

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 235092
Datum vergadering: 8 juni 2021
Datum voorstel: 18 mei 2021
Nummer: A
Onderwerp: Verordening Starterslening gemeente Tubbergen 2021

Voorgesteld raadsbesluit

1. Vast te stellen de Verordening Starterslening gemeente Tubbergen 2021.
2. De Verordening Starterslening gemeente Tubbergen 2019 in te trekken

Samenvatting van het voorstel

Teneinde de gemeentelijke Starterslening aan de prijsontwikkelingen op de woningmarkt aan te passen en actueel te houden, wordt de Verordening Starterslening 2019 ingetrokken en vervangen door de Verordening Starterslening 2021.

Aanleiding voor het voorstel

Directe aanleiding voor dit voorstel zijn de raadvragen vanuit het CDA over mogelijkheden tot aanpassing van de bedragen aan de prijsontwikkelingen op de woningmarkt.

Beoogd resultaat van het voorstel

Met de aanpassingen wordt de Starterslening voor wat betreft de prijsstellingen geactualiseerd en in de toekomst afgestemd op prijsontwikkelingen op de woningmarkt zodat er een nog betere werking van uit gaat voor de starters.

Argumentatie

De starterslening overbruggt het verschil tussen de kosten van de aankoop van de woning en wat maximaal kan worden geleend volgens de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

Een starterslening is een tweede hypotheek, als aanvulling op de eerste hypotheek. De lening geldt voor maximaal 30 jaar en de rente staat voor 15 jaar vast. De eerste drie jaar hoeft er geen rente en aflossing te worden betaald. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- Men koopt voor het eerst een woning.
- De woning die wordt gekocht of gebouwd staat in de gemeente.
- De totale verwervingskosten zijn niet hoger dan € 260.000,-.
- Er mag geen andere kortingsregeling van toepassing zijn.
- De starterslening is niet hoger dan € 25.000,-.
- Het te lenen bedrag is niet meer dan 20% van de verwervingskosten.

Het te lenen bedrag is al vanaf de regeling in 2017 maximaal 20% van de verwervingskosten met een maximum van € 25.000,-.

Gedurende de aanpassingen van de regeling in de jaren 2018 en 2020 is wél het bedrag aan maximale verwervingskosten van €210.000,- naar €235.000 (in 2018) tot nu €260.000,- bijgesteld, maar het maximaal te lenen bedrag is steeds gehandhaafd op € 25.000,-.

Voorgesteld wordt dan ook het maximaal te lenen bedrag mee te laten bewegen met de prijsontwikkeling en te bepalen op €30.000,-. Dit is in percentage, ongeveer, gelijk aan de stijging van de maximale verwervingskosten vanaf 2017 (ca 24%).

Hierbij wordt opgemerkt dat dit betekent dat er (uitgaande van de maximale bedragen) ongeveer 3 leningen minder kunnen worden verstrekt (geen rekening houdend met de revolverende werking van het fonds)

De Starterslening SVn heeft in de regeling als een maximum aan koop(-/aanneem)som het bedrag ad €310.000,- opgenomen. Dit bedrag is gekoppeld aan de NHG-grens. Dit is de grens waarop nog onder Nationale Hypotheek garantie een hypotheek kan worden afgesloten. Voor het jaar 2021 is deze grens met 4,8% gestegen naar € 325.000.

De gemeenten die deelnemen aan de regeling Starterslening van SVn kunnen zelf de maximale koop(-/aanneem)som vaststellen maar niet hoger dan de NHG-grens.

In de raadsvergadering van 20 april 2020 is besloten de maximale koop(-/aanneem)som te bepalen op €

260.000,-. Een verhoging met €25.000,- ten opzichte van het jaar 2019 en afgestemd op de regionale situatie van de woningmarkt.

Voorgesteld wordt het bedrag ad €260.000,- als uitgangspunt te nemen en dit bedrag de ontwikkeling van de NHG-grens te laten volgen. Dit betekent dat voor het jaar 2021 dit bedrag met 4,8% zal stijgen en derhalve €275.000,- gaat bedragen (afronding op vijfduizendtal; onafgerond €272.500,-)

Bovenstaande aanpassingen en de werkwijze in het algemeen is besproken met een plaatselijke hypotheekverstrekker en een plaatselijke makelaar en zij kunnen zich vinden in de voorgestelde opzet. Door jaarlijks de ontwikkeling van de NHG-grens te volgen, wordt er adequaat gereageerd op de prijsontwikkelingen op de woningmarkt.

Teneinde ook in de toekomst de verordening Starterslening aan te passen aan de prijsontwikkelingen op de woningmarkt wordt voorgesteld in de verordening op te nemen dat uw college jaarlijks de hoogte van de bedragen vaststelt conform de ontwikkeling van de NHG-grens en dit vooraf afstemt met een plaatselijke hypotheekverstrekker en makelaar.

* in de discussie over de hoogte van de financiële bedragen wordt gesproken over "verwervingskosten". In de verordening Starterslening 2019 wordt gesproken over koop-/aanneemsom. Dit zijn 2 verschillende begrippen; de koop-/aanneemsom met de bijkomende kosten (als notariskosten e.d.) vormen de verwervingskosten. Het gaat om de koop-/aanneemsom en zo zal het ook in de nieuwe verordening worden opgenomen.

Externe communicatie

Met de plaatselijke hypotheekverstrekker is het voorgaande besproken.

Financiële paragraaf

Op dit moment is er nog voldoende budget (ruim €429.000,-) om de aanvragen te kunnen afhandelen. Wel is het denkbaar dat het budget sneller op raakt.

Uitvoering

De nieuwe verordening zal ingaande de dag na bekendmaking in werking treden.

Evaluatie

n.v.t.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Voor de gemeente Dinkelland wordt een soortgelijke aanpassing voorgesteld door middel van het intrekken van de huidige verordening en het vaststellen van een soortgelijke nieuwe verordening.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

de burgemeester

ing. J.L.M. Scholten

drs. ing. W.A.M. Haverkamp - Wenker

Raadsbesluit

Datum: 8 juni 2021
Nummer: B
Onderwerp: Verordening Starterslening gemeente Tubbergen 2021

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 18 mei 2021, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 1 juni 2021;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

besluit

1. Vast te stellen de Verordening Starterslening gemeente Tubbergen 2021.
2. De Verordening Starterslening gemeente Tubbergen 2019 in te trekken

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 8 juni 2021

De raadsgriffier,

De voorzitter,