Raadsvoorstel

Portefeuillehouder : L.L.W.C. Laros
Zaakdossiernummer : **ZK24.02794**
Documentnummer : **2025.00093**

Onderwerp	:	**Raadsvoorstel over de Verordening Starterslening gemeente Loon op Zand 2025**
Beleidsprogramma	:	**3.3 Wonen**

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

Inleiding

De Starterslening biedt starters op de koopmarkt een opstap en een steuntje in de rug om een eerste koopwoning te verwerven. De Starterslening is bedoeld voor toekomstige eigenaren van een eerste koopwoning om een extra lening boven de eerste hypotheek aan te gaan. Hiermee kan de starter het verschil te overbruggen tussen het bedrag dat een koopstarter maximaal kan lenen op basis van het inkomen en de aankoopsom van de woning. Over deze extra lening betaalt de starter de eerste drie jaar geen rente en aflossing. Daarmee krijgt de starter aanzienlijk meer slagkracht op de momenteel overspannen woningmarkt De maximale kostengrens van de woning is gelijk aan de maximale bedragen van de Nationale Hypotheek Garantie (2025: € 450.000,-) . De maximale hoogte van de Starterslening is € 30.000,-.
Voor huishoudens met een middeninkomen is het steeds moeilijker geworden om een woning te vinden. Hun inkomen is te hoog voor een sociale huurwoning. Er is weinig aanbod in het goedkope koopsegment. Voor de iets duurdere woningen die wel te koop zijn, wordt geen volledige hypotheek verstrekt. Met een Starterslening krijgen koopstarters meer hypotheekbudget. Deze extra bestedingsruimte maakt het voor hen mogelijk om een woning te kopen waar wel aanbod in is. Het voorstel sluit aan op de motie "Starterslening" van 27 juni 2024.

Beslispunten

Wij stellen u voor:

1. De "Verordening Starterslening gemeente Loon op Zand 2025" vast te stellen (Ontwerpbesluit I);
2. € 265.000,- beschikbaar te stellen voor de starterslening, dekking restant middelen starterslening 2010-2015 (Ontwerpbesluit II).

Beoogd effect

De Starterslening is bedoeld als steuntje in de rug voor starters in de gemeente Loon op Zand op de overspannen koopwoningmarkt.

Argumenten

1.1 *Een starter krijgt meer hypotheekbudget.*
Voor huishoudens met een middeninkomen is het steeds moeilijker geworden om een woning te vinden. Hun inkomen is te hoog voor een sociale huurwoning. Er is weinig aanbod in het goedkope

koopsegment. Voor de iets duurdere woningen die wel te koop zijn, wordt geen volledige hypotheek verstrekt. Met een Starterslening krijgen koopstarters meer hypotheekbudget. Hiermee kan de starter het verschil te overbruggen tussen het bedrag dat een koopstarter maximaal kan lenen op basis van het inkomen en de aankoopsom van de woning. Over deze extra lening betaalt de starter de eerste drie jaar geen rente en aflossing. Daarmee krijgt de starter aanzienlijk meer slagkracht op de momenteel overspannen woningmarkt.

1.2 *De gemeenteraad heeft de motie "Starterslening" aangenomen*.
In juni 2024 heeft de gemeenteraad de motie 'Starterslening" (I:\LOZ\Fysieke leefomgeving\Beleid Product\Wonen\Startrslening\2024.11171 Motie Starterslening.pdf aangenomen en het college gevraagd de mogelijkheden voor het aanbieden van een starterslening te onderzoeken.

1.3 *De verordening is naar het meest recente model van de SVn en is vooraf getoetst door SVn*
SVn voert voor al voor meer dan 250 gemeenten de regeling voor de Starterslening uit. Omdat de lening altijd in combinatie met Nationale Hypotheek Garantie is, er een revolverende werking is en de SVn het gehele proces regelt, is er weinig risico. Het SVn heeft het concept van de "Starterslening gemeente Loon op Zand 2025" getoetst en goedgekeurd.

1.4 *Het kost de gemeente geen geld*
Volgens de gegevens van de SVn is 90% van de starters binnen 6 jaar financieel draagkrachtig genoeg om rente en aflossing te betalen of heeft de lening zelfs al afgelost. Dat geld vloeit terug naar de gemeente. Dankzij deze zogenoemde revolverende werking kan het uitgeleende geld weer gebruikt worden voor nieuwe leningen om starters te helpen. De beheersvergoeding (over het uitstaande saldo) en vaste vergoeding ten bate van SVn worden gedekt door de rente- inkomsten en uit maandelijkse aflossingen.

1.5 *Nagenoeg alle gemeentes in de regio kennen een starterslening*
We willen als gemeente Loon op Zand ook toegankelijk zijn en blijven voor starters. De voorwaarden zoals deze opgenomen zijn in de verordening zijn grotendeels vergelijkbaar en afgestemd op de omliggende gemeentes.

