gemeente Terschelling

Raadsvoorstel

Onderwerp: **Concept Verordening Starterslening Terschelling**

Jaar/nummer: **2023-220-O**

In behandeling bij: **Wethouder Van Essen**

Voorstel

1. In te stemmen met de Concept Verordening Starterslening Terschelling 2024
2. De Concept Verordening Starterslening Terschelling 2024 vrij te geven voor de inspraak.
3. € 200.000 beschikbaar te stellen voor het verstrekken van startersleningen n dit bedrag in fasen te storten op de rekening-courant bij het SVn.
4. Bovengenoemd bedrag voor €100.000 te dekken uit de reserve volkshuisvesting en € 100.000 uit de algemene reserve in 2024.

Samenvatting

De gemeenteraad heeft een motie aangenomen waarin het college wordt gevraagd de Verordening starterslening te vernieuwen. Met een starterslening is een koopwoning voor meer koopstarters financieel bereikbaar. De motie is ingediend omdat het maximale aankoopbedrag van € 240.000 niet meer toereikend is om een woning te kunnen kopen of te bouwen op Terschelling. Het college stelt de raad voor om een nieuwe verordening starterslening vast te stellen. Het maximale aankoopbedrag is daarin verhoogd naar de NHG grens (deze is in 2024 €435.000), een starterslening wordt mogelijk voor bestaande en nieuwbouwwoningen en de hoogte van de starterslening is verhoogd van € 30.000 naar maximaal €40.000.

Toelichting

In 2015 heeft de gemeenteraad besloten om koopstarters te ondersteunen bij het kopen van hun eerste woning. In samenwerking met de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) is de gemeente startersleningen gaan verstrekken. Met een starterslening kan een koopstarter het verschil overbruggen tussen de aankoopkosten van de woning en het bedrag dat de starter maximaal kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).
Voor het verkrijgen van een starterslening zijn regels en randvoorwaarden opgesteld. Deze zijn vastgelegd in de Verordening Starterslening Terschelling.
De gemeenteraad heeft een motie aangenomen waarin het college werd gevraagd de verordening te vernieuwen. Dit omdat het maximale aankoopbedrag van €240.000 niet meer toereikend is om een woning te kunnen kopen of te bouwen op Terschelling.

Ook in de Woonvisie is uitbreiding van de werking van de verordening starterslening opgenomen als een maatregel om meer starterswoningen te realiseren en te behouden.

Maximale kostengrens: NHG grens
In 2015 is € 240.000 gehanteerd als maximale grens voor het in eigendom verkrijgen van de woning. Dit bedrag sloot aan bij het bedrag dat volgens de Prestatieafspraken met de woningcorporatie de grens was voor de aankoop van een sociale koopwoning inclusief bijkomende kosten. Dit bedrag kwam nagenoeg overeen met de toenmalige NHG grens van €245.000. Voorgesteld wordt om in de nieuwe verordening uit te gaan van de NHG grens. Deze bedraagt in 2024 € 345.000.
Ook de raadsmotie benoemt de NHG grens.

Wijzigingen ten opzichte van de huidige Verordening Startersleningen

Onderdeel	**Was**	**Wordt**	**Reden**
Doelgroep	-Maatschappelijk en/of economisch aan Terschelling gebonden, en -woonachtig op Terschelling en verblijfsgerechtigd, en -bewoond zelfstandig een huurwoning of is inwonend	-woonachtig in Nederland en verblijfsgerech-tigd, en -maatschappelijk en/of economisch aan Terschelling gebonden	Aangepast aan SVn modelverordening. Bindingseis geeft voldoende waarborgen dat het om op Terschelling woonachtigen gaat.
Markt/woning	-Bestaande particuliere koopwoningen en -Nieuwbouwwoning in West-Aletalaan fase 4	-bestaande koopwoningen, en - nieuwbouwwoningen	Voor alle woningen, bestaande of nieuwbouw, wordt het mogelijk om een starterslening te verkrijgen.
Prijssegment; maximale koopprijs/ aanneemsom	€ 240.000 inclusief verbeterkosten of meerwerk	NHG kostengrens inclusief verbeterkosten of meerwerk	In 2015 was de NHG grens ook nagenoeg de gehanteerde grens. De NHG grens wijzigt jaarlijks en blijft daarmee actueel.
Hoogte starterslening	Maximaal € 30.000	Maximaal €40.000	Houdt rekening met de prijsontwikkeling. Hoe hoger het bedrag hoe minder leningen er verstrekt kunnen worden.

Historie
In 2015 heeft de gemeenteraad de Verordening Startersleningen Terschelling vastgesteld.

Juridische gevolgen/fatale termijnen/handhaving
De verordening maakt het mogelijk om startersleningen te verstrekken aan jongvolwassen maatschappelijk en/of economisch aan Terschelling gebonden koopstarters. Dit sluit aan bij het woonbeleid; starters en jongeren op het eiland

houden en daarvoor instrumenten inzetten. De ervaringen tot op heden geven geen aanleiding om de leeftijdgrens van 35 jaar aan te passen.
Het verstrekken van een lening wordt mogelijk voor woningen met een aankoobedrag tot de NHG grens. Het leningsbedrag bedraagt maximaal € 40.000.

Belang voor toerisme/samenleving/economie

Het verstrekken van startersleningen kan een bijdrage leveren aan het behouden van eilander jongvolwassenen voor onze samenleving en economie.

