



Zaaknummer: Z/23/169449/DV.23-452

Commissievoorstel

Datum collegevergadering: 9 mei 2023

Datum raadsvergadering: 28 juni 2023

Portefeuillehouder : Wethouder
Harm Jan Kuper

Volgnummer :

Korte inhoud

Met het voorliggende voorstel wordt de huidige Verordening Starterslening gemeente Westerwolde aangepast waardoor we starters meer kans op de woningmarkt kunnen bieden.

Onderwerp

Aanpassing Verordening Starterslening gemeente Westerwolde

Voorgesteld besluit

Uw raad wordt voorgesteld de (aangepaste) Verordening Starterslening gemeente Westerwolde vast te stellen en in werking te laten treden op de dag na publicatie, onder gelijktijdige intrekking van de (huidige) Verordening Starterslening gemeente Westerwolde, zoals vastgesteld door uw raad op 21 april 2021.

Inleiding

Op 21 april 2021 heeft uw raad de (aangepaste) 'Verordening Starterslening gemeente Westerwolde' (hierna: verordening) vastgesteld. Met de starterslening wordt het verschil overbrugd tussen de aankoopprijs van de eerste woning en het bedrag dat starters bij de bank kunnen lenen. Een aanvraag voor een starterslening wordt ingediend bij de gemeente. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (hierna: SVn) verstrekt en beheert uiteindelijk de starterslening.

Momenteel staat in artikel 2 lid 2 van de verordening dat de aankoopprijs van een woning maximaal € 225.000 mag bedragen. In de afgelopen jaren zijn de prijzen van woningen echter gestegen en is de behoefte aan betaalbare woningen toegenomen. De gemiddelde transactieprijs van woningen in 2021 is volgens het Kadaster € 288.200. De verwachting is daarom dat de huidige maximale aankoopprijs – zoals opgenomen in de verordening – te laag is, waardoor meerdere starters niet in aanmerking komen voor de starterslening. Het advies is daarom de maximale aankoopprijs van een woning te verhogen tot € 300.000.

Daarnaast moeten starters op dit moment een energieprestatieadvies aanleveren bij hun aanvraag voor de starterslening, wanneer de woning een energielabel lager dan C heeft. Verder moet een bouwkundig rapport worden aangeleverd wanneer de woning is gebouwd voor 1995. Ook wanneer starters geen energetische en/of bouwkundige verbeteringen (laten) uitvoeren, moeten zij deze documenten aanleveren. Om zo min mogelijk drempels op te werpen, is het advies daarom ook deze voorwaarden aan te passen.

Starters hoeven de voorgenoemde documenten dan alleen aan te leveren wanneer ook daadwerkelijk energetische of bouwkundige verbeteringen worden meegefinancierd.

Beoogd effect - wat willen we bereiken?

Door de maximale aankoopprijs te verhogen en de voorwaarden voor het energieprestatieadvies en het bouwkundig rapport te versoepelen, verwachten we dat meer starters in aanmerking komen voor de starterslening. Hierdoor bieden we starters meer kans op de woningmarkt.

Argumenten

1. Maximale aankoopprijs verhogen tot € 300.000.

1.1 Verhogen maximale aankoopprijs starterslening wordt geadviseerd in 'Notitie sturingsinstrumenten starters'

In 2022 is een notitie opgesteld met sturingsmogelijkheden voor de woningmarkt en in het specifiek voor starters in de gemeente Westerwolde (bijlage 2). Dit naar aanleiding van de motie vreemd aan de orde van de dag 'Onderzoek toewijzing woningen aan eigen inwoners' (M718). Deze notitie is tijdens een informatieve raadsbijeenkomst in februari 2023 aan uw raad gepresenteerd. In deze notitie staat het advies om te onderzoeken of we de maximale aankoopprijs van de starterslening kunnen verhogen. De ambtelijke inzet is namelijk beperkt en de mogelijkheden voor starters nemen toe.

