

Raadsvoorstel

Onderwerp	Starterslening gemeente Zevenaar
Zaaknummer	Z/20/358977
Documentnummer	INT/20/960847
Portefeuillehouder	H. Winters / N. van Dellen
Portefeuille	Ruimtelijke ontwikkeling
Behandelend ambtenaar/afdeling	L. Aries / K. van der Vate
Telefoon	0316-595467 / 0316-595336
E-mail	l.aries@zevenaar.nl / k.vanderVate@zevenaar.nl

1. Samenvatting

Met de Starterslening wil de gemeente Zevenaar starters een steuntje in de rug geven om over te kunnen gaan tot het kopen van een woning. Eind 2019 is raadsbreed een motie van de fractie van de VVD en PvdA aangenomen om te onderzoeken of het meerwaarde heeft om opnieuw de starterslening in te zetten in de Gemeente. Het college heeft dat onderzocht en ziet de meerwaarde om de starterslening weer nieuw leven in te blazen. Onder andere om de verkoop van woningen tot een bepaalde prijsklasse te stimuleren en de slagingskansen van de starters te vergroten.

2. Raadsvoorstel

Wij adviseren u om:

1. De Verordening Starterslening gemeente Zevenaar 2020 vast te stellen.

3. Waarom naar de raad

De raad is het bevoegd orgaan om een verordening vast te stellen.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Met het instellen van de starterslening werken wij aan betere kansen voor starters/ jonge huishoudens door verruiming van het instrumentarium. Dit zodat deze doelgroepen betere toegang krijgen tot de koopwoningmarkt. Het woningaanbod en de keuzemogelijkheid wordt vergroot en de doorstroming van de huurmarkt naar de koopmarkt wordt bevorderd. Een starterslening kan net het zetje in de rug zijn om over te kunnen gaan tot koop.

5. Argumenten en alternatieven

5.1 Starters hebben het moeilijk op de koopwoningmarkt en een starterslening kan daarbij helpen.

Als gevolg van het gestegen studieschulden en krappere financieringsnormen van zowel bestaande als nieuwe woningen en de vaak hoge bijkomende kosten, is een koopwoning voor starters de afgelopen jaren minder bereikbaar geworden. Daarnaast is er een tekort aan woningen in Nederland. Dat geldt ook voor de regio Arnhem-Nijmegen, waaronder Zevenaar valt. Vooral aan woningen in het betaalbare segment. Hierdoor is het voor de starters op de koopmarkt binnen de gemeente Zevenaar moeilijk een koopwoning binnen hun besteedbare budget te kunnen betalen.

Om koopwoningen in het betaalbare segment toch bereikbaar te maken voor starters op de koopwoningmarkt zou een starterslening een uitkomst kunnen bieden. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeente (SVn) heeft daarom een starterslening ontwikkeld. De startersregeling maakt deel uit van een aantal landelijke uniforme voorwaarden die voor alle gemeenten

gelijk zijn, daarnaast kan er lokaal een aantal keuzes worden gemaakt die in een verordening moeten worden vastgelegd.

De starterslening overbruggt het verschil tussen de aankoopkosten van de woning en het bedrag dat de koper maximaal kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Dit kan worden gerealiseerd middels een flexibele aanvullende lening.

De Starterslening kan dus daarbij hulp bieden en hierdoor de bevordering van de verkoop van woningen tot een bepaalde prijsklasse vergroten.

5.2 De provincie Gelderland gaat mogelijk meefinancieren

De provincie Gelderland heeft in maart 2020 haar actieplan Wonen 2020-2025 vastgesteld. Met het actieplan wil de provincie het tekort aan huizen – en vooral het tekort aan betaalbare huizen- in Gelderland terugdringen. Een onderdeel van het instrumentarium dat zij willen inzetten voor de betaalbaarheid is het meefinancieren van de starterslening. Zij willen het percentage van de deelnemende gemeente aan het verstrekken van Startersleningen verhogen en daarnaast de Starterslening voor 50 procent meefinancieren. Dit betreft dus een cofinanciering van de provincie. Echter het voorstel betreffende de Starterslening wordt pas in het vierde kwartaal van 2020 ingediend bij Provinciale Staten en moeten de “lokale” keuzes in overeenstemming zijn met die van de provincie.

