

COLLEGEVOORSTEL

Voorstel nr 47

Datum B&W-besluit 26 mei 2020

Voor de raadsvergadering van
23 september 2020

Behandelen in de raadscommissie Algemeen bestuur en middelen (ABM)
op 8 september 2020

Portefeuillehouder wethouder Rob Ellermeijer

Afdeling Stedelijke ontwikkeling

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)

Jantien Beukema

020-5404120

j.beukema@amstelveen.nl

Onderwerp

Wijzigen verordening Starterslening.

Gevraagd besluit

De 'Verordening Starterslening Amstelveen 2020' vast te stellen.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Meer mensen kunnen in aanmerking komen voor een Starterslening.

De Starterslening overbruggt het verschil tussen de prijs van een woning en het bedrag dat iemand bij de bank kan lenen voor de aankoop van een eerste woning. De Starterslening wordt verstrekt door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn), vanuit een revolverend fonds van de gemeente Amstelveen bij SVn. De Starterslening is een aanvulling op de eerste hypotheek. Het SVn voert de Starterslening voor de gemeente Amstelveen uit.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Wij stellen voor de voorwaarden die gesteld worden aan een Starterslening te wijzigen. Doordat door de SVn in 2018 een nieuwe modelverordening is opgesteld waarin een duidelijk onderscheid is gemaakt in publiekrecht en privaatrecht wordt voorgesteld om de 'Verordening Starterslening gemeente Amstelveen 2017' in te trekken en een nieuwe verordening, zijnde 'Verordening Starterslening Amstelveen' vast te stellen.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

5 Stedelijke ontwikkeling, Wonen.

Aanleiding

Een van de ambities uit de Woonagenda 2020-2023 is meer mogelijkheden bieden aan de starter op de woningmarkt. De 'Verordening Starterslening Amstelveen 2017' beoogt starters op de woningmarkt meer mogelijkheden te bieden voor het kopen van een huis. De voorwaarden gesteld in de 'Verordening Starterslening gemeente Amstelveen 2017' zijn niet meer passend bij de huidige marktsituatie. Met de huidige voorwaarden komt een inwoner maar heel zelden in aanmerking. In 2018 is de Starterslening twee keer toegekend en in 2019 één maal.

Argumenten

Door de voorwaarden voor de SVn Startersregeling te wijzigen en de verordening hierop aan te passen wordt een koopwoning voor meer mensen bereikbaar.



Hieronder wordt weergegeven wat de huidige voorwaarden zijn om in aanmerking te komen voor een Starterslening (1), wat er gewijzigd kan worden (2) en tot slot worden wijzigingen voorgesteld (3).

1. Huidige voorwaarden.

Werking van de Starterslening.

"De Starterslening overbruggt het verschil tussen de prijs van het huis (tot maximaal de Loan to Value) en de (eerste) hypotheek bij de bank.

De Starterslening bestaat uit twee delen:

- 1. Een leningdeel dat annuïtair wordt afgelost: de Starterslening.*
- 2. Een leningdeel dat oploopt: de Combinatielening.*

Voor beide delen heb je de eerste drie jaar geen maandlasten.

De aflossing van je Starterslening 'betaal' je de eerste drie jaar met de Combinatielening. De Combinatielening loopt daardoor de eerste drie jaar altijd op. Na deze periode van drie jaar betaal je (in principe) rente en aflossing. Op het moment dat je de volledige rente en/of aflossing betaalt, los je op zowel de Starterslening als de Combinatielening af" ¹.

SVn voert de regeling voor de gemeente Amstelveen uit. De gemeente heeft een gemeenterekening Starterslening onder gebracht bij de SVn.