1.2. Verhogen maximale aankoopprijs starterslening sluit aan bij huidige woningmarkt

Zoals onder het kopje 'Inleiding' is beschreven, is de gemiddelde transactieprijs van woningen in de afgelopen jaren gestegen. De gemiddelde transactieprijs van woningen in 2021 bedraagt € 288.200 volgens gegevens van het Kadaster. In de verordening is opgenomen dat de huidige maximale aankoopprijs van woningen € 225.000 mag bedragen. Starters die een woning willen kopen die meer dan € 225.000 kost, komen daardoor niet in aanmerking voor de starterslening. De verwachting is dan ook dat we meerdere starters niet kunnen bedienen met de huidige voorwaarden uit de verordening. Door de maximale aankoopprijs te verhogen tot € 300.000, sluiten we met de voorwaarden aan bij de huidige woningmarkt en prijsstijgingen.

1.3 Verhogen maximale aankoopprijs starterslening past binnen voorwaarden SVn

Het SVn stelt als voorwaarde voor het verstrekken van de starterslening dat er een hypotheekrecht wordt gevestigd op de aan te kopen woning. Daarnaast moet de starterslening tezamen met Nationale Hypotheek Garantie (hierna: NHG) worden afgesloten. De NHG biedt een vangnet wanneer woningeigenaren de hypotheek niet meer kunnen betalen. Dit betekent dat de maximale aankoopprijs niet hoger mag zijn dan de grens voor een NHG-hypotheek. Dit bedrag is op dit moment € 405.000. Hier blijven wij met de maximale aankoopprijs van € 300.000 ruim onder.

2. Voorwaarden energieprestatieadvies en bouwkundig rapport versoepelen

2.1 Versoepelen voorwaarden energieprestatieadvies en bouwkundig rapport past binnen voorwaarden SVn

SVn stelt geen voorwaarden omtrent het aanleveren van een energieprestatieadvies of bouwkundig rapport. De veranderingen die worden doorgevoerd in de verordening passen dan ook binnen de voorwaarden van SVn.

2.2 Versoepelen voorwaarden energieprestatieadvies en bouwkundig rapport biedt starters zo min mogelijk drempels

Zoals is beschreven onder het kopje 'Inleiding', is het verplicht om een energieprestatieadvies bij de aanvraag te voegen wanneer de woning een energielabel lager dan C heeft. Verder moet een bouwkundig rapport worden aangeleverd wanneer de woning is gebouwd voor 1995. Ook wanneer starters geen energetische en/of bouwkundige verbeteringen (laten) uitvoeren, moeten zij deze documenten aanleveren. We willen deze voorwaarden versoepelen, zodat deze documenten alleen aangeleverd moeten worden wanneer ook daadwerkelijk energetische of bouwkundige verbeteringen worden meegefinancierd.

Dit werpt minder drempels op en zorgt ervoor dat starters niet standaard extra kosten moeten maken voor het laten uitvoeren van een bouwkundige keuring. Het energieprestatieadvies is (op dit moment) gratis. Daarnaast hebben starters vanaf het moment van tekenen van het voorlopig koopcontract een aantal weken (over het algemeen 6 – 8 weken) de tijd om de financiering rond te krijgen. Wanneer in deze periode nog een energieprestatieadvies en/of bouwkundig rapport moet worden aangevraagd en opgesteld én de aanvraag van de starterslening vervolgens nog moet worden behandeld, kan het rondkrijgen van de financiering binnen deze termijn in gevaar komen. In de praktijk zien we namelijk dat het advies of rapport niet altijd is bijgevoegd bij de aanvraag en daarom nog moet worden opgevraagd.

Door het bouwkundige rapport en het energieprestatieadvies alleen verplicht te stellen wanneer daadwerkelijk energetische en/of bouwkundige verbeteringen worden meegefinancierd, beogen we een sneller besluitvormingsproces.

