

Vergadering: 6 december 2016  
Agendanummer: 11  
Status: Opiniërend  
Portefeuillehouder: H. Blok  
Behandelend ambtenaar: M. Bakema (0595-447778)  
E-mail: [gemeente@winsum.nl](mailto:gemeente@winsum.nl) (t.a.v. M. Bakema)

**Aan de gemeenteraad,**

**Onderwerp**

Aanpassing Verordening Starterslening, invoeren Blijvers-lening

**Voorgestelde besluit**

1. Kennis te nemen van de evaluatie Starterslening.
2. De Starterslening te continueren en de aangepaste 'Verordening Starterslening gemeente Winsum 2017' vast te stellen.
3. De Blijvers-lening in te voeren en de 'Verordening Blijvers-lening gemeente Winsum' vast te stellen.
4. Ten behoeve van de uitvoering van de Starters- en Blijvers-lening een maximaal bedrag van €1.000.000,- beschikbaar te stellen.

**Samenvatting**

Om starters op de woningmarkt beter te bedienen heeft uw raad in 2014 al besloten om startersleningen te gaan verstrekken. Het beschikbaar gestelde bedrag was begin dit jaar echter geheel gebruikt. Uit evaluatie is gebleken dat de starterslening succesvol was, daarom stelt ons college voor deze lening te continueren en nieuw budget hiervoor beschikbaar te stellen.

Veranderende regelgeving verplicht mensen langer thuis te wonen. Om dit ook mogelijk te maken, dienen woningen, in veel gevallen, aangepast te worden. Als mensen al op leeftijd zijn, wordt hiervoor geen lening door reguliere hypotheekverstrekkers verstrekt. Om dit 'marktfalen' op te vangen is door Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) een nieuw product ontwikkeld; de Blijvers-lening. Wij stellen voor deze lening in te voeren.

De SVn kent ook de zogenaamde duurzaamheidslening. Wij zijn voornemens om op het moment dat de nieuwe woonwijk Munster in de verkoop gaat, een duurzaamheidslening hiervoor vanuit de gemeente beschikbaar te stellen. Hierover zult u te zijner tijd een voorstel ontvangen. Verder zullen wij de overige inwoners attenderen op de vele regelingen die al landelijk beschikbaar zijn.

### **Collegeprogramma**

Het college heeft in het coalitieakkoord 2016-2018 'Samen aan de slag' aangegeven de starterslening voort te willen zetten om voor instappers de drempel op de woningmarkt te verlagen. Daarnaast staat in het programma dat we Blijvers-leningen gaan verstrekken om aanpassingen aan woningen mogelijk te maken waardoor men langer in zijn woning kan blijven wonen. Daarnaast hebben we een hoge ambitie op het gebied van duurzaamheid.

### **Starterslening**

Op 7 januari 2014 heeft uw raad besloten om geld beschikbaar te stellen voor de invoering van een Starterslening. Dezelfde vergadering is ook de 'Verordening Startersleningen gemeente Winsum' vastgesteld en besloten de lening te evalueren in 2017 of zoveel eerder wanneer het beschikbaar gestelde bedrag gebruikt was. Uit de evaluatie, zie bijlage 1, blijkt dat de Starterslening zeer succesvol was. Voorgesteld wordt dan ook deze te continueren.

Per 1 januari 2017 krijgt de Starterslening met nieuwe fiscale regels te maken. Sinds begin 2013 moeten hypotheekrenteaftrekken vanaf de eerste dag verplicht lineair of annuïtair worden afgelost om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek. Voor de Starterslening is voor een periode van 3 jaar een uitzondering gemaakt. Een Starterslening waarvan de akte na 31 december 2016 passeert, moet zoals alle hypotheekrenteaftrekken, vanaf de eerste dag aflossen. Om de Starterslening als stimuleringsinstrument te behouden, is naar een oplossing gezocht en gevonden. Naast de Starterslening wordt gelijktijdig de Combinatielening afgesloten. 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. De Starterslening daalt vanaf dag één met het wettelijk verplichte bedrag aan aflossing waardoor starters recht houden op hypotheekrenteaftrek.

Het betreft met name een wijziging "onder de motorkap". De Starterslening blijft verder de lening zoals iedereen deze kent. Voor starters blijft de lening de eerste drie jaar maandlast vrij. Als na de drie jaar het inkomen niet toereikend is, zal een zogenaamde hertoets plaatsvinden. Deze bepaalt welke hoogte van aflossing en rentebetaling passend is op basis van draagkracht. Hertoetsing vindt plaats na het 3<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup>, 10<sup>e</sup> en 15<sup>e</sup> jaar.

Om deze gewijzigde Starterslening mogelijk te maken dient uw raad een aangepaste Verordening Starterslening vast te stellen. In 2013 hebben we als maximale hoogte 20% van de verwervingskosten met een maximum van € 30.000,- als uitgangspunt in de verordening laten opnemen. Toen werd de helft van dit bedrag nog vanuit de Rijksoverheid bijgedragen. Dat is nu niet meer het geval.

