

## Verordening Starterslening 2017; aanpassing bedrag maximale koopprijs woning



### Inleiding

De Verordening Starterslening is in 2010 opgesteld. Toen is bepaald dat de woning maximaal € 224.000 mocht kosten om in aanmerking te kunnen komen voor een starterslening.

De huizenmarkt staat zo onder druk dat deze prijs niet meer realistisch is. Zowel particulieren als ook de RABO bank hebben verzocht om deze prijs te herzien. Voorgesteld wordt een hogere maximale koopprijs vast stellen om in aanmerking te komen voor een starterslening.

Uit navraag bij een aantal gemeenten in onze regio is gebleken dat een aantal buurgemeenten op dit moment het plafond voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) hanteert als maximum koopprijs. Dit maximum wordt jaarlijks geïndexeerd. Voor 2020 is het NHG plafond vastgesteld op € 310.000. Het college is – conform artikel 2 lid 3 – bevoegd de maximum koopprijs om in aanmerking te komen voor een starterslening te wijzigen.

### Wat willen we bereiken

In alle beleidskaders (Samenwerkingsagenda, Woonagenda, MRSV) en concept omgevingsvisie is aandacht voor starters op de woningmarkt een prioriteit. Daarnaast is doorstroming van huur naar koop wenselijk. In 2010 heeft de raad de Verordening starterslening Kaag en Braassem 2010 vastgesteld en in 2017 is de reikwijdte van deze Verordening aangepast. Doel van de starterslening blijft om de aankoop van een woning door starters in onze gemeente door middel van een lening mogelijk te maken. Het voorstelde besluit draagt bij aan deze doelstelling.

Er vindt altijd een toetsing van het inkomen plaats door de hypotheekverstrekker. Hiervoor gelden landelijke normen.

### Onderbouwing

De huidige starterslening kent een maximum koopprijs van € 224.000,--. Deze is vastgelegd in de Verordening Starterslening Kaag en Braassem 2017, artikel 2 lid 2 b. Zowel particulieren als ook hypotheekverstrekkers – bijvoorbeeld de RABO bank, dringen aan op actualisering van de verordening en het verhogen van de genoemde maximum koopprijs. Reden hiervoor is de stijgende prijzen van woningen. In de praktijk is gebleken dat starters door de regels nu geen gebruik van de regeling en er mogelijkheden voor starters onbenut blijven.

Artikel 2 lid 3 bepaalt, dat het college bovenvermelde prijs kan wijzigen.

### Uitvoering

SVN voert de starterslening voor onze gemeente uit en past op de website de voorwaarden aan. Op de gemeentelijke website wordt de informatie geactualiseerd en de makelaars en banken in onze gemeente ontvangen een e mail bericht dat de voorwaarden van de starterslening zijn aangepast en te vinden zijn op de website van de SVN.

### Risico's

Er komen veel meer aanvragen voor een starterslening en er is onvoldoende budget. Het budget voor het uitgeven van startersleningen door SVN is en blijft vooralsnog gemaximaliseerd op € 802.571.

De aanvragen worden op volgorde van indienen in behandeling genomen, totdat de limiet van het budget is bereikt. Op dat moment kan door SVN een verzoek gedaan worden om het budget te verhogen omdat de limiet is bereikt. Daarover moet dan een raadsbesluit genomen worden bij de begroting.

### Communicatie

<i>Doelgroep</i>	<i>Boodschap</i>	<i>Middel</i>	<i>Planning</i>
Inwoners	De maximale aankoopprijs van een woning om in aanmerking te komen voor een starterslening is €310.000.	Website gemeente en SVN	Direct na besluit

Dit besluit wordt bekend gemaakt d.m.v. een publicatie in het gemeentebblad en in de centrale voorziening decentrale regelgeving.

### Integraliteit

Het voorstel is besproken met de portefeuillehouder op 6 april 2020. Resultaat van dit overleg is dat hij zich kan vinden in dit voorstel. Het voorstel is besproken met het cluster juridische zaken. Het voorstel is gezien en akkoord bevonden door de manager.