Kanttekeningen

1.1 Mogelijk prijsopdrijvend effect

In de notitie sturingsinstrumenten starters (bijlage 2) staat dat het verhogen van de maximale aankoopprijs ook risico's met zich mee kan brengen. Eén van de genoemde risico's is dat het verhogen van de maximale aankoopprijs van woningen mogelijk een prijsopdrijvend effect heeft. De mate waarin dit effect werkelijk plaats zal vinden, is onbekend. Wij merken wel op dat de woningmarkt sinds het opstellen van de notitie sturingsinstrumenten wat meer is afgekoeld. In zowel 2021 als in 2022 zijn per jaar 6 startersleningen aangevraagd. Al is het aannemelijk dat meer starters een aanvraag zullen doen voor de starterslening, achten wij het niet waarschijnlijk dat dit een prijsopdrijvend effect tot gevolg zal hebben.

1.2 Extra schulden voor starters

In de voorgenoemde notitie is daarnaast als risico benoemd dat starters extra schulden opbouwen wanneer de starterslening wordt verstrekt. Zoals onder het kopje 'Argumenten' is benoemd, wordt de starterslening verstrekt met NHG. Ook doet SVn een financiële toets om te controleren of de starter de lening kan dragen. Hiermee wordt geborgd de risico's van deze extra schulden zo veel mogelijk in te perken.

Alternatieven

Indien uw raad besluit om de maximale aankoopprijs van een woning niet te verhogen en de voorwaarden voor het energieprestatieadvies en het bouwkundig rapport niet te versoepelen, kunnen we minder starters bedienen met de starterslening.

Financiën

In onderstaande tabel is de stand van zaken van de starterslening te zien:

A	B	C	D	E
Totaal beschikbaar gesteld	Al overgemaakt aan SVN	Nog over te maken aan SVN	Rekening-courant saldo	Bij starters uitstaande leningen
950.000	900.000	50.000	403.570,02	499.535,91

Toelichting op de kolommen:

A. Het bedrag dat door uw raad totaal beschikbaar is gesteld voor de starterslening.

B. Het bedrag dat is overgemaakt op de rekening-courant van SVN, dus direct beschikbaar voor (of al ingezet voor) de starterslening.

C. Het bedrag dat is gereserveerd om nog over te maken aan SVN wanneer de rekening-courant is uitgeput.

D. Het bedrag dat nog beschikbaar is bij SVN om aan starters te kunnen verstrekken (per 1-4 2023).

E. Het bedrag van de totale schuld van alle starters tezamen (per 1-4 2023).

De leningen worden op de balans 'geparkeerd' als langlopende vordering. De rente en aflossing die de starters betalen, komen weer binnen op de rekening-courant. Hierdoor kunnen we deze bedragen opnieuw inzetten voor het verstrekken van nieuwe leningen (Revolving Fund). Het geld wordt niet apart aangetrokken bij de BNG, maar opgenomen in de totaalfinanciering van onze gemeente.

De enige kosten die wij als gemeente maken zijn de beheerskosten die SVN bij ons in rekening brengt en de (rente)kosten over de totaalfinanciering. Omdat starters een (marktconforme) rente betalen met daarin een opslag voor de beheerskosten die wij aan SVN betalen, kost deelname aan de starterslening ons als gemeente op dit moment niets. Stijgt de leenrente voor ons als gemeente, dan zal ook de (marktconforme) rente die starters op de leningen betalen stijgen.

Aanpak en uitvoering

Indien uw raad de aangepaste Verordening Starterslening gemeente Westerwolde vaststelt, wordt de huidige verordening – zoals vastgesteld door uw raad op 21 april 2021 – ingetrokken. De aangepaste verordening zal worden gepubliceerd op www.overheid.nl. Nieuwe aanvragen voor de starterslening zullen worden getoetst aan de (aangepaste) verordening. De starterslening zal daarnaast via verschillende kanalen onder de aandacht van starters worden gebracht.

