

RAADSVOORSTEL



D20.003007

ZK20000792

DATUM	25 mei 2020
AGENDAPUNT	2.03.01 en 3.06.01.
ONDERWERP	Aanpassen Verordening Starterslening gemeente Koggenland 2017
PORTEFEUILLEHOUDER	C. van de Pol
PROGRAMMA	Programma III: Wonen & Ondernemen
BELEIDSVELD	Omgevingstaken
ZAAKNUMMER	ZK20000792

AANLEIDING Begin 2019 is in uw raad het gesprek gevoerd over het al dan niet aanpassen van de grens voor de aankoop van een woning met de mogelijkheid om een starterslening aan te vragen. Destijds is het voorstel gedaan om dit mee te nemen in de lokale woonvisie. Deze woonvisie maakt echter onderdeel uit van de integrale Kadervisie.

Vanwege de coronamaatregelen is er enige vertraging ontstaan in de behandeling door uw raad van de Kadervisie. Het is nog onduidelijk wanneer de Kadervisie in de raad behandeld kan worden. Duidelijk is wel dat één van de doelstellingen in de concept Kadervisie zal zijn om de positie van starters en senioren te versterken, onder andere door leningen in te zetten om de starter te ondersteunen. Om het instrument Starterslening effectief in te kunnen zetten, is aanpassing van de koopprijsgrens nodig.

KADER Verordening Starterslening gemeente Koggenland 2017.

WIJ STELLEN VOOR De 'Verordening Starterslening gemeente Koggenland 2017' aan te passen op de volgende punten:

1. 2017 in de titel wordt 2020
2. De aankoopsom voor een starterslening te verhogen:
Artikel 2, lid 2, € 186.792,- wordt vervangen door € 250.000,-
3. Het maximale leenbedrag te verhogen:
Artikel 4, € 39.600,- wordt vervangen door € 40.000,-

BEOOGD RESULTAAT Omdat we het belangrijk vinden om ook starters de mogelijkheid te geven om hun woon carrière te starten in Koggenland bieden wij de starters al jaren de mogelijkheid om een starterslening af te sluiten voor de aankoop van een woning. Op dit moment is de maximale koopsom om in aanmerking te komen € 186.792,-. Dit is in de huidige markt niet voldoende. Er worden nagenoeg geen woningen aangeboden voor of onder dit bedrag. Hierdoor is het voor de starter, die afhankelijk is van de starterslening, niet mogelijk om een starterslening aan te vragen en dus niet om een woning te kopen in Koggenland.

RAADSVORSTEL (VERVOLG)

ONDERBOUWING Wat is een 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.

Het risico op overcreditering is bij toepassing van de starterslening zeer beperkt. Het SVn hanteert de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) als norm en door het systeem van hertoetsing gaat men pas betalen als dat mogelijk is (*NHG is een borgstelling in de zin van artikel 7:850 van het Burgerlijk Wetboek (BW). Wordt een woning met verlies verkocht? Dan kan de geldverstrekker zich wenden tot NHG voor de betaling van de restschuld.*)

Het principe van de starterslening is dat hij 'revolverend' is. Dat wil zeggen dat de rente en aflossing weer beschikbaar komen voor nieuwe leningen.

Waarom passen we de starterslening toe?

Op basis van de Verkenning Wonen, Woningbehoefte-onderzoek en het participatietraject voor de kadervisie zijn twee conclusies te trekken. Enerzijds dat het aandeel jonge starters op de woningmarkt niet toeneemt en dat op middellange termijn in de bestaande woningvoorraad voor starters geschikte (rij)woningen vrij komen. Tegelijkertijd zien we dat jonge starters het moeilijk hebben om in de huidige woningmarkt en onder de huidige financiële omstandigheden, een koopwoning te kunnen vinden.

2. Huidige situatie in Koggenland en de regio

In de huidige situatie kan de starter in Koggenland een starterslening aanvragen als de aankoopssom van de woning maximaal € 186.792,- bedraagt. Het maximale leenbedrag is dan € 39.600,-.