5.3 Voor het verstrekken van de leningen zijn financiële middelen nodig

Om startersleningen te kunnen verstrekken, zullen er middelen (budget) beschikbaar moeten komen. De gemeente stelt een bedrag beschikbaar uit eigen middelen. Deze middelen worden bij de SVn ondergebracht. Echter de financiële positie van de gemeente wijzigt niet. De lening worden op basis van revolving fund verstrekt. In een revolving fund komt het uitgeleende geld weer terug zodat het opnieuw beschikbaar komt voor nieuwe leningen. Dit is een beproefde manier van duurzaam financieren.

In de boekhouding wordt dit bedrag weliswaar betaald aan de SVn, maar gelijktijdig wordt er ook een vordering geboekt, omdat we het geld immers ook ooit weer terugkrijgen. De betaling aan de SVn gaat ook buiten de begroting om. Er is daarom ook - volgens de regelgeving- geen raadsbesluit nodig om dit bedrag in te zetten voor de Starterslening.

Alternatieven

Zoals aangegeven is de Starterslening een product van de SVn met daarin wel een aantal lokale keuzes. De lokale keuzes worden bij punt 6 aangegeven. U kunt er voor kiezen om de keuzes aan te passen. Echter wij hebben deze keuze mede gemaakt, vooruitlopende op de startersregeling die de provincie gaat hanteren om zo in aanmerking te komen voor de cofinanciering.

6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

De voorwaarden waaraan moet worden voldaan om in aanmerking te komen voor startersleningen zijn opgenomen in de bijgevoegde Verordening Starterslening Zevenaar 2020 en de daarbij behorende Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening.

Aan de Startersregeling zijn een viertal aanvullende voorwaarden gesteld, te weten:

1. de starterslening mag niet meer dan 20% van de kostengrens van NHG bedragen;
2. de verplichting van een borgstelling door het NHG voor de totale koop(/aanneem)som van de maximale NHG-grens, inclusief eventuele verbeter en/of meerwerkkosten zijnde de eerste hypotheek en de Starterslening (2e hypotheek);
3. Vanuit de productspecificaties en voorwaarden van de Starterslening is het uitgesloten dat de Starterslening samen met de Toekomstbestendigheidslening regeling Toekomstbestendig Wonen

Zevenaar of andere koopvarianten worden gebruikt om de aankoop van een woning te financieren;

4. zolang de starterslening loopt, mag de bank geen extra geld onder verband van eerste hypotheek aan de schuldenaar lenen.

Voorstel invulling Lokaal maatwerk

Om een zo groot mogelijk effect binnen de gemeente Zevenaar te bereiken is gekozen om het lokaal maatwerk als volgt in te vullen:

De doelgroep

Wij stellen voor geen beperkte economische of sociale bindingseisen te stellen aan de categorie starters. Deze openstelling vergroot de afzetmogelijkheden van het Zevenaarse aanbod aan koopwoningen in de markt. Ook willen we met een brede toegankelijkheid zoveel mogelijk starters de kans bieden zich te vestigen op de Zevenaarse koopmarkt en zo jongeren en jonge gezinnen aantrekken om zich in onze gemeente te vestigen. Daarnaast willen wij ook aansluiten bij de eisen van de Provincie Gelderland. Dit om gebruik te kunnen maken van de cofinanciering.

De definitie die we hanteren voor een starter op de koopmarkt is: een natuurlijke persoon, die nimmer eigenaar van een woning is geweest.

Daarnaast stellen wij voor om geen leeftijdsgrens vast te stellen in verband met leeftijdsdiscriminatie.

De woningcategorie

Voorgesteld wordt om alle zelfstandige woningen onder de regeling te laten vallen. De startersregeling kan dus betrekking hebben op nieuwbouw en bestaande woningen, aangezien beide categorieën aantrekkelijk kunnen zijn voor koopstarters. Uitgesloten van de starterslening zijn recreatiewoningen en zogenaamde tweede woningen.

Het prijssegment

Voor de bepaling van de maximale koopprijs en de daarbij komende kosten wordt gekozen om te conformeren aan de Nationale Hypotheek Garantie Grens voor het betaalbare segment. Met deze begrenzing kunnen de starters met een laag inkomen en een (laag) midden inkomen worden bediend met de starterslening.

