

## Raadsinformatiememo

Datum maandag 5 november 2018  
Ons kenmerk 18.087294  
Aan De Gemeenteraad en steunfractieleden  
Kopie aan -  
Van College van burgemeester en wethouders  
Steller Anne Vrolijk  
Onderwerp Starterslening

Geachte dames en heren,

Naar aanleiding van de oordeelsvormende vergadering van 16 oktober jongstleden informeer ik u graag over de openstaande vragen betreft de Starterslening.

### *Verkorten aanvraagtermijn 8 weken*

Het is mogelijk om de aanvraagtermijn van 8 weken te verkorten tot 5 weken. In de praktijk blijkt echter dat het dossier door de aanvrager niet altijd compleet wordt aangeleverd en het proces iets langer zal duren. Op basis van een niet-compleet dossier mogen wij geen besluit nemen. De aanvrager dient dan de tijd te krijgen de ontbrekende gegevens alsnog aan te leveren, in de voorgelegde verordening is hiervoor een termijn van 4 weken opgenomen (dit valt buiten de aanvraagtermijn van 5 weken).

De RUD voert de controle van de compleetheid van de aanvraag uit, vraagt diverse gegevens op ten behoeve van beoordeling van de aanvraag bij diverse personen, beoordeelt de aanvraag, zorgt voor de administratieve afhandeling en verstuurt de toe/afwijzingsbrief naar de aanvrager. Er wordt gestreefd naar afhandeling binnen 3 weken. Dit is echter een zeer ambitieus streven waarbij het aanhouden van een maximum termijn van 5 weken noodzakelijk is.

Na toewijzing kan de aanvrager bij SVn een aanvraag voor de starterslening indienen. SVn voert een financiële toets uit en streeft ernaar binnen 2 weken de offerte uit te brengen aan aanvrager.

### *Vooruitspraak toekenning Starterslening*

Tijdens de oordeelsvormende vergadering werd geopperd om aanvragers de mogelijkheid te bieden om een vooruitspraak te laten doen over het verstrekken van de Starterslening. Echter zijn de hypotheekadviseurs die de aanvragers begeleiden goed op de hoogte van de werking van de Starterslening en de kans of de aanvraag succesvol zal zijn. Om het college een vooruitspraak te laten doen zal het hele aanvraagtraject doorlopen moeten worden wat dan helaas geen tijdswinst met zich mee brengt. Wel kan er een vooruitspraak worden gedaan over de vraag of de gemeente nog voldoende middelen in reserve heeft voor de desbetreffende aanvraag.

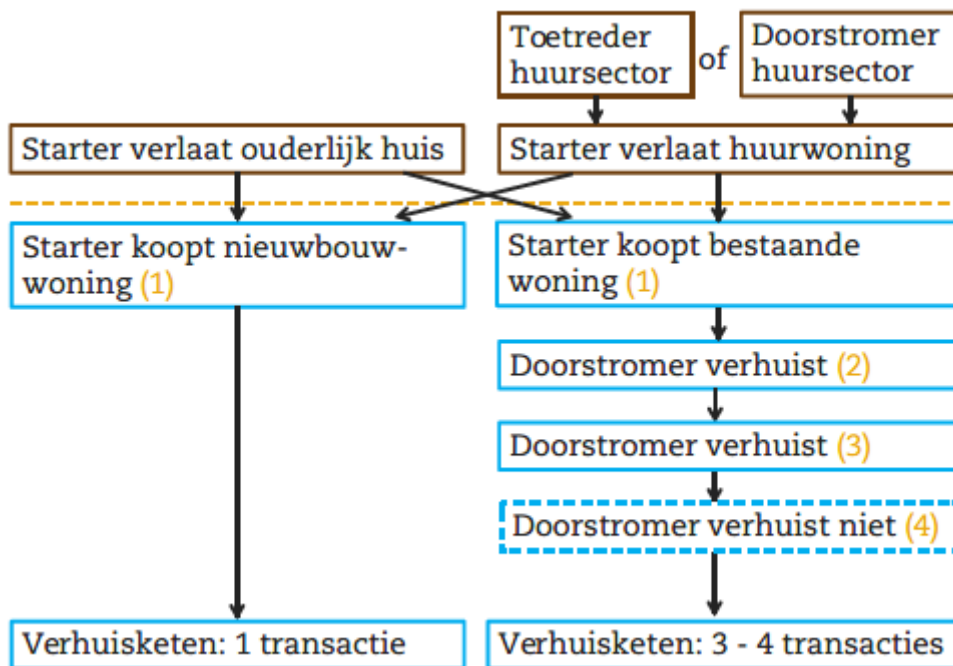
### *Motivering maximale koopsom €225.000*

In de verordening is geadviseerd om een maximale koopsom van €225.000 te hanteren. Het belangrijkste argument voor de invoering van de Starterslening is het vergroten van de kansen van starters met een bescheiden inkomen op de woningmarkt van gemeente Schagen en het creëren van doorstroming. In de huidige koopwoningmarkt is door de korte verkooptijd het beschikbare aanbod en daarmee de keuze in alle prijsklassen beperkt, zo ook in de prijsklasse tot

€225.000. Momenteel zijn er rond de 30 woningen beschikbaar binnen de gemeente in deze prijsklasse. Om de keuze van de starter te vergroten kan de maximale koopsom in de verordening maximaal verhoogd worden tot de geldende NHG grens (in 2018 €265.000, in 2019 €290.000). Echter, dit betekent dat de starter zich gaat begeven in het segment van de doorstromers (die bij doorstroming mogelijk een starterswoning achterlaten). De lening kan daardoor ook gebruikt worden door starters met een minder bescheiden inkomen en dus een andere doelgroep dan waarvoor de lening in het leven is geroepen.

*Starterslening openstellen voor nieuwbouw*

In de voorgelegde verordening is opgenomen dat de Starterslening alleen ingezet kan worden voor bestaande woningen. Het belangrijkste voordeel van het beperken van de Starterslening tot bestaande bouw is dat dit een positiever effect heeft op de doorstroming. Bij bestaande bouw,



Daarnaast kan de Starterslening een prijsopdrijvend effect hebben. In de praktijk blijkt dit bij bestaande bouw minder invloed te hebben op de prijzen dan bij nieuwbouw. Projectontwikkelaars houden bij de prijsvorming van de woningen in hun plan rekening met plaatselijke factoren zoals de beschikbaarheid van de Starterslening. Zij kunnen de woningen hoger in de markt zetten doordat zij weten dat de leencapaciteit van de starter vergroot wordt door de Starterslening. Bij bestaande bouw wordt bij de prijsvorming met name gekeken naar vergelijkbare transacties en eigenschappen van de bestaande woning.

Namens het college van burgemeester en wethouders,  
De portefeuillehouder,

Jelle Beemsterboer