Voorwaarden Starterslening Amstelveen

Woningtype	Bestaande bouw en nieuwbouw
Maximale kostengrens Nationale Hypotheek Garantie (NHG) gebruikt de term kostengrens.	NHG-grens (2020) € 310.000. Onder kostengrens wordt verstaan: koopsom en/of energiebesparende voorzieningen voor bestaande of nieuwbouw woningen. Voor woningen waarbij energie besparende voorzieningen worden getroffen is de kostengrens 6% hoger, namelijk maximaal € 328.600,- (2020).
Starterslening	20% van de kostengrens met een maximum van € 40.000,-.
Inkomensgrens	€ 45.000,- bruto.
Doelgroep	De doelgroep dient in de gemeente Amstelveen woonachtig en verblijfsgerechtigd te zijn en op het moment van aanvraag minimaal twee jaar in de Basisregistratie Personen van Amstelveen te staan ingeschreven, dan wel in de tien jaar voorafgaand aan de aanvraag ten minste drie jaar verblijfsgerechtigd in Amstelveen te hebben gewoond.

Aantallen Amstelveen

Aantal verstrekte Startersleningen sinds 2008	242
Aantal verstrekte leningen 2018	2
Aantal verstrekte leningen 2019	1
Gemiddelde hoofdsom Starterslening	€ 35.276,93
Aantal keren beroep op NHG in het geval van schuldrest na verkoop, waarbij NHG ook heeft uitbetaald	3

¹ Tekst SVn



2. Wat kan gewijzigd?

Bovenstaande voorwaarden kunnen als volgt worden gewijzigd:

1. Woningtype.
2. Koopsom kan verlaagd.
3. Hoogte van het maximum bedrag Starterslening kan gewijzigd.
4. Inkomensgrens kan aangepast.
5. Doelgroep kan aangepast.

3. Voorgestelde wijzigingen.

ad 1. Wijzigen woningtype.

Gemeenten kunnen kiezen of zij de Starterslening van toepassing laten zijn op bestaande bouw, nieuwbouw of op allebei. Daarbij kan zij ook de keuze maken of er woningen zijn die zij uitsluit voor de Starterslening. Bijvoorbeeld een te koop aangeboden woning via een woningcorporatie of een belegger. Wanneer bijvoorbeeld in tijden van recessie de verkoop van nieuwbouw woningen gestimuleerd moet worden of juist de particuliere markt een impuls nodig heeft kan de gemeente kiezen voor welke woningen zij de Starterslening van toepassing laat zijn.

Gemeente Amstelveen heeft er voor gekozen om de Starterslening aan te bieden voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw en daarnaast geen partijen uit te sluiten. De starter op de woningmarkt krijgt zo de grootst mogelijk kans om een voor hem/haar geschikte woning aan te kopen. Voorgesteld wordt om dit zo te handhaven. De huidige woningmarkt geeft geen aanleiding om hierin op dit moment andere keuzes te maken.

Voorstel: starterslening aanbieden voor zowel bestaande als nieuwbouw woningen.

ad 2. Wijzigen koopsom.

De maximale kostengrens is de NHG grens (€ 310.000,- in 2020) exclusief meerwerk en/of verbeterkosten. Voor woningen waarbij energie besparende voorzieningen worden getroffen is de kostengrens 6% hoger, namelijk maximaal € 328.600,-.

Gelet op de huidige woningprijzen in Amstelveen is het niet zinvol om de maximale kostengrens naar beneden bij te stellen. Wel lijkt het logisch om meerwerk (bij nieuwbouw) of verbeterkosten (bij een bestaande woning) ook mee te nemen in de maximale kostengrens en daarover de maximale Starterslening te berekenen. De maximale kostengrens is dan de NHG-grens inclusief de eventuele verbouwings- of verbeterkosten. In de huidige verordening Starterslening Amstelveen 2017 zijn deze kosten uitgesloten.

Onder kwaliteitsverbetering wordt volgens de definitie van de NHG verstaan: voorzieningen in verband met herstel van achterstallig onderhoud, verbeteringen en/of uitbreiding van de woning, waarbij de voorzieningen volgens verkeersopvatting onderdeel gaan uitmaken van de woning of zodanig met de woning worden verbonden dat zij daarvan niet kunnen worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis wordt toegebracht aan de woning of de voorzieningen.

