

RAADSVOORSTEL

ONDERWERP

Vaststellen verordening Starterslening gemeente Twenterand 2019

BESLISPUNTEN

1. De verordening Starterslening gemeente Twenterand 2019 vast te stellen.

INLEIDING

De startersleningen geven voor veel beginners op de woningmarkt net het extra zetje om een eerste eigen woning te kunnen kopen. De afgelopen jaren is er veelvuldig gebruik van gemaakt. In de periode 2013-2017 zijn ruim 50 startersleningen verstrekt en was de regeling zeer succesvol. In 2017 is hier een vervolg aan gegeven met 25 startersleningen. Dit maximumaantal leningen is in april 2019 bereikt. Dit is ruim voor het eind van de verordening Starterslening gemeente Twenterand 2017 (01-01-2020). Gezien de behoefte aan de startersleningen wordt voorgesteld om een nieuwe verordening startersleningen aan te gaan, om het kopen van een eerste woning te stimuleren. Voorgesteld wordt de startersleningen voor een periode tot 1 januari 2023 in te voeren. Wordt het maximale aantal leningen (25 stuks) voor deze datum bereikt, dan stopt de regeling.

BEOOGD EFFECT

Het stimuleren van eigen woningbezit en het behouden van jongeren in de gemeente. Deze doelen vallen onder de doelenboom Bouwen, Wonen en RO.

ARGUMENTEN

1.1 Startersleningen bevorderen het woningbezit en het behouden van jongeren binnen de gemeentegrenzen.

De starterslening draagt bij aan het behouden van jongeren en het bevorderen van het eigen woningbezit. De lening is bovendien de afgelopen jaren erg succesvol gebleken en er is nog steeds vraag naar. Dit wordt ook bevestigd door marktpartijen. Een ander voordeel is dat de starterslening vrij gemakkelijk opnieuw in te voeren is omdat de uitvoering binnen de organisatie al geregeld is en de processen al staan.

1.2. Lokale voorwaarden kunnen zelf ingevuld worden.

Naast de standaard voorwaarden kan elke gemeente zelf de lokale uitgangspunten bepalen. In de concept verordening zijn twee lokale voorwaarden opgenomen, namelijk dat de starterslening alleen beschikbaar is voor bestaande woningen en dat de aankoopkosten van de woning maximaal € 200.000 mogen zijn. Marktpartijen geven aan dat dit wat hen betreft een goede keuze is omdat nieuwbouwwoningen vaker gericht zijn op doorstromers. Deze doorstromers laten de goedkopere starterswoningen achter en voor deze woningen is de starterslening beschikbaar.

1.3. De samenwerking met SVn loopt goed.

Het fonds wordt beheerd door SVn. De starterslening wordt via de website van de gemeente aangevraagd, waarna de aanvraag gecontroleerd wordt door de gemeente. Bij akkoord wordt er een toewijzing afgegeven aan de aanvrager. De aanvrager kan vervolgens de benodigde informatie digitaal aanleveren via de website van SVn. SVn voert een financiële toets uit en wijst vervolgens de lening toe of af. De ervaringen met SVn zijn goed, de huidige samenwerking verloopt naar tevredenheid.

1.4. Het uitgeven van startersleningen heeft geen financiële consequenties.

De kosten van de starterslening bestaan voor de gemeente uit de beheerskosten en de rente en aflossing de eerste drie jaar.

- 0,5% beheerskostenvergoeding over het saldo van de uitstaande leningen aan SVN.
- De gemeente ontvangt (na 3 jaar) een rentevergoeding van de klant. Deze rentevergoeding ligt een stuk hoger dan de rente die de gemeente betaalt over haar lening (laatste leningen waren gemiddeld rond 3,0%).
- De gemeente betaalt op dit moment geen rente voor kortlopende leningen en ongeveer 1% voor een lening van 30 jaar. Deze rente is al in de begroting opgenomen.
- De gemeente ontvangt (na 3 jaar) aflossingsbedragen, die op de lening in mindering worden gebracht.

KANTTEKENINGEN

1.1. Er staat nog veel geld uit aan leningen.

De afgelopen jaren, periode eind 2013 tot april dit jaar, zijn ruim 75 startersleningen verstrekt. Tot medio 2015 betaalden de Provincie en het Rijk bij elke lening mee. Sinds deze cofinanciering beëindigd is, betaalt de gemeente Twenterand per lening het volledige bedrag van maximaal € 30.000,=. Momenteel staat er iets meer dan € 1.000.000 open aan startersleningen. Met het verlenen van nog eens 25 startersleningen komt hier nog een bedrag van maximaal € 750.000 bij. Dit geld komt binnen de looptijd van 30 jaar terug naar de gemeente. Het merendeel van de starters met een lening is inmiddels (drie jaar na de start van de Starterslening) begonnen met aflossen.

1.2 Zonder de door de gemeenteraad vastgestelde verordening Starterslening gemeente Twenterand 2019 kunnen er geen nieuwe startersleningen worden verstrekt.

Als er geen nieuwe startersleningen worden verstrekt, zal deze doelgroep wellicht buiten de gemeentegrenzen op zoek gaan naar een eerste koopwoning.

UITVOERING

De vastgestelde verordening Starterslening gemeente Twenterand 2019 dient op grond van de Algemene wet bestuursrecht gepubliceerd te worden, voordat deze in werking treedt. Gelijktijdig met de inwerkingtreding van de verordening Starterslening Twenterand 2019 wordt de verordening starterslening gemeente Twenterand 2017 ingetrokken.

FINANCIËN

Dit besluit heeft geen financiële consequenties.

COMMUNICATIE

Dit wordt bekend gemaakt via:
openbare besluitenlijst en digitaal gemeenteblad

PORTEFEUILLE

Wonen

Burgemeester en wethouders van Twenterand
de secretaris,

de burgemeester,



H.J. ten Brinke



drs. A.E.H. van der Kolk

