

Zaaknummer:	0000997585
Onderwerp:	Vaststellen Verordening Starterslening Dijk en Waard
Datum raadsvergadering:	<i>Invullen door de griffie</i>
Portefeuillehouder:	N. Langedijk
Programma:	8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

Het college stelt de gemeenteraad voor om de Verordening Starterslening Dijk en Waard vast te stellen. Het college geeft hiermee invulling aan de wens van de gemeenteraad om Dijk en Waardse koopstarters op de woningmarkt financieel te ondersteunen. Met behulp van een Starterslening kunnen zij eerder een woning kopen.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. de Verordening Starterslening Dijk en Waard vast te stellen;
2. voor het instellen van de Starterslening in het algemeen belang uitzondering te maken op het Treasurystatuut van de gemeente;
3. als startbudget te gebruiken het positieve saldo op de rekening-courant bij SVn (momenteel ca. € 1,25 miljoen) welke is gebruikt voor de beëindigde regeling Startersleningen van de voormalige gemeente Heerhugowaard;
4. het onder 3. genoemde budget aan te vullen wanneer uitputting dreigt.

Inleiding

Uw gemeenteraad heeft op 2 juli 2024 de motie 'Ondersteuning Starters Woningmarkt' aangenomen. Het college wil hieraan uitvoering geven met een regeling voor Startersleningen. De Starterslening is een financieel instrument waarmee de bereikbaarheid van koopwoningen voor een doelgroep die het lastig heeft op de woningmarkt, kan worden vergroot. Dit draagt bij aan de doelstelling uit de woonvisie om de positie van jongeren en starters op de woningmarkt in Dijk en Waard te verbeteren.

De Starterslening is een tweede hypotheek waarmee starters financieel worden ondersteund bij het aankopen van de eerste woning, bovenop de hypotheek die ze kunnen afsluiten met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Deze verruiming van leencapaciteit vergroot de betaalbaarheid van een eerste koopwoning.

De Starterslening kent de eerste drie jaar geen maandlasten. Na afloop van deze drie jaar betaalt de starter in principe gewoon rente en aflossing tenzij het inkomen daartoe op dat moment ontoereikend is. Op verzoek van de starter vindt dan een hertoetsing plaats waarbij de hoogte van het verschuldigde maandbedrag voor een volgende periode wordt vastgesteld.

Er is al een budget beschikbaar van ca. € 1,25 miljoen op de rekening-courant bij SVn. Dit bedrag is afkomstig van rente en aflossingen op Startersleningen die de voormalige gemeente

Heerhugowaard heeft verstrekt in de jaren 2014 en 2015. Vanuit dit revolverende fonds kunnen minimaal 25 Startersleningen worden verstrekt.

Hoe werkt het?

Een woningzoekende, die nog niet eerder een woning in eigendom heeft gehad, doet via de gemeentelijke website een aanvraag voor een Starterslening. Deze aanvraag wordt door de gemeente getoetst aan de gemeentelijke voorwaarden. Als daaraan is voldaan, dan ontvangt de aanvrager een toewijzing. De toewijzing betreft een reservering voor een Starterslening uit het gemeentelijke budget en vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn. SVn beheert het gemeentelijke budget voor Startersleningen en toetst de aanvraag financieel aan de daarvoor geldende voorwaarden. Als ook aan deze voorwaarden is voldaan, dan ontvangt de aanvrager van SVn een offerte voor een Starterslening.

Wat zijn de voorwaarden?

De gemeente bepaalt het maximumbedrag van de lening en de voorwaarden waaraan de koper moet voldoen (bijvoorbeeld leeftijd, maximale koopprijs, bestaande bouw en/of nieuwbouw). Dijk en Waard kiest voor een maximale Starterslening van € 50.000. Er kan alleen een lening worden verkregen voor woningen in Dijk en Waard met een maximale koopprijs van 80% van de op het moment van aanvraag geldende NHG grens. Op basis van de nu geldende NHG grens van € 450.000 is dat € 360.000. De lening is beschikbaar voor koopstarters die op dit moment in onze gemeente wonen, oud-inwoners van onze gemeente of personen die een economische binding hebben met Noord-Holland Noord. Er wordt geen leeftijdsgrens gehanteerd. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de Verordening Starterslening Dijk en Waard.

SVn toetst aan de standaard geldende voorwaarden, zoals:

- De aanvrager is op het moment van aanvragen 18 jaar of ouder.
- De aanvrager heeft niet eerder een koopwoning in eigendom gehad.
- De looptijd van de SVn Starterslening (tweede hypotheek) bedraagt 30 jaar (er kan te allen tijde boetevrij (extra) worden afgelost).
- De rentevast periode van de Starterslening bedraagt 15 jaar.
- De eerste hypotheek moet net als de Starterslening met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) worden verstrekt.
- De rente wordt door SVn vastgesteld en gepubliceerd op: www.svn.nl/rentetarieven.

Beoogd effect

Een starterslening vergroot de investeringsruimte van koopstarters, waardoor een koopwoning voor hen eerder bereikbaar wordt. Dit verbetert hun positie op de woningmarkt, wat een belangrijke doelstelling is van de gemeentelijke woonvisie.

