

Besluit raad

Nummer

C.6

Portefeuillehouder

T.J.M. Groot

Contact en vragen via

Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
16 december 2021	16 november 2021

Onderwerp
Verordening startersleningen Hollands Kroon

Kern van het voorstel
In de woonvisie is ambitie opgenomen om startersleningen te verstrekken. Met een starterslening heeft de starter op de koopwoningmarkt meer kans op het vinden en kopen van een koopwoning. Door een lening van maximaal € 35.000,- aan te bieden via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn) ondersteunen we deze doelgroep. De aanvragers van de lening en de beoogde woning moeten aan enkele voorwaarden voldoen. Dit is vastgelegd in een verordening.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouder stelt de gemeenteraad voor: 1. de Verordening starterslening gemeente Hollands Kroon vast te stellen; 2. startersleningen te verstrekken tot een bedrag van € 35.000,- per woning voor starters op de woningmarkt onder de condities zoals opgenomen in de verordening; 3. € 350.000,- per jaar beschikbaar te stellen voor de jaren 2022, 2023, 2024 en 2025; 4. de uitvoering en monitoring van de startersleningen te beleggen bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting.

Wettelijke grondslag
De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om een verordening vast te stellen, in te trekken en/of aan te passen (artikelen 147 en 149 Gemeentewet).

De gemeenteraad besluit: conform

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 16 december 2021.

Griffier

Martine Klaassen Bos
23-12-2021

Voorzitter

A. van Dam
23-12-2021

Aanleiding

In de [Woonvisie Hollands Kroon](#) is de ambitie opgenomen om startersleningen te verstrekken, voor jongeren en starters. Door de stijgende woningprijzen en het krimpemde aanbod in woningen, is het vooral voor starters in Hollands Kroon lastig om een eerste woning te kopen.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

- Jongeren in de gemeente behouden (ontgroening tegengaan).

Motivering per voorgesteld besluit

De starterslening ondersteunt starters op de koopwoningmarkt in Hollands Kroon. Zo hebben zij meer kans op het vinden en kopen van een eerste koopwoning. Het maakt onze gemeente ook aantrekkelijker voor starters om te (blijven) wonen. Daarmee wordt ontgroening tegengegaan. Tenslotte kan het aanbieden van de starterslening juist uitnodigend werken voor starters die zich graag willen vestigen in onze gemeente, wat bijdraagt aan de vitaliteit van Hollands Kroon.

Adviesbesluit 1

De Verordening starterslening gemeente Hollands Kroon

Om starterleningen te kunnen verstrekken moeten voorwaarden worden opgesteld. Deze zijn vastgelegd in een verordening. Deze verordening is het instrument om de aanvragers te informeren over de aanvraagprocedure van de starterslening en bijbehorende voorwaarden. Het doel is om met de verordening rechtszekerheid te bieden.

De starterslening is een tweede hypotheek, aanvullend op de eerste hypotheek, maar dan van een andere geldverstrekker (SVn). Met behulp van de starterslening kunnen koopstarters vaak nét dat beetje extra lenen om hun eerste woning te kopen. De belangrijkste voorwaarden in de verordening zijn:

- De starter heeft de eerste 3 jaar geen maandlasten van zijn starterslening. Na deze eerste 3 jaar wordt er wel rente en aflossing betaald. Tenzij de starter dit nog niet kan betalen. In dat geval vraagt de starter een zogenaamde 'hertoets' aan bij het SVn. Als het inkomen daadwerkelijk onvoldoende is, betaalt de koopstarter een maandlast die past bij het inkomen van zijn huishouden op dat moment.
- De starterslening wordt alleen verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie (NHG).
- De NHG garantie (een voorwaarde van de starterslening) zorgt voor zekerheid bij de gemeente om de toekomstige lening terug te vorderen. Door deze garantie hebben kopers een vangnet wanneer zij de hypotheek niet langer kunnen betalen of blijven zitten met een restschuld na de verkoop van hun woning.
- De looptijd van de starterslening is 30 jaar.

De starterslening bedraagt maximaal € 35.000,- en wordt alleen toegekend onder de voorwaarde dat de koopsom van de woning niet hoger is dan 75% van de NHG-grens. Voor 2022 betekent dit een maximale koopsom van € 266.250,-. Er is gekozen voor dit bedrag omdat recente cijfers laten zien dat woningprijzen in de afgelopen periode explosief zijn gestegen (bijlage 2). De gemiddelde verkoopprijs voor een tussenwoning (*de goedkoopste type woning*) lag in het derde kwartaal van 2021 op gemiddeld € 294.000,- in de kop van Noord-Holland. Dit geeft richting voor de bepaling van de maximale koopsom van de regeling. Lokale makelaars hebben aangegeven dat 75% van de NHG-grens nog enkele mogelijkheden biedt op de lokale woningmarkt, waar overbieden inmiddels de norm is. 94% van de tussenwoningen werden afgelopen kwartaal verkocht boven de vraagprijs (bijlage 2).

