

INITIATIEFVOORSTEL GBK



D19.001535

ZK19000134

DATUM	25 februari 2019
AGENDAPUNT	3.06.11
ONDERWERP	Initiatiefvoorstel Wijziging verordening Starterslening Koggenland 2017
PORTEFEUILLEHOUDER	C. van de Pol
PROGRAMMA	Programma III: Wonen & Ondernemen
BELEIDSVELD	Omgevingstaken
ZAAKNUMMER	ZK19000134
AANLEIDING	Gemeente Koggenland heeft het instrument 'starterlening' tot haar beschikking, maar die is voor de doelgroep waar die voor dient, vrijwel onbereikbaar geworden.
KADER	Gemeentewet
WIJ STELLEN VOOR	de Verordening Starterslening Koggenland 2017 als volgt te aan te passen 1) Sub 2 in artikel 2 Toepassingsbereik wordt van "2. Voor het verwerven van nieuwe en bestaande koopwoningen in de gemeente Koggenland waarvan de aankoopprijs, inclusief meerwerk en verbeterkosten niet meer bedraagt dan € 186.792,-" gewijzigd in "2. Voor het verwerven van nieuwe en bestaande koopwoningen in de gemeente Koggenland waarvan de aankoopprijs, inclusief meerwerk en verbeterkosten niet meer bedraagt dan 76% van de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie zoals die voor het desbetreffende jaar geldt." 2) De wijziging van deze Verordening treedt in werking op de dag na de dag van bekendmaking.
BEOOGD RESULTAAT	Het beoogde resultaat van deze wijziging is om de starter op de woningmarkt beter op weg te helpen.



ONDERBOUWING De starterlening is een instrument waarmee we als gemeente de starters op de woningmarkt in de gelegenheid stellen de financiering voor hun eerste woning te laten verkrijgen, als dit niet met de bank alleen lukt.

De lening is bedoeld als aanvulling van het verschil tussen het bedrag dat men van de bank kan lenen en de aanschafprijs van de woning.

De starter betaalt zoals in de huidige verordening is benoemd, de eerste 3 jaar geen rente en aflossing. Vanaf het 4e jaar wordt begonnen met betaling van de rente en aflossingen.

Het SVN (Stichting Volkshuisvesting Nederlands gemeente) beheert de gelden en toetst of de lening verstrekt kan worden en zo ja voor welk bedrag. De definitieve toe of afwijzing van de lening, ligt na het advies van SVN bij de gemeente.

Het risico is zeer beperkt voor de gemeente, daar de SVN de NHG norm hanteert en door de mogelijkheid van hertoetsing, gaat men pas betalen als dat mogelijk is. Tevens is het een revolterende lening, waardoor de rente en aflossingen weer beschikbaar komen voor nieuwe leningen.

Doordat de woningmarkt zodanig in de hoogte van de aanschafprijs is ontwikkeld, maakt men met de huidige regeling geen enkele kans op een woning.

Wij van GBK zijn van mening dat de huidige ontwikkelingen in de woningprijzen zodanig zijn dat het voor de starters moeizaam is om een woning te kunnen kopen.

Aanvullend

Afgelopen 25 februari 2019 vond het Gesprek plaats over ons initiatiefvoorstel. Daarbij kwamen de bescherming van starters tegen overfinanciering, de hoogte van de aankoopprijs en een mogelijke relatie met de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) aan de orde.

Naar aanleiding van het Gesprek maken wij de volgende aanvulling op ons Initiatiefvoorstel Startersleningen.

Wij vinden dat de Nationale Hypotheek Garantie op verantwoorde wijze een hypotheekgarantie afgeeft. De hoogte van het bedrag/de kostengrens wordt jaarlijks aangepast aan de marktontwikkelingen.

In 2017 was de NHG garantie € 245.000. De aankoopprijs voor de starterslening is in 2017 vastgesteld op € 186.792. Deze verhouding is 1: 0,76; € 186.792 is 76% van € 245.000. De NHG garantie voor 2019 is € 290.000; 76% van dit bedrag is € 220.400. Vandaar ons voorstel om de lening op te hogen naar € 220.400.

Om gelijk te blijven lopen met de marktontwikkelingen stellen we daarnaast voor om een jaarlijkse indexatie in de verordening op te nemen, waarbij de aankoopprijs 76% blijft van de kostengrens van de NHG.

RAADSVOORSTEL (VERVOLG)



FINANCIËN Het verhogen van de koopsomgrens heeft geen financiële gevolgen. Wanneer van deze regeling meer gebruik wordt gemaakt dan er aan financiële middelen beschikbaar is, kan een nieuw krediet aangevraagd worden.

Gezien het revolverend karakter komen de gelden terug en zijn weer beschikbaar voor nieuwe leningen, wat een vergroting van de mogelijkheden biedt.

PACT VAN WESTFRIESLAN Er is geen relatie met het Pact van Westfriesland.

COMMUNICATIE De aangepaste verordening wordt gepubliceerd.

Gemeente Belangen Koggenland, 4 maart 2019