Kader

- Woonvisie Dijk en Waard 2024 – 2029
- Motie 'Ondersteuning Starters Woningmarkt'
- Artikel 6 Treasurystatuut
- Artikel 2 Wet FIDO
- Artikel 3 Beleidsregels verstrekken garanties gemeente Dijk en Waard

N.B. De Mededingingswet en het Besluit Markt en Overheid zijn niet van toepassing omdat er geen markt is voor het aanbieden van Startersleningen zoals dat door gemeenten kan worden aangeboden. Daardoor is geen sprake van mededinging of oneerlijke concurrentie.

Argumenten per beslispunt

1. De gemeenteraad besluit de Verordening Starterslening Dijk en Waard vast te stellen
 1. *Financiële ondersteuning starters op de woningmarkt*

De gemeentelijke regeling voor startersleningen maakt het mogelijk om koopstarters op de woningmarkt financieel te ondersteunen, waardoor een koopwoning voor hen beter betaalbaar wordt. Hiermee krijgen starters een betere positie op de woningmarkt, wat een belangrijke doelstelling is van de gemeentelijke woonvisie.
 2. *De verordening bevat de spelregels*

De verordening is nodig om het toetsen van aanvragen volgens duidelijke spelregels te laten verlopen.
2. De gemeenteraad besluit voor het instellen van de Starterslening in het algemeen belang uitzondering te maken op het Treasurystatuut van de gemeente

In het Treasurystatuut staat expliciet beschreven dat de gemeenteraad in het algemeen belang een uitzondering kan maken op het uitgangspunt in het statuut dat de gemeente geen lening aan derden verstrekt. De Starterslening wordt verstrekt om het voor starters op de woningmarkt makkelijker te maken om een woning te kopen, wat bijdraagt aan het bredere maatschappelijke doel van het bevorderen van toegang tot betaalbare huisvesting. Dit kan worden gezien als een activiteit in het algemeen belang.
3. De gemeenteraad besluit als startbudget te gebruiken het positieve saldo op de rekening-courant bij SVn (momenteel ca. € 1,25 miljoen) welke is gebruikt voor de beëindigde regeling Startersleningen van de voormalige gemeente Heerhugowaard

Er staat nog een aantal startersleningen uit, welke stammen uit de periode 2014-2015 toen de voormalige gemeente Heerhugowaard een regeling startersleningen had. Op de rekening-courant die daar toen bij SVn voor is ingericht wordt nog steeds rente en aflossing geïnd. Het saldo is per 24-02-2025 € 1.276.410,24. Dit saldo kan na vaststelling van de verordening per direct worden ingezet voor nieuwe startersleningen. De verwachting op basis van ervaring in andere gemeenten is dat dit voor 2025 toereikend zal zijn om in de behoefte te voorzien.
4. De gemeenteraad besluit het onder 3. genoemde budget aan te vullen wanneer uitputting dreigt

Om continuering van de regeling te waarborgen is het nodig om het budget aan te vullen als uitputting dreigt. Zodoende hoeft geen enkele starter die aan de voorwaarden voldoet achter het net te vissen. Aangezien de regeling minimaal kostendekkend kan worden uitgevoerd, heeft dit geen financiële gevolgen.

Kanttekeningen en risico's

Het risico bestaat dat leningen niet worden terugbetaald. De praktijk leert echter dat het risico van niet terugbetalen klein is. SVn stelt dat er in de totale leenportefeuille van SVn, slechts sprake is van één procent waarbij de betalingsachterstand drie maanden of meer bedraagt. Het risico wordt verkleind doordat SVn aanvragers van tevoren toetst op hun kredietwaardigheid.

Alternatieven

- Een alternatief is om het maximumbedrag (€ 50.000) dat woningeigenaren kunnen lenen, te verlagen of verhogen. Het maximale leenbedrag is 20% van de koopsom, dat zou bij een maximale koopsom van € 360.000 een starterslening van € 72.000 betekenen. Het advies is om dit niet te doen. Dit maximumbedrag is gebaseerd op ervaringen in andere gemeenten en geeft koopstarters een flinke ruggensteun waardoor de koopwoningmarkt voor hen eerder binnen bereik komt. Met dit bedrag zitten we op hetzelfde niveau als de gemeente Schagen. Alleen Alkmaar bood een hogere lening aan, maar daar is de Starterslening sinds een aantal maanden niet meer beschikbaar. Alle andere gemeenten in Noord-Holland Noord met een

Starterslening bieden een maximale lening variërend van € 20.000 (Uitgeest) tot € 40.000 (Opmeer).