Voorstel: de maximale hoogte van de kostengrens tot de NHG-grens (in 2020 is dit € 310.000,-, dan wel € 328.600,-, inclusief energie besparende voorzieningen) handhaven en in de nieuwe verordening daaraan toe te voegen dat dit inclusief kosten van kwaliteitsverbetering mag zijn.

ad 3. Starterslening

Op dit moment is de maximale Starterslening 20% van de kostengrens en maximaal € 40.000,-. Het maximaal te lenen bedrag kan bijgesteld worden. Het is ook mogelijk om geen maximum bedrag te noemen. De lening is dan 20% van de kostengrens. Bij een maximale kostengrens van € 310.000,- betekent dit automatisch een maximale lening van € 62.000,- (20% van € 310.000,-).



Landelijk ligt de gemiddelde lening rond de € 35.000,-. De gemiddelde looptijd is ongeveer zeven jaar.

De Starterslening is bedoeld om de drempel van het kunnen kopen van een eerste woning te verlagen. Door de maximale lening te verhogen naar het maximum van 20% van de kostengrens wordt het kopen van een eerste woning voor meer mensen bereikbaar.

Landelijk ligt de gemiddelde lening rond de € 35.000,-. De gemiddelde looptijd is ongeveer zeven jaar.

Voorstel: de Starterslening wijzigen naar een maximum tot 20% van de kostengrens.

ad 4. Inkomensgrens.

De huidige inkomensgrens om in aanmerking te komen voor een Starterslening ligt op € 45.000,-. Deze inkomensgrens beperkt de doelgroep voor de starterslening aanzienlijk. Bovendien is het met dit inkomen nauwelijks mogelijk om een woning te kopen in Amstelveen.

De kostengrens is begrensd op € 310.000,- hierdoor is het niet mogelijk dat inwoners met een toereikend inkomen gebruik maken van de regeling. In de productspecificaties van de SVn staat dat de Starterslening het verschil dekt tussen de totale kostengrens (conform definitie productspecificaties Starterslening 2017) van de woning en het maximale bedrag dat een starter op basis van zijn/haar inkomen bij een gewone bank kan lenen volgens de normen van de NHG. Hierdoor is het niet nodig een inkomensplafond voor de Starterslening vast te stellen. Als iemand bijvoorbeeld een ton per jaar verdient kan hij/zij zonder problemen een woning met kostengrens van € 310.000,- financieren en heeft hij/zij de Starterslening niet nodig. Doordat het inkomen niet meer begrensd wordt op € 45.000,- kunnen meer mensen gebruik maken van de Starterslening.

Voorstel: het inkomen vrij laten.

ad 5. Doelgroep.

De doelgroep voor de Starterslening dient in de gemeente Amstelveen woonachtig en verblijfsgerechtigd te zijn en op het moment van aanvraag minimaal twee jaar in de Basisregistratie Personen van Amstelveen te staan ingeschreven, dan wel in de tien jaar voorafgaand aan de aanvraag tenminste drie jaar verblijfsgerechtigd in Amstelveen te hebben gewoond.

De doelgroep kan gewijzigd worden. Er kan bijvoorbeeld, naast de huidige doelgroep, in de verordening opgenomen worden dat het College nader te bepalen specifieke doelgroepen kan benoemen. Met een collegebesluit kan bijvoorbeeld een x aantal Startersleningen gereserveerd worden voor mensen die van buiten Amstelveen komen en een maatschappelijke beroep (leerkracht, zorg) hebben.

Voorstel: de huidige doelgroep handhaven en in de verordening opnemen dat het college nader te bepalen specifieke doelgroepen kan benoemen.



Was-wordt.