Het bedrag van € 35.000,- per starterslening is gebaseerd op advies van het SVn en de verordeningen van andere gemeenten in de Kop van Noord-Holland. Door de maximale koopsom te koppelen aan een percentage van de NHG-grens, blijft de starterslening aansluiten op de marktsituatie, ongeacht of de woningprijzen stijgen of dalen. Hiermee voorkomen wij dat de prijzen in de verordening jaarlijks aangepast moeten worden. Er is bewust gekozen om geen bindingseisen op te nemen in de verordening voor de aanvragers van de starterslening (*lees: voorrang voor eigen inwoners*). Niet alleen zorgt dit voor willekeur, ook vanuit Europese regelgeving is dat niet toegestaan (Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie (VWEU) [Art. 49 Vrijheid van vestiging](#) en [Art. 63 e.v. Vrij verkeer van kapitaal](#)). Daarnaast is het bij de administratieve afhandeling praktisch onmogelijk om bepaalde zaken te controleren.

Als u met dit voorstel instemt evalueren we de uitwerking van de verordening in 2023.

Adviesbesluit 2

Startersleningen te verstrekken tot een bedrag van € 35.000,- per woning voor starters op de woningmarkt, onder de condities zoals opgenomen in de Verordening. Dit bedrag is gekozen op advies van het SVn en wordt ook gebruikt in onze regiogemeenten.

Adviesbesluit 3 en 4

Jaarlijks € 350.000,- beschikbaar te stellen voor de jaren 2022, 2023, 2024 en 2025. Op die manier kunnen minimaal tien startersleningen per jaar worden versterkt. Het voorstel is om de toetsing, uitvoering en monitoring te beleggen bij het SVn. Het SVn onderzoekt vooraf de kredietwaardigheid van de aanvrager van een starterslening.

De gemeente beoordeelt enkel of de aanvraag administratief volledig is. Daarna toetst het SVn de aanvraag inhoudelijk en financieel. De leningenadministratie is via een eigen gemeentelijk dashboard op de website van het SVn te raadplegen. Hiermee voldoet de gemeente aan haar bewaarplicht en hoeft er geen lokale administratie bijgehouden te worden. Via het dashboard kunnen rapportages worden gegenereerd om college en/of raad te informeren. De regie hierop ligt bij de rol van de Woningbouwregisseur.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)

N.v.t.

Alternatieven (incl. argumenten)

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen

Kosten:	De hieronder opgenomen kosten zijn de maximale kosten wanneer de komende jaren alle startersleningen worden verstrekt. 2022: € 4.750,- 2023: € 6.500,- 2024: € 8.250,- 2025: € 10.000,-
Dekking binnen begroting	Programma: Leefbaarheid Cluster: Omgevingskwaliteit

Fiscale gevolgen	Geen, want het betreft een geldstroom in een vorm van een lening, balansmutaties
------------------	--

Toelichting:

De gemeente Hollands Kroon betaalt een vast bedrag per jaar aan het SVn om gebruik te kunnen maken van haar dienstverlening. Deze beheervergoeding bedraagt € 3.000,- ex BTW per jaar. Aanvullend hierop betaalt de gemeente 0,5% over het totaal aan verstrekte startersleningen. Op een totaalbedrag van € 350.000,- (tien volledige startersleningen) is dit € 1750,- per jaar. In 2022 komt de maximale bijdrage aan SVn uit op € 4.750,-. Voor de jaren die daarop lopen deze kosten op tot maximaal € 10.000,- per jaar, als het maximaal aantal startersleningen worden verstrekt. Na verloop van tijd lopen deze kosten terug als op de leningen wordt afgelost.

Communicatie

Met de ondernemersfederatie Hollands Kroon (OFHK), Makelaardij NoordHollandswonen en Verheul Groep is overleg geweest. Zij hebben geadviseerd over de hoogte van de starterslening en de maximale koopsom van woningen, zodat de starterslening zo goed mogelijk aansluit op de huidige markt in onze gemeente. Er is overleg geweest met het SVn, de gemeenten Den Helder, Schagen, Alkmaar en Heerhugowaard over de evaluatie van hun startersleningen, de vast te stellen maximale koopsom, de huidige marktsituatie, recente prijsontwikkelingen en de hulp die de starterslening kan bieden aan jongeren/starters. De starterslening werd bij alle gemeenten als een succes ervaren.

Na een positief besluit op dit voorstel:

- wordt de verordening gepubliceerd via officiëlebekeendmakingen.nl, waarmee de verordening officieel in werking treedt;
- informeren wij onze ketenpartners dat wij de starterslening aanbieden, zodat zij hun klanten kunnen attenderen daarop;
- zetten wij op de website informatie over de starterlening en hoe men dit kan aanvragen;
- doen wij een bericht erover uit via onze kanalen.
- worden de resultaten van het invoeren van de starterslenig geëvalueerd in 2023.
- wordt de raad in Q3 van 2022 op de hoogte gebracht van de tussentijdse resultaten

Bijlagen

1. Verordening Starterslening Hollands Kroon
2. Transactiecijfers NVM-regio Kop van Noord-Holland Q3 2021
3. Woonvisie Hollands Kroon

