

Monnickendam, 14 december 2021

Nummer: 124-7

Portefeuillehouder: Wethouder T. van Nieuwkerk
Contact via: Regio Team

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid: artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet

Aan de Raad

Onderwerp: Vastellen Verordening Starterslening gemeente Waterland 2022

Voorstel

1. De Verordening Starterslening gemeente Waterland 2022 vast te stellen.
2. Hiervoor een budget van €200.000,- beschikbaar te stellen.

Inleiding

Op 21 januari 2021 is de motie aangenomen om ook in Waterland te beginnen met startersleningen. Daarvoor is het nodig om een verordening starterslening vast te stellen. In dit voorstel treft u de verordening starterslening aan. De starterslening overbruggt het verschil tussen de koopprijs van een woning (tot maximaal de marktwaarde) en de hoogte van de maximale eerste hypotheek. In de eerste drie jaar zijn er geen maandlasten. Op deze manier wordt rekening gehouden met de verwachte inkomensgroei van starters. Na drie jaar heb je waarschijnlijk voldoende inkomen om met aflossen te beginnen.

In het voorliggend voorstel zijn de kaders van de motie van 21 januari 2021 overgenomen. Wij stellen voor om op één punt af te wijken. In plaats van de maximale inkomensgrens van € 45.000,- stellen wij € 49.000,- voor. Dit om afstemming te realiseren met de doelgroepenverordening, waarin eveneens een maximale inkomensgrens van € 49.000,- is opgenomen voor het in aanmerking kunnen komen voor de koop van een sociale koopwoning.

De Starterslening is een initiatief van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn), in samenwerking met een aantal Nederlandse gemeenten.

Argumenten

1.1. In de woonvisie Waterland 2025 is het mogelijk maken van Starterslening als actiepunt opgenomen.

Voor starters is het aanbod in zowel de (sociale) huur als in de betaalbare koop beperkt. Hierbij ligt de focus op jongeren en jonge gezinnen die nu al in de gemeente wonen of hiermee een (sociale of economische) binding hebben. Vanwege de focus op jongere mensen wordt een leeftijdsgrens van 35 jaar gehanteerd. Deze groep willen we zo veel mogelijk faciliteren wanneer zij een woonwens in onze gemeente hebben.

1.2. De verordening legt de voorwaarden vast waarmee inwoners rekening moeten houden bij een aanvraag om een Starterslening.

De verordening geeft aan wie er gebruik kunnen maken van de regeling. In principe kunnen starters tussen de 18 en 35 jaar in aanmerking komen. Het maximaal te lenen bedrag is maximaal 20% van het totaal benodigde leenbedrag met een maximum van €30.000,-.

1.3. De afhandeling van de Startersregeling gebeurt door SVn.

SVn verstrekt Startersleningen binnen de kaders van de van toepassing zijnde SVn product-specificaties Starterslening en uitvoeringsregels en door de gemeente vastgestelde gemeente specifieke randvoorwaarden. SVn beheert voor de gemeente een rekening-courant voor de Startersleningen. Verder doet SVn het offertetraject, het notaristraject en het beheertraject van de leningen en geeft de gemeente een kredietadvies. De toewijzing door middel van een toewijzingsbrief is een verantwoordelijkheid van de gemeente (zie bijlage).

1.4 Het college heeft een uitvoeringsregeling opgesteld die bijdraagt aan de doelmatigheid van de starterslening.

Door middel van de uitvoeringsregeling geeft het college invulling aan de haar in artikel 7 toegekende bevoegdheid. Zodat eventuele ondergeschikte wijzigingen in de procedure snel kunnen worden door-gevoerd.

2.1 Uit de verordening starterslening gemeente Waterland 2022 volgt dat de raad het budget dient vast te stellen.

In artikel 3 lid 1 van de verordening starterslening gemeente Waterland 2022 is opgenomen dat de raad het budget dient vast te stellen dat beschikbaar is voor het toewijzen van startersleningen. In de aangenomen motie heeft u aangegeven een bedrag van €200.000 hiervoor beschikbaar te willen stellen.

2.2 Voor het verstrekken van leningen moet de raad wensen en bedenkingen ter kennis kunnen brengen aan het college.

Uw raad is met raadsinformatiedocument 253-283 geïnformeerd over het aangaan van een deelnemers-overeenkomst met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting. Daarbij is het mogelijk om uw eventuele wensen en bedenkingen te uiten.

Evaluatie

Wij zullen de regeling startersleningen periodiek evalueren. Zowel de inhoud van de verordening als de hoogte van het maximaal door de Raad beschikbaar te stellen bedrag in de gemeentebegroting maken daar nadrukkelijk onderdeel van uit.

In deze evaluatie zullen wij ook de samenhang bewaken tussen andere reeds genomen (nota grond-beleid, doelgroepenverordening) of te nemen (opkoopbescherming, zelfbewoningsplicht, woningbouw-programma Galgeriet, 30-10-60 versus 30-30-40) besluiten inzake de volkshuisvesting.

Conform de toezegging van wethouder Van Nieuwkerk in de voorbereidende vergadering van 9 december jl. bij de behandeling van de nota grondbeleid zal het college tevens na de komende gemeenteraadsverkiezingen alle relevante informatie ter beschikking te stellen, zodat ook tijdens de formatie van het nieuwe college op dit punt tot verdere afstemming (en verdieping) gekomen kan worden.

Financiële toelichting

Vanuit het beschikbare budget van € 200.000,- wordt een zogenaamd revolvendfonds opgezet. Uit dit fonds worden leningen verstrekt, waardoor tegenover het verstrekte budget een vordering op de starters ontstaat. Per saldo is het financiële effect op de balans dus nihil. Het risico ten aanzien van deze vorderingen is beperkt. Alvorens de leningen worden verstrekt is er een financiële toets door de SVn en de leningen worden verstrekt onder de Nationale Hypotheek garantieregeling.

De jaarlijkse beheerskosten voor SVn bedragen 0,5%. Bij een fonds van € 200.000,- is er dus sprake van € 1.000,- per jaar. Het verschil tussen de jaarlijkse kosten (beheerskosten en de rentekosten van de aangetrokken middelen) zal nagenoeg in evenwicht zijn met de jaarlijkse opbrengsten (ontvangen of toegerekende rente op de startersleningen). Daarom wordt voorgesteld om dit effect in de voorjaarsnota te verwerken.

Communicatie

Na het raadsbesluit dient de SVn op de hoogte te worden gebracht. Daarnaast dienen makelaars op de hoogte te worden gebracht van de kredietfaciliteit en wordt er informatie op de website van de gemeente Waterland geplaatst.

Burgemeester en wethouders



drs. E.G.H. Dijk MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur

drs. M.C. van der Weele
burgemeester

Bijlage(n):

1. Conceptraadsbesluit Verordening starterslening gemeente Waterland 2022
2. Conceptraadsbesluit beschikbaar stellen budget startersleningen
3. Uitvoeringsregeling startersleningen gemeente Waterland 2022