

Raadsvoorstel



Nummer raadsvoorstel	24/49
Datum commissie	17-10-2024
Datum B&W vergadering	17 september 2024
Portefeuillehouder	Stijn Nijssen
Opsteller	N. Hendriks
Afdeling/team	Volkshuisvesting
	☒ Openbaar ☐ Geheim

Onderwerp
Verordening Starterslening gemeente Oostzaan 2024

Kern van het voorstel

Wat is een Starterlening?

Een starterlening is een aanvullende lening bovenop de reguliere hypotheek, bedoeld om het verschil te overbruggen tussen de woningprijs en het maximaal te lenen bedrag volgens de hypotheeknormen.

Doelgroep

De starterlening richt zich op jonge mensen die hun eerste woning willen kopen en personen die op basis van hun inkomen niet voldoende hypotheek kunnen krijgen.

Voordelen

- Betaalbaar Begin: Geen rente en aflossing in de eerste drie jaar, wat financiële ruimte biedt.
- Financieel Overbruggen: Helpt het gat tussen de maximale hypotheek en de aankoopprijs van de woning te overbruggen.
- Lagere Maandlasten: De lasten van de starterlening zijn vaak lager dan bij een reguliere hypotheek.

Voorwaarden

- De woning moet de eerste koopwoning zijn.
- De aanvrager moet in de betreffende gemeente wonen of werken.
- De maximale starterlening is nu nog €39.750.
- Maximale koopsom voor de woning is €435.000 volgens de NHG-norm.
- Inkomen en vermogen worden getoetst.
- Minimaal 1 jaar woonachtig in de gemeente Oostzaan.

Procedure

1. Aanvraag: Dien je aanvraag in bij de gemeente.
2. Beoordeling: De gemeente beoordeelt je aanvraag en bepaalt de hoogte van de lening.
3. Aanvullende Lening: De starterlening wordt als aanvullende lening bovenop je reguliere hypotheek verstrekt.
4. Terugbetaling: Na drie jaar betaal je rente en aflossing, herzien op basis van je inkomen.

Aanvragen

1. Controleer of de gemeente de starterlening aanbiedt en dien daar je aanvraag in.
2. Gemeente Oostzaan werkt samen met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) voor de financiering.
3. Aanvullende Informatie
4. De rente is meestal vast en wordt bij afsluiten bepaald.
5. Na drie jaar wordt je financiële situatie herzien, wat kan leiden tot aanpassing van rente en aflossing.

Evaluatie en Aanpassing

De gemeente Oostzaan heeft de afgelopen jaren 24 startersleningen verstrekt met een gemiddelde hypotheekwaarde van €310.000. Er is voorgesteld om het maximale starterlening bedrag te verhogen van €39.750 naar €47.500 om beter aan de huidige woningmarktprijzen te voldoen. De maximale koopsom blijft €435.000 volgens de NHG-norm om de regeling toegankelijk te houden voor zoveel mogelijk starters.

Voorgesteld besluit

De Raad besluit:

1. De huidige Verordening VROM Starterslening d.d. 16 mei 2012 met ingang van 30 november 2024 in te trekken.

In te stemmen met de nieuwe Verordening Starterslening gemeente Oostzaan 2024 met ingang van 1 december 2024

Bijlagen

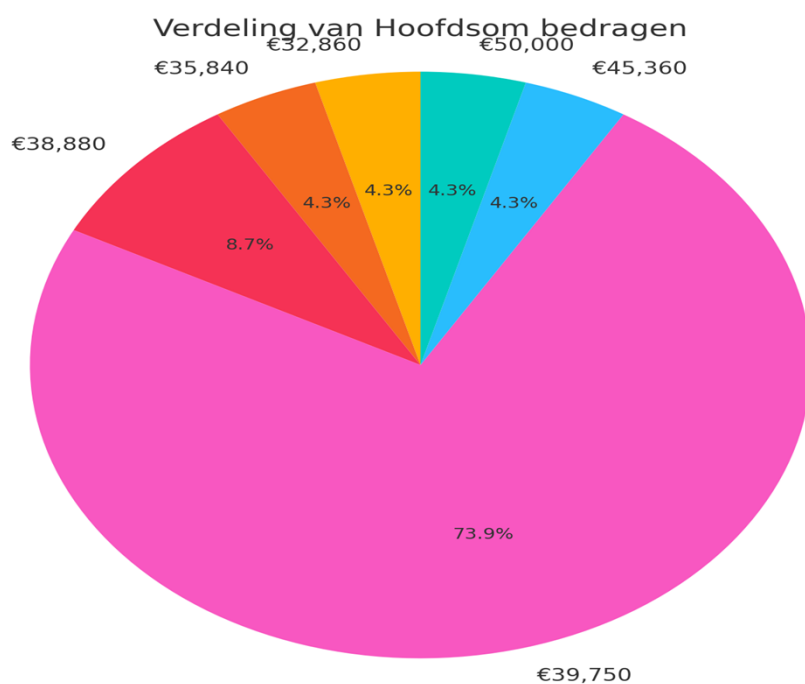
1. Verordening Starterslening gemeente Oostzaan 2024

