

RAADSVOORSTEL



D17.007563

DATUM 19 juni 2017
AGENDAPUNT 3.05.
ONDERWERP Verordening Starterslening gemeente Koggenland 2017
PORTEFEUILLEHOUDER K. Knijn
PROGRAMMA / Wonen & Ondernemen / omgevingstaken
BELEIDSVELD
ZAAKNUMMER ZK17001822

AANLEIDING De gemeente Koggenland werkt al geruime tijd met het instrument 'Starterslening'. De laatste wijziging in de bestaande verordening dateert uit 2010.

Onlangs zijn er vanuit uw raad vragen gesteld over de starterslening en heeft u het verzoek gedaan om de huidige verordening onder de loep te nemen en om, indien nodig met een voorstel tot aanpassing te komen.

KADER Het kader voor dit raadsvoorstel is de verordening Starterslening gemeente Koggenland 2017.

WIJ STELLEN VOOR De nieuwe verordening Starterslening gemeente Koggenland 2017 vast te stellen.

BEOOGD RESULTAAT Het beoogd resultaat van het 'instrument' starterslening in zijn algemeenheid is het op weg helpen van een starter op de woningmarkt en het stimuleren van eigen woningbezit. Het beoogd resultaat van het vaststellen van een nieuwe verordening is om de regeling beter bereikbaar te maken voor de doelgroep.

ONDERBOUWING *Het 'instrument' Starterslening*

De starterslening is een middel waarmee we de starters op de woningmarkt op een mooie manier kunnen helpen om de financiering voor een woning toch nog rond te krijgen als dit met de bank niet lukt. De starterslening vult het 'gat' wat er is tussen wat je nodig hebt en wat je kunt lenen bij de bank.

De starter betaalt de eerste 3 jaar geen rente & aflossing en gaat vanaf het vierde jaar rente en aflossing betalen. Het SVn (stichting volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) beheert de gelden en toetst of de lening verstrekt kan worden en zo ja, voor welk bedrag. Zij geven dit advies aan de gemeente en wij wijzen de lening toe of af (afwijzing gebeurt alleen als we een negatief advies van het SVn krijgen).

Het risico op overcreditering is zeer beperkt. Het SVn hanteert ook de NHG norm en door de mogelijkheid van hertoetsing gaat men pas betalen als het mogelijk is.

Het principe van de starterslening is dat hij revolverend is. De rente en aflossing komen zo weer beschikbaar voor nieuwe leningen.

RAADSVOORSTEL (VERVOLG)



Historie

Zowel de gemeente Obdam als de gemeente Wester-Koggenland waren voor de fusie al deelnemer aan de starterslening regeling via het SVn. Vanaf de start van de regeling tot nu is er in totaal € 2.313.445,- uitbetaald aan het SVn om de startersleningen te verstrekken.

Vanaf januari 2007 tot 31 december 2016 heeft de gemeente Koggenland 113 startersleningen verstrekt.

Kosten SVn

SVn brengt jaarlijks 0,5% beheersvergoeding in rekening. Dit percentage wordt in rekening gebracht over de totaal uitstaande schuldrest van de verstrekte leningen.

Regio

We hebben onze starterslening vergeleken met de regio.

De gemeenten Stede Broec en Enkhuizen hebben geen starterslening.

De gemeente Hoorn heeft een verwervingskostengrens van € 210.000 voor bestaande en nieuwbouw. Gemeente Opmeer heeft een grens van € 189.000 voor nieuwbouw en € 195.000 voor bestaande bouw. Gemeente Drechterland heeft alleen een starterslening voor 2 aangewezen nieuwbouwprojecten (grens € 190.000). Gemeente Medemblik heeft voor zowel bestaande als nieuwbouw een grens van € 150.000. De conclusie is dat we niet heel erg uit de koers lopen ten opzichte van de regio. Dat Hoorn een redelijk hoge grens heeft is te verklaren omdat de prijzen in Hoorn gemiddeld ook wat hoger liggen.

