

Voorstel aan college en raad

Nummer:	h200013407
Datum:	24 februari 2020
Opsteller:	J. Rozenberg
Portefeuillehouder:	Wethouder De Jong
Onderwerp:	verordening startersleningen Harderwijk 2020

Het college van B&W besluit:

Aan de gemeenteraad voor te stellen:

1. De verordening starterslening Harderwijk 2020 vast te stellen
2. Een bedrag van € 600.000,- beschikbaar te stellen als aanvulling op het reeds bestaande fonds bij Stimuleringsfonds Volkhuysvesting Nederlandse gemeenten (SVn)
3. Het fonds bij SVn voor startersleningen revolverend in te zetten

Inleiding

Uw college heeft op besloten een ontwerpverordening voor het verstrekken van startersleningen voor vier weken ter inzage te leggen. Het ontwerp heeft gedurende de periode van 23 januari 2020 tot en met 20 februari ter inzage gelegen.

Motie erfpacht in combinatie met starterslening

De raad heeft bij de behandeling van de uitvoeringsagenda 2019 – 2022 van de Woonvisie Harderwijk unaniem een motie aangenomen, waarin het college gevraagd wordt te onderzoeken of een erfpachtconstructie in combinatie met een starterslening een mogelijke oplossing is voor de jonge starter. Dit dan zowel voor de bestaande bouw als de nieuwbouw met een maximum van 250.000 euro inclusief verbeter- en meerwerkkosten. Het gevraagde onderzoek is inmiddels opgestart.

Artikel 7, lid 5 van (het ontwerp van) de verordening Starterslening Harderwijk 2020 luidt:

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. Een erfpachtconstructie valt hier niet onder, de verordening van de gemeente Harderwijk hoeft dus niet te worden aangepast in relatie tot de motie. Navraag bij de SVn leert namelijk dat een erfpachtconstructie geoorloofd is, mits er geen sprake is van oplopende canon verplichting (niet zijnde indexatie). Verder is van belang dat de aanvrager gelijktijdig eigenaar van de woning en erfpachter wordt. Deze punten zijn ter beoordeling van SVn.

Kader

Woonvisie Harderwijk 2017 tot 2027 en de uitvoeringsagenda 2019 -2022 van de Woonvisie. Het verstrekken van startersleningen is als actiepoint opgenomen in de uitvoeringsagenda.

Alternatieven

Geen.

Beoogd effect

De toetreding van starters tot de koopwoningmarkt bevorderen, waarbij de extra financieringscapaciteit via de starterslening tevens zo veel mogelijk wordt ingezet om een woning te kopen met een gunstige energieprestatie.

Argumenten

1. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De verordening kan nu door naar de raad (van 23 april 2020).
2. De verwachting is dat dit fonds extra voeding nodig heeft (zie verder onder het kopje financiën).
3. Op die manier kan het fonds bij SVn optimaal worden benut. Dat lijkt erg voor de hand liggend, maar tot nu toe heeft hier geen besluitvorming over plaatsgevonden.

Financiën

De ruimte in het fonds bij Svn is op dit moment (26 februari 2020) ruim 769.000 euro. Gelet op de ervaringen in 2013 en 2014 verwachten we per jaar zo'n 45 aanvragen om een starterslening. Ervan uitgaande dat de raad op 23 april 2020 de verordening vaststelt, kunnen in de loop van mei de eerste startersleningen worden verstrekt. Bij een gemiddeld leenbedrag van 30.000 euro zou dan in de periode mei 2020 tot en met april 2021 voor een bedrag van 1.350.000 euro aan startersleningen verstrekt gaan worden. Om voor die periode goed uit de voeten te kunnen willen wij de raad voorstellen een bedrag van € 600.000 beschikbaar te stellen als aanvulling op het fonds Startersleningen bij Svn.

Deze middelen worden, zoals gebruikelijk, beschikbaar gesteld om in te zetten als zgn. "revolving fund". Dat laatste betekent dat deze middelen de komende jaren (via rente en aflossing) weer terugvloeien in de gemeentekas.

Duurzaamheid

Er is een relatie met duurzaamheid in de zin dat de starterslening hoger is naarmate een duurzamer product wordt gekocht.

Communicatie

Bij het van kracht worden van de verordening volgt een uitgebreide campagne via de gemeentelijke website, de makelaars en hypotheekadviseurs.

Uitvoering

De aanvraag verloopt via de gemeentelijke website (inloggen met DigiD). Dit proces moet nog ingericht worden.

Evaluatie

Via de reguliere financiële cyclus de vinger aan de pols houden wat betreft de stand van het fonds bij Svn. Bij dreigende uitputting zal tijdig een voorstel voor aanvullende gelden volgen.

Bijlagen

1. Verordening Startersleningen Harderwijk 2020