1.6 *De maximale kostengrens van de woning is gelijk aan de NHG grens*
NHG (Nationale Hypotheek Garantie) past jaarlijks haar normen aan naar de gemiddelde huizenprijs. Wanneer de maximale koopsom in de Verordening starterslening gekoppeld is aan deze NHG-waarde beweegt deze automatisch mee met de marktwerking.

1.7 *SVn verzorgt de financiële toetsing en de gemeentelijke inzet is beperkt*.
SVn verzorgt de financiële toetsing om te bepalen of de aanvrager in aanmerking komt voor een lening. De benodigde gemeentelijke inzet is daarmee beperkt tot het opstellen van de verordening en het beschikbaar stellen en verifiëren van de van de formulieren en maatregelen die online worden ingediend.

2.1 Met dit budget kunnen we snel starten met de uitvoering van de Verordening
Met het beschikbaar stellen van het budget met dekking uit het restant middelen starterslening 2010-2015 kunnen we meteen aan de slag om starters in onze gemeente te helpen. Er is veel vraag naar het steuntje in de rug dat gezien de nog steeds stijgende woningprijzen ook noodzakelijk is. Er komen diverse nieuwbouwprojecten aan waar deze Verordening bijzonder geschikt voor is.

Kanttekeningen

1.1 *Er is een risico dat aflossingen niet worden voltooid*.
Leningen worden overgemaakt vanuit het revolverende fonds en de aflossing ervan verspreid zich over meerdere jaren. De gemeente Loon op Zand kende eerder een starterslening en daarbij is dit ook nog niet voorgekomen.

1.2 Er worden voor de financiële toetsing diverse documenten gevraagd om aan te leveren.
De SVn vraagt voor de financiële toetsing diverse documenten. Het is mogelijk dat het aanleveren van deze documenten voor sommige starters niet makkelijk is. Aangezien de lening altijd gekoppeld is aan de NHG zal er altijd een financieel adviseur bij de aanvraag betrokken zijn.

2.1 De Starterslening wordt alleen toegewezen als er nog budget beschikbaar is
Met het bedrag van € 265.000,- kunnen ongeveer 10 aanvragen toegewezen worden. Als het budget niet meer toereikend is worden de aanvragen afgewezen.

Financieel

Bij de SVn is nog een bedrag aanwezig van ruim € 265.000,- van de regeling van de Starterslening uit 2010 die in 2015 beëindigd is. We vragen dit bedrag uit de dekking restant middelen starterslening 2010-2015 beschikbaar te stellen voor de deze nieuwe starterslening.

Voortgang

Als uw raad positief besluit op beide beslispunten, worden de volgende acties ondernomen:
- SVn opent een rekening- courant waar het budget op kan worden gestort.
- Formele publicatie en in werking laten treden van de verordening.

Communicatie

Na een positief besluit over de “Starterslening gemeente Loon op Zand 2025” zal er op de website van de gemeente informatie worden verstrekt hoe en waar de aanvraag kan worden ingediend. Tevens zal er met een communicatie medewerker een plan worden gemaakt om de informatie te verspreiden via de Social media en een artikel in de Duinkoerier.

Bijlagen

-

Het college van burgemeester en wethouders;

de secretaris,	de burgemeester,
C.A. de Haas	H.A.G. Ronnes

Ontwerpbesluit I

Intitule
Verordening van de raad Loon op Zand van (datum) houdende regels omtrent de Starterslening (Verordening Starterslening gemeente Loon op Zand 2025);

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 11 februari 2025, nummer. 2024.19123

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;
b e s l u i t :

vast te stellen de volgende verordening:

Artikel 1 Begrippen
Deze verordening verstaat onder:
a) Aanvrager: de persoon, die alleen of samen met zijn of haar partner voor de eerste maal een eigen woning koopt of verkrijgt en op grond van deze verordening tot de doelgroep van de Starterslening behoort. Bij twee aanvragers ten aanzien van eenzelfde woning gelden deze gezamenlijk als aanvrager en dienen zij beide te voldoen aan de hiervoor gestelde eis niet eerder een woning te hebben gekocht of verkregen;
b) College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Loon op Zand ;
c) Combinatielening: een extra lening, die naast een hypothecaire lening wordt afgesloten, waaruit de aflossing op de hypothecaire lening mag worden betaald. Deze Combinatielening wordt onlosmakelijk met de Starterslening aangeboden en blijft in dit geval beperkt tot maximaal het bedrag van de Starterslening.
d) Energiebespaarbudget: een bouwdepot tot maximaal 106% van de woningwaarde voor de financiering van erkende energiebesparende maatregelen van de woning waarbij het niet nodig is om vooraf een specificatie van kosten of maatregelen op te geven.
e) Financiële toets; de toetsing die door SVn wordt uitgevoerd aan de hand van de geldende NHG-regels, waarmee de hoogte van de Starterslening wordt berekend.
f) NHG: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te ’s-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
g) Starterslening: een lening die door SVn kan worden verstrekt aan Aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn eigen woning, tezamen met een aan de Starterslening gekoppelde Combinatielening;
h) SVn: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM–vergunningnummer 12013647;
i) Toewijzing: het besluit van de Gemeente op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Starterslening bij SVn.