Financiële/personele/organisatorische gevolgen

Risico's
Het verstrekken van startersleningen brengt risico's voor de gemeente en de aanvrager met zich mee. Deze zijn in 2015 afgewogen bij het vaststellen van de verordening. Voor de gemeente betreft dit met name financiële risico's.

- Rentelasten gedurende de eerste 3 jaar van een starterslening: de starter betaalt de eerste 3 jaar van de lening geen rente en aflossing. De rentecomponent wordt de eerste 3 jaar door de gemeente gecompenseerd aan SVn.
- Als de starter na 3 jaar onvoldoende draagkrachtig blijkt om de betaling van rente en aflossing zelf op zich te nemen wordt de rentecomponent mogelijk langer door de gemeente gecompenseerd aan SVn. (Dit wordt bepaald op basis van een hertoets welke wordt gedaan op aanvraag van de lening nemer). Daarna betaalt de starter het door de starter met SVn overeengekomen rentepercentage.
- Ondanks de borgstelling door het WEW (de NHG) heeft het kabinet besloten tot invoering van een eigen risico voor geldverstrekkers op verliezen van nieuwe NHG-hypotheken. Op iedere verliesdeclaratie wordt een korting van 10% op het verlies toegepast. Tot 1 januari 2024 wordt deze verliesdeclaratie niet in rekening gebracht bij geldgevers voor de Starterslening, maar wordt deze door SVn overgenomen. Het is nog onbekend hoe der regeling er na 1 januari 2024 uitziet. Voorzichtigheidshalve moet de gemeente rekening houden met een risico op een korting van 10% op eventuele verliezen.

De laatste twee risico's worden echter laag ingeschat. Van de drie startersleningen die zijn verstrekt in de periode 2015/2016 zijn er twee reeds volledig afgelost.

Financiën
Om de startersleningen uit te kunnen geven moet er een fonds ingesteld worden. Dit revolverende fonds bestaat uit middelen die beschikbaar zijn op de gemeenterekening bij het SVn. Het fonds kan op de volgende manier worden gevuld:

- Het inzetten van het rekening-courantsaldo bij het SVn. Dit saldo is €83.000.
- Aanvullend aan het bedrag op de gemeenterekening bij het SVn nog €200.000 beschikbaar te stellen en dit bedrag in fasen te storten.

De maximale omvang van het fonds wordt daarmee € 283.000.

Op het rekening-courantsaldo bij het SVn staat nog een bedrag dat beschikbaar is voor het uitgeven van nieuwe startersleningen. Dit bedrag heeft een hoogte van €83.000. Voorgesteld wordt om, naast het bedrag van € 83.000 dat reeds beschikbaar is, nog € 200.000 bij te storten. Storting van bedragen kan

plaatsvinden op het moment dat het fonds leeg dreigt te raken of op het moment dat het aantal ingediende en toegekende aanvragen hierom vraagt. Er hoeft nooit meer geld in het fonds gestort te worden dan noodzakelijk.

Voorgesteld wordt om de gevraagde € 200.000 voor een bedrag van € 100.000 te dekken met de middelen die beschikbaar zijn binnen de reserve Volkshuisvesting (stand 1/1/2023 € 240.000). De overige € 100.000 wordt gedekt vanuit de algemene middelen/reserve. Deze middelen blijven vervolgens 5 jaar beschikbaar om uit te geven voor startersleningen (t/m 2028).

Met een omvang van het fonds van € 283.000 kunnen in ieder geval 7 aanvragen om een starterslening van maximaal € 40.000 worden gehonoreerd.
Mochten er meer dan 7 aanvragen in aanmerking komen voor toekenning dan zal een nieuwe aanvraag voor aanvullende middelen worden gedaan.

Gemeentelijke werkzaamheden (personele inzet)
De gemeentelijke werkzaamheden bestaan uit:
- het vaststellen van een verordening
- het storten van bedragen in het beschikbaar gestelde fonds
- de communicatie en informatieverstrekking richting starters
- het bepalen op een aanvrager voldoet aan de verordening
- het nemen van een toe- of afwijzingsbesluit (op basis van het advies van het SVn)

Naar verwachting kunnen deze werkzaamheden plaatsvinden binnen de bestaande formatie.

Werkzaamheden SVn
Het SVn verzorgt de behandeling van een aanvraag, de draagkrachttoets op basis van inkomen en vermogen, de verdere afhandeling en administratie en verstrekt de lening namens de gemeente. Afsluitingskosten bedragen 1,5% van de hoofdsom, maar worden direct afgetrokken van die hoofdsom. Het SVn ontvangt verder een vaste deelnemersbijdrage en een beheervergoeding van 0,5% per jaar over de schuldrest van de leningen.

Evaluatie
Na 3 jaar zal de regeling worden geëvalueerd.

Communicatie/interactiviteit
Voorgesteld wordt om de concept verordening vrij te geven voor inspraak. Op basis van de Inspraakverordening 2017 kunnen op deze wijze ingezetenen en belanghebbenden betrokken worden bij de beleidswijzigingen.

Advies van de raadscommissie
PM

Ter inzage liggende stukken
1. Verordening starterslening Terschelling 2024
2. Verordening starterleningen Terschelling, vastgesteld 24 februari 2015
3. Raadsmotie
4. Concept raadsbesluit

Datum behandeling in B&W + ondertekening
Terschelling, 21 november 2023

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

H.M. de Jong,
secretaris/directeur

C.M. van de Pol,
burgemeester