

## VOORBLAD

## Voorstel aan de Raad

<i>Registratienummer:</i>	Z/18/18621/75617
<i>Datum collegebesluit:</i>	24 april 2018
<i>Datum commissievergadering:</i>	23 mei 2018
<i>Datum raadsvergadering:</i>	5 juni 2018
<i>Soort Voorstel:</i>	Adviesnota
<i>Onderwerp:</i>	Vaststellen Verordening Starterslening gemeente Wassenaar 2018
<i>Portefeuillehouder:</i>	Wethouder Doorn
<i>Programma:</i>	Wassenaar Leefbaar Wonen Stimuleren woningbezit starters
<i>Kernboodschap:</i>	In verband met nieuwe ontwikkelingen, willen we de verordening up-to-date maken en bijstellen aan de huidige en toekomstige woningmarkt.
<i>Bijlagen:</i>	Ja
<i>Stukken ter inzage:</i>	1. <i>Verordening Starterslening gemeente Wassenaar 2018</i> Ja
<i>Beslispunten:</i>	1. Vaststellen van de bijgevoegde Verordening Starterslening gemeente Wassenaar 2018.
<i>Relatie met:</i>	<input type="checkbox"/> Agendapunt: <i>(bijv. een aangehouden stuk of een stuk wat nog moet komen of al geweest is)</i> <input type="checkbox"/> Toezegging: <input type="checkbox"/> Amendement/motie: <input type="checkbox"/> Schriftelijke vragen:

# Adviesnota aan de Raad

## Onderwerp

*Verordening Starterslening gemeente Wassenaar 2018*

## Samenvatting

In beginsel voldoet de Verordening Starterslening Wassenaar uit 2013 om Startersleningen te verstrekken. Aangezien er een nieuwe vorm van Starterslening is en per 25 mei 2018 de Europese Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) van toepassing is, willen we de verordening up-to-date maken en aanpassen aan de huidige en toekomstige woningmarkt.

Een Starterslening is een lening die vanuit de gemeente wordt verstrekt aan startende woningzoekenden om het mogelijk te maken een (1e) eerste woning te kunnen kopen. Deze lening bedraagt maximaal € 40.000,-. Sinds 2011 heeft de gemeente Wassenaar een Verordening Starterslening. Hiervoor is destijds een bedrag van € 800.000 vrijgemaakt en overgemaakt aan de uitvoerende organisatie Stichting Volkshuisvesting Nederland Nederlandse gemeenten (SVn). Vanaf 2012 tot heden zijn er 16 Startersleningen uitgekeerd.

Er zijn twee aanleidingen om de verordening aan te passen.

Ten eerste is er een nieuwe vorm van Starterslening en ten tweede heeft de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) mede naar aanleiding van de nieuwe AVG-verordening een nieuwe modelverordening uitgebracht.

## Beoogd effect

Met het toepassen van de nieuwe modelverordening is de Verordening Starterslening gemeente Wassenaar 2018 een actueel document en bijgewerkt aan de huidige en toekomstige woningmarkt.

## Argumenten

*1.1. Door een nieuwe verordening Starterslening vast te stellen, kunnen landelijke ontwikkelingen worden meegenomen.*

### *(1) Nieuwe vorm van Starterslening*

Op 1 januari 2013 zijn de fiscale regels voor hypotheekrenteaftrek gewijzigd. Hypotheken die vanaf die datum zijn aangevraagd, moeten verplicht vanaf de eerste dag lineair of annuïtair worden afgelost om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek. In de Wet Maatregelen Woningmarkt 2014 is voor de Starterslening voor een periode van 3 jaar een uitzondering gemaakt. Deze uitzondering is geëindigd op 31 december 2016.

De Starterslening blijft de lening zoals iedereen die kent; lokaal aangeboden, de eerste drie jaar maandlastenvrij, fiscaal aftrekbaar en geborgd door het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) verantwoordelijk voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Het steuntje in de rug dat gemeenten, provincies en woningcorporaties starters op de koopwoningmarkt bieden, blijft in de basis hetzelfde. Alleen 'onder de motorkap' verandert een aantal kenmerken van de lening. Om dit mogelijk te maken wordt de Combinatielening aan het 'pakket' toegevoegd. Uit de Combinatielening wordt de verplichte aflossing van de Starterslening 'betaald'. Zo blijft de Starterslening voldoen aan de verplichte aflossingseis.

### *(2) Wijzigingen nieuwe modelverordening*

In de nieuwe modelverordening is er een duidelijker onderscheid gemaakt tussen het publiekrecht en privaatrecht. De gemeente (publiekrecht) controleert of de aanvrager voldoet aan de voorwaarden gesteld in de verordening en besluit over toewijzing of afwijzing van de aanvraag om starterslening. Met een toewijzingsbesluit kan de aanvrager het aanvraagformulier Starterslening bij de SVn indienen.

