# RAADSVOORSTEL 2019

Gemeente
Woudenberg

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | **Datum voorstel:** | 28 mei 2019 |
| **Registratiekenmerk:** | 227048 | | |
| **Raadsvergadering van :** | 11 juli 2019 | | |
| **Vergadering Commissie van:** | 26 juni 2019 | | |
| **Portefeuillehouder:** | M.H. Treep - Wolfswinkel | | |
| **Behandelend ambtenaar:** | T. Zeeuwe | | |
| **Afdeling** | Beleid en Ontwikkeling | | |
| **Onderwerp / voorstel:** | Verordening Starterslening gemeente Woudenberg | | |

Aan de Raad.

**Voorstel**
Wij stellen u voor de verordening Starterslening 2019 van de Gemeente Woudenberg vast te stellen.

**Inleiding**

Het doel van de Starterslening is om de barrière tussen de prijs van een woning en de maximale lening die een starter van de bank krijgt te doorbreken. Starters kunnen met de Starterslening een stap maken die ze anders (nog) niet kunnen maken én daarnaast is het een extra middel om jongeren te binden aan gemeente. Met een Starterslening worden koopwoningen voor starters bereikbaar.

Wij kiezen voor een uitbreiding van de Starterslening in Woudenberg. Waar het eerst alleen mogelijk was om een starterslening te ontvangen bij specifiek aangewezen nieuwbouwprojecten is het met de invoering van deze verordening ook mogelijk om voor bestaande woningen een Starterslening aan te bieden. Belangrijk vinden wij daarbij wel dat de Starterslening daarnaast ook beschikbaar blijft voor nieuwbouwwoningen.

Met het verstrekken van Startersleningen willen wij stimuleren dat Woudenbergse starters nog vele jaren met veel plezier in ons prachtige dorp kunnen wonen.

**Centrale vraag**
Bent u bereid de verordening Starterslening 2019 van de Gemeente Woudenberg vast te stellen?

**Beoogd resultaat**
De Starterslening biedt starters op de koopwoningmarkt een opstap om een eerste koopwoning te verwerven. Met de Starterslening willen wij de mogelijkheden voor de starters binnen de gemeente Woudenberg vergroten. Met het vaststellen van deze verordening willen wij zorgen voor een doelmatige toepassing van het instrument Starterslening.

**Kader**
Artikel 147 & 149 Woningwet;
Woonvisie 2019+.

**Argumenten**
De Starterslening biedt starters op de koopwoningmarkt een opstap om een eerste koopwoning te verwerven. De Starterslening overbrugt het verschil tussen de aankoopprijs (inclusief eventueel verbeterkosten of meerwerk) en het maximale bedrag wat een starter kan lening op basis van zijn of haar inkomen bij een gewone bank kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Door de stijging van de gemiddelde WOZ-waarde van woningen is de prijs van starterswoningen gestegen en wordt het voor starters steeds lastiger om een eerste koopwoning te kunnen kopen. In de verordening Starterslening gaan wij, om het risico beperkt te houden, ook uit van een grens tot de maximale NHG-grens (in 2019 € 290.000,- en voor woningen met energiebesparende voorzieningen € 307.400,-). Het voordeel van het aansluiten bij de NHG-grens is dat deze grens aansluit bij prijsontwikkelingen op de woningmarkt. In steeds meer gemeenten wordt deze grens bij het verlenen van Startersleningen gehanteerd.

De Starterslening wordt verstrekt uit een revolverend fonds van de gemeente bij het SVn en is bij aanvang de eerste drie jaar renteloos en aflossingsvrij. Na afloop van deze drie jaar betaalt de starter in principe gewoon rente en aflossing tenzij het huishoudinkomen daartoe op dat moment volgens de dan geldende normen ontoereikend is. Op verzoek van de starter vindt een hertoets plaats waarbij de hoogte van de rente en/of aflossing voor een volgende periode wordt vastgesteld.

*Wijzigingen per 1 januari 2017*
Op basis van de gewijzigde fiscale regels per 1 januari 2017 moeten hypotheken die vanaf die datum zijn aangevraagd verplicht worden afgelost. Voor de Starterslening is voor een periode van 3 jaar een uitzondering gemaakt. Startersleningen die na 31 december 2016 passeren vallen niet onder deze uitzondering en moeten vanaf de eerste dag afgelost worden. Om de Starterslening als stimuleringsinstrument te behouden, maar ook in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek is de Starterslening op dat punt gewijzigd. De grootste wijziging zit in de introductie van de combinatielening naast de Starterslening. Uit deze combinatielening wordt de aflossing van de Starterslening betaald. Met het bedrag waarmee de Starterslening wordt afgelost, stijgt de combinatielening. Op die manier behoudt de Starterslening haar unieke karakter en voldoet het aan de verplichte aflossingseis.

Svn is een onafhankelijke financiële partner van gemeenten en andere marktpartijen en heeft als doel een bijdrage te leveren aan de kwaliteitsverbetering van de volkshuisvesting en gebouwde omgeving in de meest brede zin. SVn verstrekt financieringsproducten voor rekening en risico van haar deelnemers en partners. In de deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente en SVn wordt één en ander geregeld. Tussen de gemeente Woudenberg en SVn is er een deelnemingsovereenkomst welke voortgezet kan worden. Voor het opstellen van de verordening is gebruik gemaakt van het model welke door het SVn beschikbaar is gesteld.