Ons voorstel is om dit maximum bedrag te verlagen naar € 25.000,-. Dit bedrag ligt dicht bij het landelijk gebruikte maximum en het geeft de gemeente de mogelijkheid meer starters te helpen. Uit de evaluatie blijkt dat indien wij het bedrag zouden verlagen naar € 20.000,- (landelijk het meest gehanteerd maximum) we een stuk minder starters kunnen ondersteunen.

### **Blijvers-lening**

Op verzoek van het landelijk 'Aanjaagteam Langer Zelfstandig Wonen', de gemeenten en provincies is door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) de Blijvers-lening ontwikkeld. Door de Blijvers-lening wordt het mogelijk voor woningeigenaren om tegen een zeer aantrekkelijk rentetarief te investeren in de eigen woning en deze daarmee toekomstbestendig te maken.

De SVn heeft twee varianten van de Blijvers-lening. Deze kan zowel hypothecair als consumptief worden verstrekt. In bijlage 2 vindt u een overzicht met de verschillende kenmerken.

Hieronder worden diverse argumenten genoemd om de Blijvers-lening te introduceren.

#### *1. Door de Blijvers-lening kunnen mensen langer thuis wonen*

Ouderen blijven veelal graag in hun vertrouwde huis en buurt wonen. Liever dan te verhuizen zullen ze daarom hun huis aan willen passen aan hun veranderde woonbehoefte. Ze overwegen drempels te verwijderen, een inloopdouche aan te brengen, domotica toe te passen of zelfs een slaapkamer op de begane grond te bouwen. Het financieren van verbouwingen blijkt in de praktijk erg moeilijk als men ouder wordt. Met de Blijvers-lening biedt SVn gemeenten een aantrekkelijk financieel instrument om eigenaren/bewoners te faciliteren bij het levensbestendig maken van hun woning.

#### *2. De Blijvers-lening maakt het lenen voor iedereen mogelijk*

Het is zeer waarschijnlijk dat een deel van de doelgroep die aanspraak wil maken op de Blijvers-lening niet goed bij de bank terecht kan voor een lening. Een en ander is verbonden met de verdien capaciteit van de persoon in kwestie, met de waarde van het onderpand, maar ook met de leeftijd van de aanvrager. De toetsing door SVn is met name op leeftijd minder streng.

#### *3. Door de Blijvers-lening sluit het aanbod op de woningmarkt beter aan bij de vraag.*

De door individuele huiseigenaren aangebrachte aanpassingen aan de woningen zorgen ervoor dat de totale woningvoorraad beter aansluit op de vraag. Het aantal woningen dat levensloopbestendig is gemaakt en daarmee passend voor een bredere doelgroep, neemt toe ten opzichte van de totale voorraad.

*4. Door de Blijvers-lening worden meer woningen 'zorggeschikt' gemaakt.*

Door de mogelijkheid om tegen een gunstig tarief geld te lenen, kunnen ouderen hun woning zorggeschikt maken. Ouderen zullen meer en meer zorg aan huis ontvangen en in voorkomende gevallen worden eisen gesteld aan de woning door de zorgverleners.

De Blijvers-lening past bij de recent door u vastgestelde Visie Wonen en Zorg. Voor de sterk groeiende groep ouderen in onze gemeente zetten we onder andere in op het preventief aanpassen van de bestaande woningen. De Blijvers-lening is een goede mogelijkheid voor inwoners met een koopwoning om hun woning preventief beter geschikt, comfortabel en veilig te maken. Hiermee kan voorkomen worden dat er op een later moment een beroep wordt gedaan op Wmo-voorzieningen.

De lening kan aangevraagd worden voor een groot aantal aanpassingen. Dit kunnen grote aanpassingen zijn zoals het aanbouwen van een slaapkamer of badkamer beneden of het aanbrengen van een traplift en/of kleine aanpassingen zoals drempels verlagen, douchekranen vervangen en dergelijke. Er is aan de Verordening een lijst toegevoegd met maatregelen en bouwkundige aanpassingen.

De maximale hoogte van de Blijvers-lening bedraagt € 50.000,-.

Risico voor gemeente

De SVn doet de financiële beoordeling en op het moment van aanvragen worden de op dat moment geldende normen voor het verstrekken van consumptief en hypotheair krediet gehanteerd. Hoewel de aanvrager moet voldoen aan de geldende normen is er, zoals bij iedere lening, altijd risico op het uitblijven van betalingen temeer omdat SVn slechts beperkte leeftijdsgrenzen stelt. Hierdoor is er sprake van een gemiddeld hoger risicoprofiel. Bij consumptieve leningen is het risico gemiddeld hoger dan bij hypotheaire leningen waar hypotheaire zekerheid wordt gevestigd. Naast wanbetaling kunnen er ook bijzondere situaties zijn:

- Bij verkoop van een woning bij verhuizing dan wel overlijden kan de opbrengst onvoldoende zijn om het restant van de Blijvers-lening af te lossen. In dit geval komt het overgebleven bedrag voor rekening van de gemeente.
- In het geval van overlijden van de aanvrager(s) kunnen de erfgenamen een erfenis niet accepteren, hebben de erfgenamen onvoldoende middelen ter beschikking of kunnen niet worden opgespoord. In dat geval komt het overgebleven bedrag van de Blijvers-lening voor rekening van de gemeente.
- Als gevolg van overlijden van een van beide partners kan het voorkomen dat de overgebleven partner zodanig weinig inkomen heeft dat betalingsproblemen kunnen ontstaan.