Onderwerp	Was	Wordt
Woningtype	Bestaande bouw en nieuwbouw	Bestaande bouw en nieuwbouw
Maximale kostengrens Nationale Hypotheek Garantie (NHG) gebruikt de term kostengrens.	NHG-grens (2020) € 310.000,-. Onder kostengrens wordt verstaan: koopsom en/of energiebesparende voorzieningen. Voor woningen waarbij energie besparende voorzieningen worden getroffen is de kostengrens 6% hoger, namelijk maximaal € 328.600, (2020).	NHG grens (2020) € 310.000,-. Onder kostengrens wordt verstaan: koopsom + kosten van kwaliteitsverbetering en/of energiebesparende voorzieningen. Voor woningen waarbij energie besparende voorzieningen worden getroffen is de kostengrens 6% hoger, namelijk maximaal € 328.600,-.
Starterslening	20% van de kostengrens met een maximum van € 40.000,-.	20% van de kostengrens.
Inkomensgrens	€ 45.000,- bruto.	Vrij laten.
Doelgroep	De doelgroep dient in de gemeente Amstelveen woonachtig en verblijfsgerechtigd te zijn en op het moment van aanvraag minimaal twee jaar in de Basisregistratie Personen van Amstelveen te staan ingeschreven, dan wel in de tien jaar voorafgaand aan de aanvraag ten minste drie jaar verblijfsgerechtigd in Amstelveen te hebben gewoond.	De doelgroep dient in de gemeente Amstelveen woonachtig en verblijfsgerechtigd te zijn en op het moment van aanvraag minimaal twee jaar in de Basisregistratie Personen van Amstelveen te staan ingeschreven, dan wel in de tien jaar voorafgaand aan de aanvraag ten minste drie jaar verblijfsgerechtigd in Amstelveen te hebben gewoond. Toevoegen: Het college kan een nader te bepalen specifieke doelgroep benoemen.

Kanttekeningen

1. De voorgestelde wijzigingen kunnen helpen om het gebruik van de Starterslening te verhogen. De huidige marktomstandigheden zijn echter dusdanig dat op korte termijn geen wonderen verwacht moeten worden van de verruiming van de regeling.
2. Overall waar over starter wordt gesproken gaat het om een starter op de koopwoningmarkt. Het zegt niets over de leeftijd van de persoon of personen.
3. In 2019 is één Starterslening verstrekt. Een schatting voor 2020 moeilijk te maken. Een grove aanname waarbij maximaal vijf Startersleningen verstrekt worden lijkt reëel.
4. Met het vaststellen van de Woonagenda 2020-2023 worden in nieuwe projecten koopwoningen toegevoegd tot de NHG-grens. Op de middellange en lange termijn zullen de effecten hiervan op het aantal aanvragen voor de Starterslening duidelijk worden.

Financiën

De gemeente heeft in het verleden in totaal een bedrag van € 4.941.000,- gestort bij de SVn. Op 1 januari 2020 is € 3.168.920,- beschikbaar voor Startersleningen.

De looptijd van een Starterslening is 30 jaar. Na deze 30 jaar wordt de lening opeisbaar. Door verkoop van de woning en door oversluiten van de Starterslening naar de eerste hypotheek wordt de Starterslening gemiddeld gezien binnen zeven jaar afgelost.



Zowel de eerste hypotheek als de Starterslening worden afgesloten met NHG. Dit is een belangrijke zekerheid voor starters en gemeenten. De gemeente loopt daardoor geen risico als de starter onverhoopt de hypotheek niet meer kan betalen. In 2014 heeft het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW), verantwoordelijk voor de Nationale Hypotheek Garantie, bepaald dat het risico van de 10% van de hypotheek bij de geldgever ligt. SVn belast dat risico niet door aan gemeenten, maar neemt dat voor haar eigen rekening.²

Communicatie

Na vaststelling van de 'Verordening Starterslening Amstelveen 2020' wordt een persbericht geplaatst op de website van de gemeente Amstelveen. Daarnaast wordt op de Gemeentepagina van het Amstelveens Nieuwsblad aandacht besteed aan de gewijzigde Starterslening, zo ook via social media kanalen.

Procedure

Na vaststelling van dit collegevoorstel treedt de 'Verordening Starterslening gemeente Amstelveen 2020' op 1 oktober 2020 in werking.

Bijlagen

'Verordening Starterslening Amstelveen 2020'.

De secretaris,

De voorzitter,

Bert Winthorst

Tjapko Poppens

BEHANDELING RAADSCOMMISSIE

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

Het voorstel aan de raad is	Aanvaarde amendementen / moties
Ongewijzigd aanvaard	
Gewijzigd aanvaard	
Verworpen	

² Folder Starterslening voor gemeenten



RAADSBSLUIT

Besluit

De 'Verordening Starterslening Amstelveen 2020' vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 23 september 2020.

De griffier,

De voorzitter,

Marnix Philips

Tjapko Poppens