De Starterslening wordt geborgd door de NHG. Dit is een belangrijke zekerheid voor zowel de starter als de gemeente. De NHG heeft bepaald dat het risico van 10%, wanneer een beroep gedaan wordt op de borgstelling, voor rekening van de geldgever is.

SVn heeft besloten om in ieder geval voor leningen die tot 2021 worden verstrekt dit risico voor haar rekening te nemen. De combinatielening valt niet onder de borging van NHG. Dit kan ongunstig zijn voor zowel de starter als de gemeente. Het bestuur van SVn heeft daarom besloten dat in geval van een verliesdeclaratie bij NHG de resterende combinatielening voor rekening van Svn komt. Hiermee reduceert SVn het risico van gemeenten tot nagenoeg nihil.

**Duurzaamheid en Inclusie**
Als er sprake is van energiebesparende voorzieningen geldt een hogere maximale NHG-grens. In 2019 ligt deze grens op € 307.400,-.

**Maatschappelijke participatie**
Wij verwachten een groot draagvlak omdat het voor meer starters mogelijk wordt een woning te kopen.

Het SVn heeft meegelezen bij het opstellen van de concept verordening en de bijbehorende stukken.

**Financiële consequenties**

## Rekening Courant Details

‹ Terug naar overzicht

| Transacties | Huidig jaar | | Alle jaren | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Omschrijving | Aantal | Totaal bedrag | Aantal | Totaal bedrag | |
| Saldo per 01-01 | | € 438.484,57 | | | |
| Ontvangen aflossing termijn | 14 | € 1.107,43 | 94 | € 16.443,97 | BEKIJKEN |
| Creditrente | 0 | € 0,00 | 5 | € 2.688,93 | BEKIJKEN |
| Debetrente | 0 | € 0,00 | 1 | € -220,59 | BEKIJKEN |
| Storting | 0 | € 0,00 | 3 | € 550.000,00 | BEKIJKEN |
| Ontvangen rente | 22 | € 2.222,72 | 108 | € 53.055,81 | BEKIJKEN |
| Ontvangen tussentijdse aflossing | 3 | € 16.098,70 | 24 | € 257.508,69 | BEKIJKEN |
| Beheervergoeding | 0 | € 0,00 | 23 | € -13.001,89 | BEKIJKEN |
| Verstrekte lening | 0 | € 0,00 | 19 | € -408.561,50 | BEKIJKEN |
| Ontvangen gecompenseerde rente | 6 | € 340,96 | 6 | € 340,96 | BEKIJKEN |
| Betaling gecompenseerde rente | 6 | € -340,96 | 6 | € -340,96 | BEKIJKEN |
| Bekijk alle transactiesoorten | Huidig saldo | € 457.913,42 | | | |

De huidige financiële stand van zaken bij het SVn is zichtbaar in bovenstaande overzicht.

In de loop der jaren is er, door de gemeente, voor € 550.000 gestort bij het SVN voor startersleningen. In totaal is er door de gemeente voor € 408.561 beschikbaar gesteld. Bij 12 van de 19 verstrekte leningen was er sprake van een cofinanciering van het toenmalige ministerie van VROM of het Rijk.
Hiervan is € 257.508 afgelost. Beschikbaar op dit moment is € 457.913.
Tot nu toe werd per plan door de raad een bedrag beschikbaar gesteld. De € 550.000 was voor Het Groene Woud. In Het Groene Woud is er 19 keer gebruik gemaakt van de Starterslening.

In het revolverende startersfonds zit op dit moment dus nog € 457.913. Hiervan kunnen in totaal nog 13 maximale leningen van € 35.000,- worden verstrekt.
Van het, ten tijde van vaststelling van de verordening, beschikbare budget wordt de helft besteed aan Startersleningen voor bestaande woningen en de andere helft wordt gebruikt voor Startersleningen bij nieuwbouwwoningen.

De beheersvergoeding bedraagt 0,5% over de uitstaande schuldrest. Hierover ontvangt de gemeente geen factuur, maar dit bedrag wordt automatisch ingehouden van de rekening courant.

**Aanpak/uitvoering**
Na vaststelling van de verordening Starterslening 2019 Gemeente Woudenberg wordt dit, na bekendmaking, op de website van de Gemeente geplaatst.
In de periodieke voortgangsrapportage Wonen wordt door ons inzicht gegeven in de stand van zaken op dat moment met betrekking tot het saldo bij het SVn en de hoeveelheid verstrekte leningen.

**Conclusie**
Wij stellen u voor de verordening Starterslening 2019 vast te stellen.

**Communicatie**
De verordening zal naast de gebruikelijke publicatie op Overheid.nl ook op de website van de gemeente worden geplaatst. Daarnaast wordt er ook een publicatie in de Woudenberger verzorgd om extra bekendheid te geven aan de invoering van de Starterslening. SVn verzorgt de communicatie richting de banken en de hypotheekadviseurs. Uiteraard worden ook de plaatselijke makelaars geïnformeerd.

**Bijlage(n)**
- Verordening Starterslening gemeente Woudenberg;
- Concept raadsbesluit.

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

| | |
|---|---|
| drs. S.M.T. van der Marck-Verschoor | T. Cnossen |
| Secretaris | Burgemeester |