In de buurgemeenten binnen regio Westfriesland (met uitzondering van Stede Broec waar het instrument niet wordt ingezet) wordt de starterslening als volgt toegepast:

Gemeente	Maximale aankoopssom	Maximale lening
Medemblik*	€310.000 €328.600 (woning met energiebesparende voorzieningen)	€35.000 €35.000
Drechterland	€230.000	
Opmeer	€200.000	€30.000
Hoorn	€225.000 €310.000	€40.000 €30.000
Enkhuizen	€250.000	€35.000

RAADSVORSTEL (VERVOLG)

*in de gemeente Medemblik is er voor gekozen om de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie als grens te hanteren

De NHG grens is een grens die landelijk vastgesteld wordt op de gemiddelde koopsom van alle woningen op de woningmarkt. Dit sluit niet aan bij de koopsom van een gemiddelde starterswoning - zeker niet in onze regio – en komt daardoor relatief hoog uit.

Actuele woningmarkt in Koggenland

De kwartaalrapportage (zie bijlage bijgaand) van het NVM over de verkoop van woningen in Koggenland, geeft een goed beeld van de actuele woningprijzen. Uit deze cijfers kunnen we opmaken dat de gemiddelde transactieprijs voor een tussenwoning in het laatste kwartaal van 2019 op € 223.800,- lag en de gemiddelde transactieprijs voor een appartement op € 218.500,-. Ook in de perioden daarvoor lag de gemiddelde prijs op een enkele uitschieter na, rond de €225.000.

3.Voorstel

Het is niet uit te sluiten dat de gemiddelde verkoopprijs van starterswoningen de komende periode nog stijgt. Wij stellen voor enige marge aan te houden en de aan te passen naar € 250.000,-. Hierdoor is ook de kans groter dat woningen in nieuwbouwprojecten binnen de koopgrens vallen.

Het maximale leenbedrag is op dit moment € 39.600,-. Omdat de huizenprijzen stijgen stellen we voor om het maximale leenbedrag te verhogen naar € 40.000,-.

- KANTTEKENINGEN** De woningmarkt verandert voortdurend. Mocht de woningmarkt hiertoe aanleiding geven - in de zin van langduriger periode met hogere of lagere koopprijzen – dan leggen wij dit via een aanpassingsvoorstel opnieuw aan u voor.
- FINANCIËN** Het voorstel heeft geen directe financiële gevolgen. Op dit moment is op de rekeningen bij het SVn € 439.443,82 beschikbaar voor het verstrekken van leningen. Daarnaast is nog een restant krediet beschikbaar van € 450.000.- dat aan de rekening kan worden toegevoegd.
- DUURZAAMHEID** Er zijn gemeenten die er voor kiezen om voorwaarden te stellen aan de leningsregeling, gekoppeld aan het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen. Gelet op de urgentie in de huidige woningmarkt, kiezen wij er voor om een dergelijke koppeling in deze regeling niet te maken. Wel bereiden wij een apart voorstel voor om te komen tot een regeling Toekomst Bestendig wonen, waarmee volgens vergelijkbare systematiek als de starterslening, leningen voor het verduurzamen van de woning worden verstrekt.
- ALTERNATIEVE MOGELIJKHEDEN** Een alternatieve keuze kán zijn om de koopgrens nog verder te verhogen. Ons voorstel is om dit niet te doen: dit kan prijsopdrijvend werken en doorstroming belemmeren.

RAADSVOORSTEL (VERVOLG)

Doorstromers laten immers weer een woning achter die wellicht voor starters prima geschikt is.

Een andere optie is om de koopsom niet aan te passen maar te laten staan op € 186.792,-. Dan is de kans klein dat we het instrument Starterslening nog kunnen gebruiken waarvoor het bedoeld is omdat het aanbod van woningen voor deze prijs uiterst beperkt is.

PACT VAN WESTFRIESLAND	Het thema Wonen is één van de hoofdthema's van het Pact van Westfriesland. De toepassing van startersleningen is een lokale keuze, maar de regionale samenwerking wordt wel benut om bijvoorbeeld bij de provincie en het Rijk lobby te voeren om via het SVn bij te dragen aan vergroting van het fonds.
COMMUNICATIE	<ul style="list-style-type: none">✓ De nieuwe verordening wordt gepubliceerd.✓ Het SVn wordt geïnformeerd over de wijziging zodat zij dit ook op de juiste wijze kunnen publiceren en de regeling verder kunnen uitvoeren. We publiceren dit op onze eigen website, in het Koggennieuws en via sociale media.
VERVOLG	Na publicatie treedt de verordening in werking.
BIJLAGEN	1. Kwartaalrapportage NVM Q4 2019

Datum college: 21 april 2020

Burgemeester en wethouders van Koggenland.