Toelichting

Aanleiding, gewenst resultaat en voorstel (incl. argumenten)

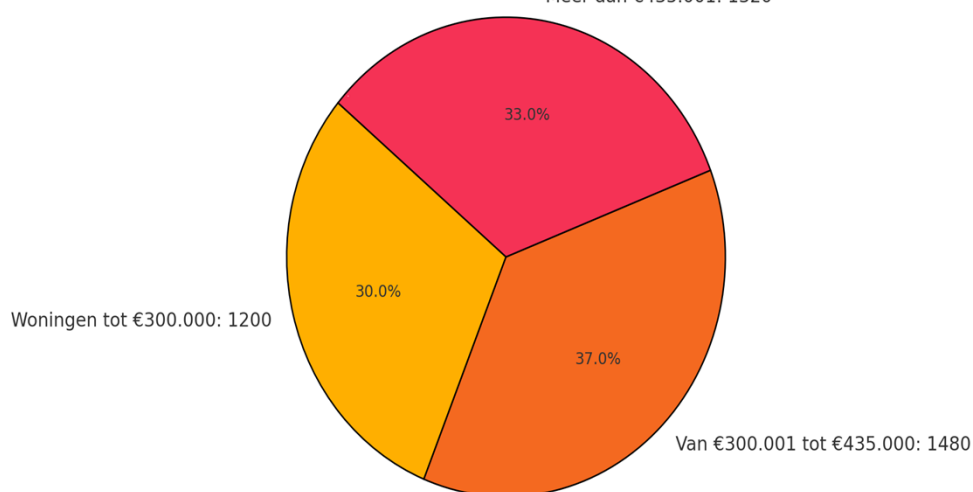
De gemeente Oostzaan werkt al sinds 2009 met startersleningen. Er zijn er over de afgelopen 10 jaar 24 starterleningen verstrekt aan inwoners. De huidige regeling die wij als gemeente hebben, is na 10 jaar tijd rijp voor een update en een kleine evaluatie. In het verleden konden er leningen hoger 39.750 euro verstrekt, dit is na 2018 niet meer mogelijk geweest.

Lening bedragen



Woningvoorraad

Verdeling van woningen in Oostzaan per prijsklasse met aantallen



Wat is een Starterlening?

Een starterlening is een aanvullende lening bovenop de reguliere hypotheek, bedoeld om het verschil te overbruggen tussen de woningprijs en het maximaal te lenen bedrag volgens de hypotheeknormen.

Doelgroep De starterlening richt zich op:

- Jonge mensen die hun eerste woning willen kopen.
- Personen die op basis van hun inkomen niet voldoende hypotheek kunnen krijgen.

Voordelen van een Starterlening

- Betaalbaar Begin: In de eerste drie jaar betaal je meestal geen rente en aflossing, wat financiële ruimte biedt.
- Financieel Overbruggen: Helpt het gat tussen de maximale hypotheek en de aankoop prijs van de woning te overbruggen.
- Lagere Maandlasten: De lasten van de starterlening zijn vaak lager dan bij een reguliere hypotheek.

Voorwaarden

- Hoewel voorwaarden per gemeente verschillen, gelden doorgaans de volgende criteria:
- De woning moet de eerste koopwoning zijn.
- De aanvrager moet in de betreffende gemeente wonen of werken.
- Er geldt een maximum bedrag voor de starterlening van 39.750 euro.
- Er is vaak een maximale koopsom voor de woning, momenteel 435.000 euro volgens de NHG-norm.
- Inkomen en vermogen worden getoetst.
- Minimaal 1 jaar woonachtig in de gemeente Oostzaan.

