



17.178857



RAADSADVIES

Zaakdossier: D00122363

Verordening Starterslening 2018 gemeente Uden

2017/13170	
Auteur	: I.H.F. Lankvelt
Afdeling	: Ruimte
E-mail	: Ingrid.van.Lankvelt@uden.nl
Port.	: R. Peerenboom

Effect op de begroting

☐ Ja ☒ Nee

Onderwerp

Verordening Starterslening 2018 gemeente Uden.

Advies

1. De 'Verordening Starterslening 2018 gemeente Uden' vast te stellen;
2. De 'Verordening VROM Starterslening 2011', vastgesteld op 7 april 2011 in te trekken.

Inleiding

In de commissie Ruime, Economie en Financiën (REF) van 16 maart 2017 heeft de fractie Jong Uden, in de rondvraag, het college verzocht om met een cijfermatige onderbouwing te komen op basis waarvan bekeken kan worden of herinvoering van de starterslening mogelijk aan de orde is.

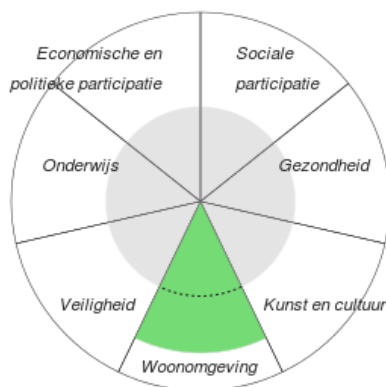
De Starterslening is een (tweede) hypothecaire lening ten behoeve van de aankoop van een woning (zie bijlage 3). Deze hypothecaire lening vormt een aanvulling op de eerste hypotheek en overbruggt het verschil tussen datgene wat een huizenkoper maximaal kan lenen en de aankoopprijs van de woning (tot een bepaald maximum).

In de commissie REF is op 20 april 2017 de informatienota over nut, noodzaak, wenselijkheid en (financiële) gevolgen van de starterslening besproken. De commissie heeft het college de opdracht gegeven om een offerte ten behoeve van de programmabegroting 2018 met betrekking tot de herinvoeren van de starterslening voor te bereiden. Op 9 november heeft de Raad de programmabegroting 2018, waarin deze offerte (offertenummer 1) is opgenomen, vastgesteld.

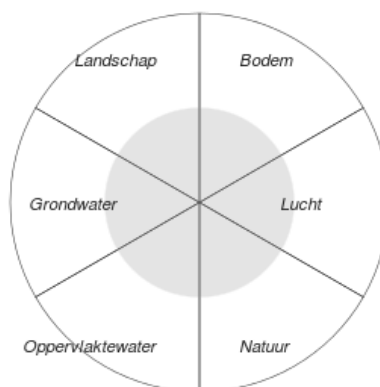
Beoogd effect

Middels de Starterslening willen we de kansen van (jonge) koopstarters op de woningmarkt vergroten.

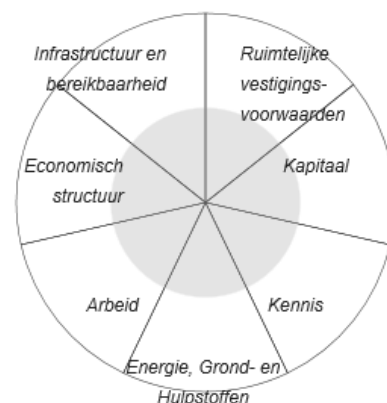
Duurzaamheid



People



Planet



Profit

Er is met name sprake van een verbetering op in het sociaal-culturele (people) thema. Deze verbetering gaat niet ten koste van de andere thema's.

Argumenten

1.1 Past binnen de ambities van het coalitieakkoord

Het voorzien in de woonbehoefte is een belangrijke ambitie van de coalitie. De positie van (koop)starters op de koopwoningmarkt is echter de afgelopen jaren door strengere leenvoorwaarden en het sterk aantrekken van de markt verslechterd. De starterslening vergroot de mogelijkheden van (koop)starters en vergroot daarmee de kans op het vinden van geschikte woonruimte. Dit past binnen de ambities van het coalitieakkoord.

1.2 Middels de Verordening leggen we de regels en voorwaarden vast

In de 'Verordening Starterslening 2018 gemeente Uden' leggen we de voorwaarden vast die samenhangen met het verkrijgen van een starterslening. Deze voorwaarden zijn in een lokale consultatieronde met verschillende lokale (markt)partijen (hypotheekverstrekkers en makelaars) besproken. Zo bepaald de verordening onder meer onder wie in aanmerking komt voor een starterslening, wat de maximale hoogte van de starterslening is en wat de maximale verwervingsprijs van een woning mag zijn (zie bijlage 4). Een aanvrager komt in aanmerking voor een starterslening wanneer hij/zij onder meer (geen limitatieve opsomming):

- voor de eerste keer een eigen woning koopt of verkrijgt, én;
- maximaal 35 jaar is;
- een bestaande of nieuwe woning in de gemeente Uden koopt met een maximale koopprijs of koop-/aanneemsom van € 225.000 (inclusief verbeterkosten en meerwerk);
- de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaat bewonen;
- waarbij de hoogte van de Starterslening maximaal 20% bedraagt van de koopprijs of koop-/aanneemsom met een maximum van € 30.000.