Bijlagen

1. Notitie sturingsinstrumenten starters

Sellingen, 9 mei 2023

Het college van burgemeester en wethouders van Westerwolde,

Harby Scheper,
gemeentesecretaris

Jaap Velema,
burgemeester

Nummer

De raad van de gemeente Westerwolde;

Gelezen het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 9 mei 2023

gelet op:

Verordening Starterslening gemeente Westerwolde

b e s l u i t :

de (aangepaste) Verordening Starterslening gemeente Westerwolde vast te stellen.

Verordening Starterslening gemeente Westerwolde

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

- a) Aanvrager:** de persoon, die alleen of samen met zijn of haar partner voor de eerste maal een eigen woning koopt of verkrijgt en op grond van deze verordening tot de doelgroep van de Starterslening behoort. Bij twee aanvragers ten aanzien van eenzelfde woning gelden deze gezamenlijk als aanvrager en dienen zij beide te voldoen aan de hiervoor gestelde eis niet eerder een woning te hebben gekocht of verkregen. Onder verkrijgen wordt onder meer begrepen: verkrijging door huwelijksvermogensrecht of geregistreerd partnerschap, verkrijging krachtens erfrecht, schenking, recht van gebruik en bewoning, verkrijging van een woning in economische zin of anderszins;
- b) College:** het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westerwolde;
- c) Combinatielening:** een extra lening, die naast een hypothecaire lening wordt afgesloten, waaruit tot een maximum van 50% van de waarde van de gefinancierde woning de aflossing op de hypothecaire lening mag worden betaald. Deze Combinatielening wordt onlosmakelijk met de Starterslening aangeboden en blijft in dit geval beperkt tot maximaal het bedrag van de Starterslening.
- d) Financiële toets:** de toetsing die door SVn wordt uitgevoerd aan de hand van de geldende NHG-regels, waarmee de hoogte van de Starterslening wordt berekend.
- e) NHG:** Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- f) Starterslening:** een lening die door SVn kan worden verstrekt aan Aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn eigen woning, tezamen met een aan de Starterslening gekoppelde Combinatielening;
- g) SVn:** Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
- h) Toewijzing:** het besluit van de Gemeente op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Starterslening bij SVn.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen van in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen.
2. Deze verordening geldt alleen voor de aankoop van een bestaande woning, bestemd voor permanente bewoning, in de gemeente Westerwolde met een maximale aankoopprijs van € 300.000,- inclusief verbeterkosten voortvloeiende uit een bouwkundige keuring en energieprestatieadvies.

Omdat de gemeente de starter wil stimuleren om direct na aankoop van een bestaande woning meer energetische verbeteringen toe te passen, wil ze dit stimuleren door in die gevallen de maximale kostengrens te verhogen tot 106% van de aankoopprijs.

De met energiebesparende voorzieningen gepaard gaande extra leenruimte mag uitsluitend worden besteed aan energiebesparende voorzieningen. Voor de berekening van de hoogte van de

Starterslening wordt rekening gehouden met eventuele verbeterkosten. De aankoop voldoet altijd aan de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG.

3. Deze verordening geldt alleen voor de aankoop van een nieuwbouwwoning, bestemd voor permanente bewoning, in de gemeente Westerwolde met een maximale koop-/aanneemsom van € 300.000,- inclusief meerwerk. Voor de berekening van de hoogte van de Starterslening wordt rekening gehouden met eventueel meerwerk. De aankoop voldoet altijd aan de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG.

4. Voor artikel 2, lid 2 en 3 geldt dat de maximale koop-/aanneemsom mag worden overschreden met de maximaal beschreven bedragen beschreven in de Tijdelijke regeling Hypothecair krediet voor wat betreft de toepassing van energetische maatregelen. Een en ander conform de regelingen binnen de Voorwaarden en Normen van NHG.