Procedure:

- Aanvraag: Dien je aanvraag in bij de gemeente.
- Beoordeling: De gemeente beoordeelt je aanvraag en bepaalt de hoogte van de lening.
- Aanvullende Lening: De starterlening wordt als aanvullende lening bovenop je reguliere hypotheek verstrekt.
- Terugbetaling: Na drie jaar betaal je rente en aflossing, herzien op basis van je inkomen.

Aanvragen:

- Gemeente: Controleer of de gemeente de starterlening aanbiedt en dien daar je aanvraag in.
- SVn: Als gemeente Oostzaan werken wij samen met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) voor de financiering.
- Aanvullende Informatie:
- Rentestand: De rente is meestal vast en wordt bij afsluiten bepaald.
- Hertoetsing: Na drie jaar wordt je financiële situatie herzien, wat kan leiden tot aanpassing van rente en aflossing.

De gemeente Oostzaan heeft de afgelopen jaren 24 startersleningen verstrekt. De gemiddelde waarde waarvoor een hypotheek werd aangevraagd, was 310.000 euro. In dezelfde periode werd er meer dan 20 keer een startersleningbedrag van rond de 39.750 euro aangevraagd. Daarom is het voorstel om het maximale startersleningbedrag aan te passen naar 47.500 euro, momenteel is dit nog 39.750 euro. Het voordeel van het verhogen van dit bedrag is dat het extra zetje hulp kan zijn om starters aan een woning te helpen. Zeker gezien dat de gemiddelde woning in Oostzaan al voor € 520.159 wordt verkocht.

De gemeente Oostzaan maakt voor de financiering van startersleningen gebruik van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn). Dit fonds beheert namens de gemeente het geld en verstrekt de startersleningen aan inwoners. Mensen die een starterslening afsluiten, lossen deze vervolgens af bij SVn. De terugbetalingen worden gestort in een zogenaamd **revolverend fonds**, wat betekent dat het geld dat wordt terugbetaald, opnieuw beschikbaar komt voor nieuwe leningen.

Aanleiding, gewenst resultaat en voorstel (incl. argumenten)

Een revolverend fonds is een duurzame financieringsoplossing waarbij de middelen die de overheid beschikbaar stelt, terugvloeien naar het fonds zodra ze worden afgelost. Deze middelen kunnen opnieuw worden ingezet voor hetzelfde doel, in dit geval voor het verstrekken van startersleningen. Dit systeem zorgt ervoor dat het fonds zichzelf blijft aanvullen, waardoor de gemeente in de toekomst doorlopend nieuwe starters kan ondersteunen zonder dat er voortdurend nieuw geld van buitenaf nodig is. Eventueel kan er rente of een rendement worden gevraagd over de afgeloste leningen, wat de groei van het fonds verder stimuleert.

Momenteel mogen mensen tot de NHG-norm van 435.000 euro een starterslening aanvragen. Het voorstel is om dit bedrag aan te houden zodat de regeling voor zoveel mogelijk starters openblijft.

Alternatieven (incl. argumenten)

De gemeente Oostzaan staat voor de keuze om de regeling startersleningen af te schaffen of te behouden.

Financiële Impact

Het afschaffen van de startersleningen resulteert dat de gemeente €748.459 reservering voor de starterslening in de komende jaren vrij krijgt. Dit duurt wel enkele jaren gezien dat mensen die een startersleningen hebben deze gewoon mogen terugbetalen.

Gevolgen voor Starters

Door het stoppen met de startersleningen:

- **Verminderde Ondersteuning:** Starters op de woningmarkt verliezen een belangrijke financiële ondersteuning, wat het moeilijker maakt voor jonge kopers om hun eerste woning te bemachtigen.
- **Beperkte Toegang tot de Woningmarkt:** Vooral jonge mensen met een lager inkomen zullen meer moeite hebben om voldoende hypotheek te verkrijgen, wat hun toegang tot de woningmarkt beperkt.