- Een alternatief is om de maximale koopsom waarvoor een lening kan worden verkregen te verhogen. De maximale grens is de NHG-grens, die is in 2025 € 450.000. Het advies is om dit niet te doen. Op het moment van schrijven zijn er in Dijk en Waard meer dan 100 woningen te koop met een prijs tot € 360.000. In onze nieuwbouwprogramma's sturen we nadrukkelijk op betaalbaarheid. De komende jaren komen er daarom nog tal van nieuwe betaalbare koopwoningen bij. Er is dus voldoende woningaanbod in het segment waarvoor een starterslening mogelijk wordt.
- Een alternatief is om een maximale leeftijdsgrens te hanteren. Het advies is om dat niet te doen. Als incidenteel een potentiële koopstarter van 37 eindelijk met een starterslening wel de mogelijkheid zou hebben om een sociale koopwoning te verwerven, terwijl bijvoorbeeld de leeftijdsgrens op 35 is gesteld, dan zou dat bijzonder zuur zijn voor de betrokkene. Een koopstarter is een koopstarter, ongeacht leeftijd.
- Een alternatief is de regeling alleen voor bestaande woningen, óf alleen voor nieuwbouwwoningen in te stellen. Het advies is om dat niet te doen. De markt voor bestaande woningen heeft baat bij een grotere afzetmarkt, waarbij de verkoopsnelheid hoger ligt en sneller doorstroming kan plaatsvinden. De markt voor nieuwbouw heeft eveneens baat bij een grotere afzetmarkt. De verkoopdrempel kan eerder worden bereikt, waardoor de bouw eerder kan beginnen.
- Een alternatief is om niets te doen. Dan wordt geen invulling gegeven aan de motie 'Ondersteuning starters woningmarkt' en vindt er dus geen verbetering plaats van de positie van starters op de woningmarkt. Het advies is om niet niets te doen.

Samenwerking en participatie

Voor dit voorstel is SVn geconsulteerd. SVn is de partij die voor alle gemeenten met een verordening starterslening de regeling uitvoert. Voor de Dijk en Waardse verordening is gebruik gemaakt van de modelverordening die is ontwikkeld door SVn.

Participatie wordt in beginsel toegepast wanneer het te verwachten is dat er inwoners, maatschappelijke organisaties, bedrijven en belanghebbenden zijn die in aanzienlijke mate geraakt zullen worden door het betreffende beleid of besluit, ofwel wanneer te verwachten is dat inwoners, maatschappelijke organisaties, bedrijven of belanghebbenden over relevante ervaringskennis of inzichten beschikken die bruikbaar zijn bij de ontwikkeling van het beleid of besluit. Daarvan is in dit geval geen sprake.

Financiën

De gemeente Dijk en Waard stelt bij dreigende uitputting van het budget nieuwe middelen beschikbaar aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn). Dit geld wordt geregistreerd op de gemeentelijke balans onder financiële vaste activa (overige langlopende leningen). Het geld dat de gemeente aan SVn ter beschikking stelt, vloeit door aflossingen na verloop van tijd terug naar de gemeente. Daarom is er geen budget nodig om dit te dekken. Deze geldstromen lopen via een rekening-courant tussen de gemeente Dijk en Waard en SVn.

De gemeente ontvangt baten in de vorm van betaalde rente over elke lening. Het huidige rentepercentage voor Startersleningen is 4%.

Lasten voor de gemeente zijn:

- De interne toe te rekenen rente over de boekwaarde van deze leningen. Deze wordt verantwoord op het taakveld 8.3. Rekenvoorbeeld: bij een jaarlijkse aanvulling van het budget van € 1.500.000 zal deze rente maximaal € 7.500 per jaar bedragen op basis van het huidige renteomslagstelsel-percentage van 0.50%*.
- De vaste beheervergoeding voor SVn van € 4.453* per jaar.
- De variabele beheervergoeding voor SVn, van 0,59% op de uitstaande schuldrest (vrijgesteld van BTW).*

*Hierbij is uitgegaan van de prijspeilen en percentages die in januari 2025 gelden.

De lasten worden gedekt vanuit de rekening-courant voor Startersleningen bij SVn.

De bijlage bevat een integrale kostprijsberekening, aangevuld met een realistisch scenario op basis van ervaringen elders, waaruit wordt geconcludeerd dat de regeling minimaal kostendekkend kan worden uitgevoerd vanaf het zevende jaar na invoering.

Communicatie

Communicatie over de Starterslening is belangrijk om van de lening een succes te maken. Daarom wordt er een aparte communicatieaanpak opgesteld, wordt de doelgroep benoemd en de communicatiemiddelen die worden ingezet, waaronder:

- Een persbericht waarin de beschikbaarheid van de Starterslening wordt aangekondigd;
- Online informatie, inclusief voorwaarden plus inschrijfmogelijkheid op de gemeentelijke website.

Uitvoering

De gemeente beoordeelt of aanvragen voor een Starterslening passen binnen de verordening. Als de gemeente de aanvraag goedkeurt en de aanvrager komt ook door de financiële toets van SVn, dan ontvangt de aanvrager een offerte voor een Starterslening. De aanvrager kan de offerte vervolgens accepteren.

Jaarlijks deelt het college de stand van zaken in een collegebericht. Uiterlijk in 2028 volgt een meerjarenevaluatie met een advies of de gemeente ook na 2028 de lening moet voortzetten. Indien er tussentijds aanleiding is om de regeling aan te passen, dan volgt daar een passend voorstel voor.

Bijlagen, onderdeel van het besluit

Verordening Starterslening Dijk en Waard 2025

Bijlagen ter informatie

Starterslening – Integrale kostprijsberekening