

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Verordening Starterslening gemeente Wijchen 2020

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

de 'Verordening Starterslening gemeente Wijchen 2020' vast te stellen.

Aanleiding

De gemeente Wijchen biedt sinds 2015 de Starterslening aan. Met deze regeling kunnen starters op de woningmarkt extra financieringsmogelijkheden krijgen om hun eerste woning te kopen, als aanvulling op de reguliere hypotheek bij de bank.

Sinds de start in 2015 zijn er al ruim 100 startersleningen verstrekt. Er zijn een aantal redenen om nu een nieuwe Verordening Starterslening vast te stellen:

- Verhogen van de maximale koopsom
- Corporatiewoningen opnemen in de regeling
- Harmoniseren van de verordeningen in Wijchen en Druten
- Cofinanciering door de provincie vanuit het Actieplan Wonen

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
28 juni 2018	Z/18/017320, vaststelling verordening starterslening gemeente Wijchen 2018
22 september 2016	Wijzigingsverordening Starterslening gemeente Wijchen 2015
9 juli 2015	Verordening Starterslening gemeente Wijchen 2015

Gewenst resultaat

Het behouden van de Starterslening als beleids- en stimuleringsinstrument voor de Wijchense woningmarkt.

Argumenten

1.1 Een hogere maximale koopsom van €250.000,00 verruimt de mogelijkheden voor starters

De maximale koopsom is in Wijchen sinds het instellen van de regeling in 2015 vastgesteld op € 216.981,00. Intussen zijn de woningprijzen gestegen en is het aanbod in Wijchen onder de €216.000,00 fors afgenomen. Met het verhogen van de maximale koopsom naar €250.000,00 verruimen we het aanbod voor koopstarters.

Een verhoging van de prijsgrens betekent niet dat de gemeente per starterslening meer uitgeeft. Het uit te lenen bedrag voor de starterslening blijft maximaal 20% van de koop(/aanneem)som met een maximum van €36.500,00.

1.2 De regeling geldt nu ook voor corporatiewoningen

In Wijchen zijn tot op heden de te koop staande woningen van de woningcorporaties uitgesloten. Juist woningcorporaties zijn in het goedkope koopsegment een belangrijke verkopende partij. De nieuwe verordening maakt het mogelijk ook bij de aankoop van een corporatiewoning een starterslening aan te vragen.

1.3 Invoering van de regeling is weer een stap in harmonisatie tussen Druten en Wijchen.

In de gemeente Druten wordt op gelijke wijze een nieuwe verordening vastgesteld. Daarmee zetten we weer een stap in de door beide gemeenten beoogde harmonisatie van beleid.

1.4 De verordening maakt cofinanciering door de provincie mogelijk

De Provincie Gelderland heeft in het actieplan Wonen opgenomen dat zij de gemeentelijke startersleningen financieel gaat ondersteunen door 50% mee te betalen aan de leningen. De provincie stelt hiervoor in eerste instantie €2.000.000,00 beschikbaar, maar heeft aangegeven extra budget beschikbaar te willen stellen als de regeling goed loopt. De provinciale cofinanciering komt naar verwachting eind oktober beschikbaar. Om in aanmerking te komen voor deze cofinanciering dient de verordening up-to-date te zijn en is uitsluiten van corporatiewoningen niet toegestaan.

Tegenargumenten en risico's

1.1 Verruimen van de mogelijkheden zorgt voor snellere uitputting van de financiële middelen

Door het niet langer uitsluiten van corporatiewoningen en het verhogen van de maximale koopsom worden er naar verwachting meer startersleningen aangevraagd. Hierdoor wordt een groter beslag gedaan op de financiële middelen en kan het budget eerder uitgeput raken. We dragen dan echter wel bij aan het doel van de verordening starterslening: starters ondersteunen hun eerste koopwoning te kopen.

1.2 Er bestaat een beperkt risico dat leningen niet worden terugbetaald.

SVn toetst de kredietwaardigheid van de aanvrager. Het risico is daardoor beperkt. SVn heeft tot op heden eventuele verliezen op aflossingen voor haar rekening genomen en blijft dit tot nader orde doen. Het financiële risico voor de gemeente is derhalve nihil. Voor de Starterslening houden we rekening met een risicodekking van 7,5%. Ter afdekking van het bovengenoemde risico van maximaal 7,5% is € 300.000,00 opgenomen in de bestemmingsreserve Startersleningen. Op 16 september 2020 zijn er nog geen onttrekkingen aan deze reserve gedaan.

Financiële gevolgen

Budget toereikend

In totaal is er €4.000.000,00 beschikbaar gesteld om in te zetten voor startersleningen. Het resterende budget per 1 september 2020 was ruim €1.350.000,00. Hiermee zijn minimaal 36 startersleningen te verstrekken. Met het verhogen van de prijsgrens is de verwachting dat de verstrekking van startersleningen zal toenemen t.o.v. eerdere jaren.

Meer leningen met hetzelfde geld

Openbaar

Zaaknummer: 52299

De provinciale cofinanciering betekent dat we met resterende budget het dubbele aantal starters kunnen helpen, minimaal 72 dus.

Revolverend fonds

De fondsrekening van de gemeente Wijchen bij SVn is een revolverend fonds. Omdat het om leningen gaat, zullen deze na verloop van tijd worden afgelost. Deze aflossingen vloeien terug naar de gemeentelijke SVn rekening en het geld kan dus opnieuw ingezet worden voor het verstrekken van leningen.

Geen extra kosten

Er zijn geen wijzigingen in de regeling waardoor er extra kosten in de uitvoering zullen worden gemaakt. Door het harmoniseren van beide regeling in Druten en Wijchen wordt de uitvoering zelfs eenvoudiger en efficiënter. De kosten voor rente en beheer zijn via de algemene middelen gedekt.

Communicatie

Na het collegebesluit is via diverse (sociale) media bekendheid gegeven aan het voornemen tot het vaststellen van de nieuwe verordening Starterslening.

Uitvoering of Vervolgstappen

De Verordening Starterslening zal worden gepubliceerd via de gebruikelijke kanalen. De tekst op de websites van de gemeente wordt aangepast en de lokale makelaars en hypotheekadviseurs worden op de hoogte gebracht van de nieuwe regeling.

Geheimhouding

Niet van toepassing

Voorstel

Advies

BVO-Financieel beleid: Rob Bekkering

FL-juridische advisering: Joep Meelkop

BVO-team Juridische Zaken: Ingrid Bos-de Keijzer

Bijlagen

1- Verordening Starterslening gemeente Wijchen 2020