet dat hiermee de behoefte aan bijstorting in zijn geheel kan worden opgevangen.

Wanneer de pot leeg is kunnen er geen startersleningen meer worden verstrekt. De procedure om de gemeenteraad te vragen om aanvullend budget beschikbaar te stellen neemt ongeveer 2 maanden in

beslag. In die periode kan het verstrekken van startersleningen stagneren. Dit zou kunnen worden voorkomen door het college te machtigen geld bij te storten, bijvoorbeeld in tranches van € 250.000. Bij een ophoging van het budget met € 1.000.000 zal dit ongeveer € 17.500 lasten opleveren.

Beknopt financieel overzicht januari-september 2018:

Stand per 1-1-2018		€ 616.000,00
Verstrekke leningen		- €376.000,00
Aflossingen 2018		€ 135.000,00
Rente 2018		€ 27.000,00
Stand per 25-9-2018		€ 402.000,00
Gereserveerd per 25-09-2018		- € 94.000,00
Beschikbaar per 25-09-2018		€ 308.000,00

Het huidige rentetarief bij SVn bedraagt 2,9%.

Communicatie

Publicatie van de verordening vindt plaats na vaststelling.

Vervolg

De raad wordt op de hoogte gehouden van ontwikkelingen rond de starterslening in een paragraaf van de jaarrekening.

Besluit

Beslispunt 1

Het college besluit:

in te stemmen met het verzenden van de informatienota naar de raadsleden.