Voorstel Budget

Wij zullen een bedrag van € 1 miljoen beschikbaar stellen aan de SVn voor het inzetten van de startersleningen. De SVn kan dan tot maximaal dit bedrag leningen verstrekken. Dit gebeurt dan vanuit een zogenaamd "revolving fund"¹; dit betekent dat de SVn de in de loop der jaren te ontvangen aflossingen weer in kan zetten voor het verstrekken van nieuwe leningen.

De maximale hoogte van de starterslening

Voorgesteld wordt om het maximale bedrag voor de Starterslening Zevenaar te stellen op € 40.000,- met dien verstande dat de hoogte van de Starterslening Zevenaar maximaal 20% bedraagt van de totale koop/(aanneem)som van de maximale NHG-grens, inclusief eventuele verbeter en/of meerwerkkosten. Een hoger maximum zou kunnen resulteren in een schuldenlast die tot hoge risico's voor de betreffende

¹ In een revolving fund komt het uitgeleende geld weer terug zodat het opnieuw beschikbaar komt voor nieuwe leningen. Dit is een beproefde manier van duurzaam financieren

koper(s) zou leiden. Uit efficiency overwegingen stellen wij voor het minimumbedrag op € 2.500, - vast te stellen.

Hoeveel starters in aanmerking komen voor een starterslening is moeilijk in te schatten.

Deze verordening treedt op 16 juli 2020 in werking. Wij zullen de regeling jaarlijks evalueren en u hierover zo nodig informeren. De voorgestelde jaarlijkse evaluatie is een manier om het instrument te monitoren op effecten op het wonen in Zevenaar.

7. Klimaat en duurzaamheid

N.v.t.

8. Communicatie

Na besluitvorming is het zaak om aan de starterslening voldoende bekendheid te geven. Naast de lening bekend te maken bij de potentiële particuliere klant zijn er professionele partijen die tijdig moeten worden geïnformeerd. Hierbij moet u denken aan de 1^e geldgevers (banken), makelaars / tussenpersonen en Woningcorporaties. Ten behoeve van de officiële bekendmaking zal er een publicatie worden geplaatst in Zevenaar post. Daarnaast wordt er een persbericht verzonden en lichten we dit onderwerp toe tijdens het wekelijkse persgesprek. Ook besteden we aandacht aan de regeling via de gemeentelijke (social media) kanalen. Voor de professionele partijen wordt er een voorlichtingsbijeenkomst georganiseerd in samenwerking met de SVn.

9. Kosten, baten en dekking

De Starterslening is een product van SVn en wordt uitgevoerd door de SVn. Indien u besluit om starterslening in te voeren, dient u hiervoor een verordening vast te stellen. Daarin worden de voorwaarden opgenomen. Hierin kunt u een maximaal te financieren bedrag bepalen dat beschikbaar wordt gesteld aan de SVn voor het vertrekken van Startersleningen. Dit is het budgetplafond. Wanneer dit plafond wordt bereikt kunnen wij u een voorstel doen om het budgetplafond op dat moment aan te passen. In dat geval zullen we een extra bedrag aan de SVn beschikbaar stellen.

Voor de gemeente zijn het risico en de kosten vrijwel nihil. De Startersleningen worden geborgd door NHG (annuïtair dalend). Sinds een paar jaar borgt NHG max 90% van de restschuld en is er een 10% eigen risico voor de geldverstrekker. In geval van de Starterslening is dit 'eigen risico' voor rekening van SVn. SVn heeft hiervoor een voorziening getroffen. Dat betekent dat de kans dat een (deel) van een lening niet terug komt in de rekening courant van de gemeente verwaarloosbaar klein is.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	INT/20/961040	Verordening Starterslening gemeente Zevenaar 2020

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De wnd. secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

Onderwerp	Starterslening gemeente Zevenaar
Zaaknummer	Z/20/358977
Documentnummer	INT/20/960847

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

Gelet op artikel 147 en 149 van de Gemeentewet .

besluit:

1. De Verordening Starterslening gemeente Zevenaar 2020 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar, gehouden op 8 juli 2020.

De griffier
W. van der Vlies

De burgemeester
L.J.E.M. van Riswijk