Strategische Overwegingen

Bij het maken van deze beslissing moet de gemeente afwegen:

Lange Termijn Gevolgen:

Het verdwijnen van de startersleningen kan de aantrekkelijkheid van Oostzaan voor jonge gezinnen en starters verminderen en de doorstroming op de woningmarkt belemmeren

Risico's (incl. argumenten) en beheersmaatregelen

De risico's met deze regeling zijn er niet. De leningen vallen onder NHG-norm en daardoor 100% gewaarborgd.

Financiële gevolgen

Toelichting

Wanneer de gemeente Oostzaan ervoor zou kiezen om de startersleningen via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) te annuleren, zou het beschikbare bedrag van €750.000 vrijkomen. Echter, dit bedrag zou pas over meerdere jaren weer terugkomen in de gemeentelijke kas, afhankelijk van de aflossingen van de huidige leningen. Omdat het om een revolverend fonds gaat, waarbij de afgeloste bedragen weer opnieuw kunnen worden uitgezet voor nieuwe leningen, kan de gemeente dit niet direct als een financiële meevaller voor de begroting beschouwen.

In plaats van direct terug te vloeien naar de algemene middelen, blijft het geld in het fonds circuleren voor hetzelfde doel: het verstrekken van nieuwe startersleningen. Het opheffen van de regeling zou dus pas op lange termijn financiële ruimte opleveren, en de vrijval van €750.000 kan daarom niet zonder meer als extra inkomsten in de begroting worden opgenomen. Dit betekent dat de financiële afdeling deze vrijval niet kan meenemen als directe besparing, omdat het geld structureel gekoppeld is aan het doel van de startersleningen.
--

Kosten/opbrengsten

N.v.t.

Dekking binnen begroting?

Ja Dekkingsvoorstel:

Adviescommissies geraadpleegd (intern/extern)

N.v.t.

Communicatie

Om ervoor te zorgen dat toekomstige aanvragers goed op de hoogte zijn van de nieuwe regeling, hebben we een uitgebreid promotieplan opgesteld. Dit plan omvat verschillende communicatiekanalen om een zo breed mogelijk publiek te bereiken. Hieronder vindt u een overzicht van de geplande activiteiten:

Promotie van de Nieuwe Regeling:

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Brieven naar Makelaars:<ul style="list-style-type: none">◦ Er wordt een brief gestuurd naar alle makelaars om de nieuwe regeling onder de aandacht te brengen.• Website Update:<ul style="list-style-type: none">◦ De gemeentelijke website krijgt een update met de details van de nieuwe regeling.• Lokale Gemeentebld:<ul style="list-style-type: none">◦ Meerdere keren per jaar wordt een bericht geplaatst in ons lokale gemeentebld om de regeling aan te prijzen. |
|--|

Communicatie

- **Digitale Kanalen:**
 - De regeling wordt bekendgemaakt via onze digitale kanalen.
- **Nieuwbouwprojecten:**
 - Actief promoten dat er ook een starterslening is en de projectontwikkelaar hiervan bewust maken.

Met deze acties hopen we de nieuwe regeling duidelijk te communiceren en ervoor te zorgen dat iedereen goed geïnformeerd is.

Participatie

N.v.t.

Juridische aspecten en beleidskader

De nieuwe verordening is afgestemd met onze juridische afdeling.

Duurzaamheid en klimaataspecten

N.v.t.

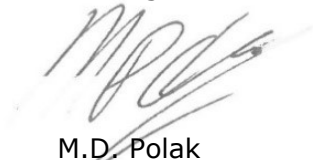
Het college van burgemeester en wethouders van Oostzaan

de gemeentesecretaris,



D.J. van Huizen

de burgemeester,



M.D. Polak

**Onderwerp**

Verordening Starterslening gemeente Oostzaan
2024

RV-nummer: 24/49

Datum: 7-11-2024

De raad van de gemeente Oostzaan
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.: 17-9-2024

Besluit

1. De huidige Verordening VROM Starterslening d.d. 16 mei 2012 met ingang van 30 november 2024 in te trekken.
2. In te stemmen met de nieuwe Verordening Starterslening gemeente Oostzaan 2024 met ingang van 1 december 2024

Aldus besloten in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Oostzaan,
gehouden op 7 november 2024,

de griffier,

de voorzitter,

Z.A. de la Cruz

M.D. Polak