1.3 Wijziging criteria verordening sluit aan op veranderende marktsituatie

Per 1 januari 2017 is, om de Starterslening te laten voldoen aan de wet, het product Starterslening aangepast. Naast deze productwijziging is ook de marktsituatie ten opzichte van 2011 aanzienlijk gewijzigd. In de crisisjaren werd de Starterslening beschouwd als een effectief instrument om de woningmarkt en doorstroming te stimuleren. Inmiddels is de woningmarkt sterk hersteld en is het beoogd effect van de starterslening vooral gericht op het vergroten van de kansen van (jonge)

koopstarters op de woningmarkt. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de verordening 2011 zijn (zie bijlage 4):

- De doelgroep in de nieuwe verordening 2018 is beperkt tot koopstarters die op het moment van het indienen van de aanvraag max. 35 jaar zijn. In de oude verordening kwamen ook koopstarters, die een in de gemeente Uden gelegen goedkope huurwoning, vrijmaakten voor een Starterslening in aanmerking. Aangezien het op grond van de Huisvestingswet 2014 niet is toegestaan om een onderscheid te maken tussen personen die wel of geen huurwoning in de gemeente Uden vrijmaken, is de doelgroep beperkt. Huurders komen daarmee onder dezelfde voorwaarden als koopstarters in aanmerking voor een starterslening.
- De maximale hoogte van de Starterslening is verruimd. In de oude verordening bedroeg de maximale starterslening €25.000, in de nieuwe verordening bedraagt dit €30.000. De maximale hoogte van de Starterslening is verhoogd vanwege de gewijzigde marktomstandigheden. Ten opzichte van 2011 zijn enerzijds woningprijzen fors gestegen en is anderzijds de loan-to-value (verhouding tussen hoogte hypotheek en woningwaarde, per 1-1-2018 = 100%) fors afgenomen.
- De maximale verwervingsprijs is lager. Om het stimulerend effect van de starterslening, op de met name de onderkant van de koopwoningmarkt te beperken, hebben we de maximale verwervingsprijs ten opzichte van 2011 verlaagd. Op grond van de oude verordening was de maximale verwervingsprijs €265.000. In de nieuwe verordening is dit € 225.000. Daarbij maakt de nieuwe verordening het mogelijk om verbeterkosten of meerwerk tot een bedrag van €25.000 daarin mee te nemen.

1.4 Het is de bevoegdheid van de Raad

Het vaststellen van de 'Verordening Starterslening 2018 gemeente Uden' is de bevoegdheid van de Raad.

2.1 De oude verordening voldoet niet langer

Sinds 1 januari 2013 moeten nieuwe hypotheekleningen verplicht worden afgelost om aftrek van de hypotheekrente te behouden. Voor de starterslening gold tot 1 januari 2017 een uitzondering. Om de Starterslening te kunnen herinvoeren is de 'combinatielening' ontwikkeld (zie bijlage 3). Uit deze lening wordt de verplichte aflossing van de Starterslening 'betaald'. De nieuwe starterslening bestaat daarmee uit twee delen: 1) de starterslening (annuitaire tweede hypotheek) en 2) de combinatielening (oplopende lening box 3). Door deze wijziging voldoet de 'Verordening VROM Starterslening 2011', vastgesteld op 7 april 2011, niet langer aan de wettelijke verplichting. De 'Verordening Starterslening 2018 gemeente Uden' vervangt de Verordening VROM Starterslening 2011', waardoor deze wordt ingetrokken. In bijlage 4 hebben we de belangrijkste veranderingen weergegeven.

2.2 Het is de bevoegdheid van de Raad

Het intrekken van de 'Verordening VROM Starterslening 2011', vastgesteld op 7 april 2011, is de bevoegdheid van de Raad.

Kanttekeningen

1.1 Starterslening heeft mogelijk stimulerend effect op huizenprijzen

De Starterslening vergroot de kans van een (koop)starter op de Udense woningmarkt. Een mogelijk negatief effect is dat hierdoor de vraag naar bepaalde (goedkopere) woningtypologieën toeneemt, waardoor een stimulerend effect op de huizenprijzen kan optreden. Om dit effect te beperken leggen we de grens van de maximale verwerkingskosten (maximaal € 225.000) niet te hoog.

Financiën

Om een structurele en revolverende Starterslening, waarbij ontvangen aflossingen opnieuw worden ingezet, te verkrijgen is een totaalkrediet van €5.000.000 nodig (voor 50% te voteren in 2018 en 50% in 2019).

De kosten van de Staterslening bestaan uit rentekosten o.b.v. de omslagrente van 2% en beheerskosten (0,5%) per jaar en kosten die samenhangen met een uitbreiding van de personele capaciteit met 0,3 Fte. Vanaf 2021 zullen we over een deel van de in 2018 verstrekte leningen rente gaan ontvangen. De kosten van de herinvoering van de Starterslening worden gedekt middels votering conform offerte 1 van de programmabegroting 2018.

Communicatie

De besluiten omtrent de vaststelling van de 'Verordening Starterslening 2018 gemeente Uden' en omtrent het intrekken van de 'Verordening VROM Starterslening 2011' communiceren we via de gebruikelijke communicatiekanalen. Makelaars en hypotheekadviseurs informeren we actief over het genomen besluit.

Vervolg

Op basis van de genomen besluiten voeren we de Starterslening uit.

Bijlagen

1. Verordening Starterslening 2018 gemeente Uden 17.134181
2. Flyer Starterslening 17.183282
3. Memo Verschillen oude en nieuwe verordening 17.178857

Uden, 21 november 2017

Burgemeester en wethouders van Uden

de secretaris

de burgemeester

mr. J.M. Smarius

drs. H.A.G. Hellegers