Ontwikkelingen

De markt trekt op dit moment weer iets aan en de hypotheekrente is laag, maar daarentegen worden de hypotheekrekeningen steeds strenger. Kortom, de positie van de starter staat nog steeds behoorlijk onder druk.

Deze doelgroep heeft vooral interesse in tussenwoningen. In de afgelopen 2,5 jaar ligt de gemiddelde verkoopprijs van tussenwoningen op €186.000. Veel tussenwoningen in nieuwbouwprojecten komen hierdoor op dit moment niet in aanmerking voor een starterslening. In 2014 lag de gemiddelde verkoopprijs van een tussenwoning in Koggenland op ongeveer € 172.000,-

Huidige voorwaarden voor een starterslening

In de huidige verordening werken we met 3 verschillende grenzen:

- a. verwervingskostengrens € 210.00 voor de bestaande koopwoningen in Koggenland met een maximale lening van € 40.000,=
- b. verwervingskostengrens € 178.500 voor de nieuwbouw koopwoningen in Koggenland met een maximale lening van € 35.000,=
- c. verwervingskostengrens € 210.000 voor de (duurzame) nieuwbouw koopwoningen in Koggenland met een maximale lening van € 40.000,= (projecten aan te wijzen door college).

RAADSVOORSTEL (VERVOLG)



Onder de verwervingskosten worden gerekend de koopsom of de koop-/aanneemsom met daar bovenop de bijkomende kosten zoals; overdrachtsbelasting, renteverlies tijdens de bouw, notariskosten, makelaarskosten, afsluitkosten voor de lening. Voor de bijkomende kosten wordt een bedrag gerekend van 6 % van de koopsom. Dit is een vast percentage waar het SVn mee rekent voor zowel bestaande als nieuwbouwwoningen en waar we niet vanaf kunnen wijken.

Het verschil tussen bestaande en nieuwbouw in de huidige verordening is ontstaan in de tijd dat er voor nieuwbouw nog met 6% en voor bestaande bouw met 12% bijkomende kosten werd gerekend. Inmiddels is dit verschil weggefallen waardoor er reden is om dit aan te passen. Hierdoor sluit de koopsomgrens ook beter aan bij de eerdergenoemde gemiddelde verkoopprijs van tussenwoningen.

Voorgestelde wijzigingen

1. We stellen voor om de grens van bestaande- en nieuwbouwwoningen gelijk te trekken naar een maximale koopsom van € 186.792,-
Met de 6% bijkomende kosten komt dit neer op een verwervingskostengrens van € 198.000,-
In de nieuwe verordening wordt gesproken over de koopsom en niet meer over de verwervingskostengrens.
2. Tevens hebben we de hardheidsclausule uit de verordening gehaald. Deze clausule blijkt in de praktijk overbodig.

- KANTTEKENINGEN** In algemene zin kan het instrument starterslening in theorie prijsopdrijvend werken. Dit omdat de leencapaciteit van de woningzoekenden toeneemt. De huidige, en voorgestelde toepassing in Koggenland is echter bescheiden ten opzichte van de hele koopwoningmarkt waardoor een eventueel effect op de koopprijzen beperkt is. Nog verder verhogen van de prijsgrens voor leningen stellen wij niet voor omdat we dan aan het doel om de starter 'een duwtje in de rug' te geven, voorbij gaan.
- FINANCIËN** Vaststelling van de nieuwe verordening heeft geen financiële gevolgen. De gemeenteraad van Koggenland heeft in januari 2013 een bedrag van € 1.000.000 beschikbaar gesteld voor startersleningen. Hiervan staat nog € 450.000,- gereserveerd in het resterend krediet. We maken gebruik van het revolverende karakter van de lening en stellen het terugkerende geld opnieuw beschikbaar voor nieuwe leningen.
- COMMUNICATIE** Na vaststelling van de verordening wordt deze gepubliceerd op overheid.nl en besteden we aandacht aan de nieuwe verordening in het Koggennieuws.
- VERVOLG** Na publicatie treedt de nieuwe verordening in werking.

Datum college: 30 mei 2017
Burgemeester en wethouders van Koggenland.