Artikel 2 Toepassingsbereik
1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen:
   a. Doelgroep: Van in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen die niet eerder

eigenaar zijn geweest van een zelfstandige woonruimte en op het moment van de aanvraag zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen dan wel inwonend zijn en maximaal 35 jaar zijn op het moment van indienen van de aanvraag Starterslening. In geval er sprake is van twee aanvragers geldt de hiervoor genoemde leeftijdsgrens voor beide aanvragers.

b. markt-/woning en prijssegment
Voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente Loon op Zand met een maximale koop(/-aanneem)som van de maximale NHG-grens, inclusief verbeterkosten en meerwerk. De aankoop voldoet altijd aan de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG, dat wil zeggen dat de woning minimaal beschikt over keuken, badkamer, toilet en verwarmingsinstallatie.

2. De Aanvrager mag gebruik maken van het Energiebespaarbudget om energie besparende voorzieningen te treffen conform de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG en hiervoor meer dan 100% van de woningwaarde lenen.
3. De Aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Artikel 3 Budget

1. De gemeenteraad Loon op Zand stelt het budget vast dat beschikbaar is voor het toewijzen van Startersleningen.
2. Startersleningen worden alleen toegewezen voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is.
3. Aanvragen, die in verband met het tweede lid niet kunnen worden toegewezen, worden door het College afgewezen.

Artikel 4 Bevoegdheid College

Het college toetst de aanvraag aan artikel 2 en 3. Het college is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, te bepalen of de aanvrager een Starterslening mag aanvragen bij SVn.

Artikel 5 Procedure aanvraag en toewijzing

1. Een aanvraag voor een Starterslening wordt bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gestelde wijze.
2. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.
3. Indien de aanvraag niet alle gegevens bevat die het college voor het nemen van een beslissing noodzakelijk acht, stelt het college de aanvrager in de gelegenheid de aanvraag binnen een termijn van vier weken te completeren.
4. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompleteerd, besluit het college de aanvraag buiten behandeling te stellen. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
5. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel na het compleet worden daarvan, een beslissing en deelt die middels een toewijzings- of afwijzingsbesluit mee aan de aanvrager.
6. Uit overschrijding van de in het vijfde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
7. In de toewijzing wordt de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld. Dit wordt gedaan op basis van de absolute grens van € 30.000,- of op basis van het nog beschikbare budget.
8. De in lid 5 bedoelde beslissing is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht, waartegen bezwaar en beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden.

Artikel 6 Afwijzen aanvraag en Intrekking toewijzing

1. Het college wijst een aanvraag voor een Starterslening af, indien:
   a. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren; of

b. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen.

2. Het college trekt een toewijzing Starterslening in, indien:
   a. de Starterslening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens; of
   b. de Starterslening niet tot stand komt.

Artikel 7 Financiële toets, verstrekken en beheer Starterslening door SVn

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een Starterslening uit het gemeentelijke budget. De toewijzing voor een Starterslening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. Met de toewijzing kan een aanvraag voor de Starterslening worden ingediend bij SVn.
3. SVn stelt de definitieve hoogte van de Starterslening vast op basis van de financiële toets. Bij een positieve financiële toets brengt SVn een offerte uit. Bij een negatieve financiële toets, wijst SVn de lening af en brengt de aanvrager en gemeente hiervan op de hoogte.
4. SVn verstrekt en beheert een geoffreerde Starterslening.
   Indien de aanvrager het niet eens is met de (financiële) toets van SVn, kan er een klachtenprocedure worden gestart bij SVn en vervolgens eventueel bij het KIFID of zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.
5. SVn wijst een aanvraag Starterslening in ieder geval af, in geval er sprake is van stapeling met andere koopinstrumenten, (rente)kortings- of financiële regelingen, die strijdig zijn met de Starterslening en/of de belangen aantasten van aanvrager, NHG of eerste geldverstrekker.
6. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Starterslening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente Loon op Zand en SVn.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Het College kan artikel 2 lid 1 buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover van toepassing gelet op het belang van de aanvrager leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 9 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 april 2025.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als “Verordening Starterslening gemeente Loon op Zand 2025” .

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van Raadsbesluit d.d. (wordt ingevuld door Griffie).

De raad voornoemd,

de griffier, de voorzitter,

Ontwerpbesluit II

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 21 januari 2025, nummer. 2024.19123

b e s l u i t :

€ 265.000,- beschikbaar te stellen voor de starterslening, dekking restant middelen starterslening 2010-2015.

De raad voornoemd,

de griffier, de voorzitter,