De SVn (privaatrecht) toetst de kredietwaardigheid van de aanvrager en wijst de definitieve starterslening toe of af (inclusief hoogte van het bedrag tot maximaal € 40.000,--).

#### *(2.1) Huidige werkwijze*

In de huidige verordening is afgesproken dat de gemeente een aanvraag controleert aan de hand van de voorwaarden gesteld in de verordening. Voldoet de aanvrager hieraan dan wordt een aanvraagformulier toegezonden. De aanvrager ontvangt hierover een e-mail.

Het complete ingevulde aanvraagformulier stuurt de aanvrager op naar SVn. SVn toetst de kredietwaardigheid van de aanvrager en brengt advies uit aan de gemeente. De gemeente neemt op basis van dat advies een besluit. De aanvrager ontvangt van de gemeente een besluit op zijn aanvraag Starterslening met het bedrag wat aan Starterslening wordt uitgekeerd door SVn.

## *(2.2) Wijzigingen ten opzichte van de huidige verordening*

De gemeente controleert de aanvraag aan de hand van de verordening en stuurt een toewijzingsbrief naar de aanvrager samen met het aanvraagformulier. Met deze toewijzingsbrief kan de aanvrager een aanvraag Starterslening indienen bij de SVn.

De SVn toetst de kredietwaardigheid van de aanvrager en verstrekt en beheert de geoffeerde Starterslening.

### *1.2. Door een nieuwe verordening Starterslening vast te stellen, kunnen lokale wensen en behoeften worden meegenomen.*

Door ontwikkelingen op de woningmarkt is het voor starters steeds moeilijker om een eerste eigen woning te kunnen kopen. Neveneffect hiervan is dat mensen langer in een sociale huurwoning blijven, waardoor de doorstroming wordt gehinderd. Dit geldt ook voor Wassenaar. Om starters te helpen en de sociale woningmarkt te bevorderen worden de volgende wijzigingen voorgesteld:

#### *- de leeftijdscategorie wordt verhoogd*

In Wassenaar worden maximaal vier (4) aanvragen Starterslening per jaar uitgekeerd. In verband met de nieuwe hypotheekregels per 1 januari 2018 moeten nieuwe kopers steeds meer eigen geld hebben om een woning te kunnen financieren, zij hebben dus meer tijd nodig om dit bedrag bij elkaar te sparen. Door de leeftijdseis van 35 naar 40 jaar te verhogen wordt aan een grotere groep starters de kans geboden om een woning te kopen.

#### *- de doorstroming van huurders wordt bevorderd*

Door de woonduur voor huurders van vijf jaar naar twee jaar in te korten wordt hiermee de doorstroming van huurders naar de koopmarkt bevorderd. NB: het gaat om huurders van een sociale huurwoning die twee jaar in Wassenaar wonen en die de sociale huurwoning achterlaten op de woningmarkt.

#### *- het wordt mogelijk om de aankoop van bestaande huurwoningen te financieren met een Starterslening*

Nu meer bestaande huurwoningen te koop worden aangeboden wordt ingespeeld op de woningmarkt.

#### ***- Een combinatie Startersregeling en Koopgarant wordt mogelijk***

**Een koopgarantregeling is het verkopen van een woning tegen een lagere prijs dan de marktwaarde en het bieden van een terugkoopgarantie. De koper ontvangt tot 30% korting op de getaxeerde waarde van de woning. Bij het terug verkopen van de woning wordt de korting weer verrekend. De koper heeft hierdoor een lagere hypotheeklast. Op dit moment worden er huurwoningen te koop aangeboden met een koopgarantregeling. De koopprijs van deze woningen liggen onder de NHG-grens. Omdat bij een koopgarantregeling geen verzwaaring van de hypotheeklasten plaatsvindt, is er geen reden om een combinatie met een starterslening te verbieden. Daarmee worden aanvragers geholpen die in de afgelopen periode voor een Starterslening zijn afgewezen en deze wel nodig hadden om hun woning te financieren.**

## **Kanttelingen**

N.v.t.

## **Communicatie**

Na het vaststellen van de Verordening Starterslening gemeente Wassenaar 2018 wordt de nieuwe verordening op de website van de gemeente, op de website van de SVn geplaatst en digitale publicatie op <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>.

Hiernaast wordt de verordening bekendgemaakt door publicatie in de lokale huis-aan-huiskrant 'De Wassenaarse Krant' en ter inzage gelegd voor de duur van 12 weken. De verordening wordt digitaal beschikbaar gesteld op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl).

## **Financiën**

Het vervangen van de Verordening Starterslening Wassenaar door de Verordening Starterslening gemeente Wassenaar 2018 heeft geen financiële consequenties. Indien meer aanvragen worden ingediend, kunnen startersleningen worden verstrekt binnen het beschikbare budget.

## **Risico's**

N.v.t.

**Duurzaamheid**

N.v.t.

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders,

H.I.P. Oppatja,  
gemeentesecretaris

J.F. Koen,  
burgemeester