5. De hoogte van de Starterslening bedraagt maximaal 20% van de verwervingskosten met een maximum van € 30.000,-.

6. De Aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

7. De Aanvrager levert een energieprestatieadvies aan indien er energetische verbeteringen worden meegefinancierd. Een energieprestatieadvies hoeft niet te worden aangeleverd indien via een definitief energielabel aangetoond kan worden dat de woning een energielabel A, B of C heeft.

8. De Aanvrager levert een bouwkundig rapport aan indien er bouwkundige verbeteringen worden meegefinancierd. Een bouwkundig rapport hoeft niet te worden aangeleverd indien de woning een bouwjaar heeft van na 1994.

Artikel 3 Budget

1. De gemeente Westerwolde stelt het budget vast dat beschikbaar is voor het toewijzen van Startersleningen.

2. Startersleningen worden alleen toegewezen voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is.

3. Aanvragen, die in verband met het tweede lid niet kunnen worden toegewezen, worden door het College afgewezen.

Artikel 4 Bevoegdheid College

Het college is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, te bepalen of de aanvrager een Starterslening mag aanvragen bij SVn. Het college toetst de aanvraag aan artikel 2 en 3.

Artikel 5 Procedure aanvraag en toewijzing

1. Een aanvraag voor een Starterslening wordt bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gestelde wijze.

2. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.

3. Indien de aanvraag niet alle gegevens bevat die het college voor het nemen van een beslissing noodzakelijk acht, stelt het college de aanvrager in de gelegenheid de aanvraag binnen een termijn van vier weken te completeren.

4. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompleteerd, verklaart het college de aanvraag niet ontvankelijk.

5. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.

6. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel na het compleet worden daarvan, een beslissing en deelt die middels een toewijzings- of afwijzingsbesluit mee aan de aanvrager.

7. Uit overschrijding van de in het zesde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.

8. In de toewijzing wordt de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld. Dit wordt gedaan op basis van de absolute grens van € 30.000,- of op basis van het nog beschikbare budget.

9. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een Starterslening uit het gemeentelijke budget. De toewijzing voor een Starterslening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn. Met de toewijzing kan een aanvraag voor de Starterslening worden ingediend bij SVn.

Artikel 6 Afwijzen aanvraag en Intrekking toewijzingsbesluit

Het college wijst een aanvraag af of trekt een toewijzingsbesluit voor het aanvragen van een Starterslening bij SVn in, indien:

- a. Het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
- b. Er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen.
- c. De Stimuleringslening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens.

Artikel 7 Financiële toets, verstrekken en beheer Starterslening door SVn

1. SVn stelt de definitieve hoogte van de Starterslening vast op basis van de financiële toets. Bij een positieve financiële toets brengt SVn een offerte uit. Bij een negatieve financiële toets, wijst SVn de lening af en brengt de aanvrager en gemeente hiervan op de hoogte.

2. SVn verstrekt en beheert een geoffreerde Starterslening.

Indien de aanvrager het niet eens is met de (financiële) toets van SVn, kan er een klachtenprocedure worden gestart bij SVn en vervolgens eventueel bij het KIFID of zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.

3. SVn wijst een aanvraag Starterslening in ieder geval af, in geval er sprake is van stapeling met andere koopinstrumenten, (rente)kortings- of financiële regelingen, die strijdig zijn met de Starterslening en/of de belangen aantasten van aanvrager, NHG of eerste geldverstrekker.

4. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Starterslening van SVn en de samenwerking tussen de gemeente Westerwolde en SVn.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Indien vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van deze verordening naar het oordeel van het college zou leiden tot een onredelijke beslissing, kan het college afwijken van het bepaalde in deze verordening.

Artikel 9 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na publicatie.

2. Met de inwerkingtreding van deze verordening wordt de Verordening Starterslening gemeente Westerwolde, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Westerwolde op 21 april 2021, ingetrokken.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening gemeente Westerwolde'.

Dit is besloten in de openbare vergadering van 28 juni 2023.

Namens de raad,

Patrick Dave Nap
raadsgriffier

Jaap Velema
voorzitter