Hier staat echter wel tegenover dat deze risico's zoveel mogelijk worden beperkt doordat direct bij aanvang van de lening wordt begonnen met aflossen van de lening en de restschuld maandelijks afneemt. Een voorwaarde waaraan ook altijd moet worden voldaan is dat de totale financiering van de woning (bestaande hypotheek + de Blijvers-lening) maximaal 80% van de WOZ-waarde mag bedragen.

#### Kosten

##### *Gemeente*

De gemeente betaalt aan SVn een vergoeding voor het beheren van het fonds en de bijbehorende administratie. De hoogte van de vergoeding bedraagt op jaarbasis 0,5% over de restschuld van de uitstaande leningen.

##### *Hypothecaire Blijvers-lening*

Aan een hypothecaire Blijvers-lening zijn afsluitkosten verbonden in de vorm van een vast bedrag. Deze worden door SVn in rekening gebracht bij het passeren van de lening bij de notaris. De kosten voor de notaris en eventuele kosten van een hypotheekadviseur komen voor rekening van de aanvrager.

##### *Consumptieve Blijvers-lening*

Indien van toepassing komen de kosten van een advies door een erkend financieel adviseur voor rekening van de aanvrager.

Vanwege dit verschil in kosten wordt uw raad geadviseerd zowel de hypothecaire als consumptieve Blijvers-lening te gaan verstrekken.

#### **Duurzaamheidslening**

Wij hebben tevens een grote ambitie met betrekking tot duurzaamheid. Echter op dit gebied zijn er al vele (landelijke) subsidies en leningen. Ons voorstel is om vooralsnog onze bewoners te attenderen op de vele regelingen die al landelijk beschikbaar zijn. Daarnaast zijn we voornemens op het moment dat de nieuwe woonwijk Munster in de verkoop gaat, hiervoor een duurzaamheidslening vanuit de gemeente beschikbaar te stellen. Dit omdat in de bestaande regelingen nieuwbouw weinig aandacht krijgt. Hierover ontvangt u ter zijner tijd een voorstel.

#### **Financiële consequenties**

De gemeente heeft reeds in 2013 een rekening bij de SVn geopend voor de Starterslening. Dit zal ook worden gedaan voor de Blijvers-lening en op een later moment voor de Duurzaamheidslening. Voorstel is het kredietplafond voor genoemde leningen te maximeren op €1.000.000,-. Dit bedrag is ter dekking van de te verstrekken leningen en ter dekking van de uitvoeringskosten. Wij denken dat het bedrag van €1.000.000,- nodig is. Met alleen de starterslening hebben we in ruim twee jaar tijd bijna €300.000,- verstrekt aan leningen. De Blijvers-lening en de Duurzaamheidslening komen er nu bij, waarbij het maximum te lenen bedrag bij de Blijvers-lening ook nog eens hoger is (€50.000,-). Door het vervallen van de Rijksbijdrage zijn de gevraagde bedragen bij de Starterslening ook hoger.

Voor de leningen geldt een revolving fund-methode. Daarom is het niet nodig om dekking voor deze leningen aan te geven. Tegenover de verstrekte geldlening staat een vordering. Na verloop van tijd keren de gelden terug in het fonds. Aangezien bij de Starterslening de eerste drie jaar niet afgelost hoeft te worden, is het fonds nog minimaal gevuld.

Via de jaarrekening zult u op de hoogte gehouden worden over het gebruik van de bovengenoemde leningen.

### **Communicatie**

In de visie Wonen en Zorg staat in de uitvoeringsparagraaf ook een bewustwordingscampagne opgenomen. De Blijvers-lening zal hierin worden meegenomen.

### **Advies / Voorstel**

Op basis van het bovenstaande wordt uw raad geadviseerd om kennis te nemen van de evaluatie Starterslening, deze lening te continueren en de aangepaste 'Verordening Starterslening gemeente Winsum 2017' vast te stellen. Verder wordt uw raad geadviseerd de Blijvers-lening in te voeren en de 'Verordening Blijvers-lening gemeente Winsum' vast te stellen. Ten behoeve van de uitvoering van beide leningen wordt uw raad gevraagd een maximaal bedrag van €1.000.000,- beschikbaar te stellen.

### **Bijlagen**

- Evaluatie starterslening
- Kenmerken Blijvers-lening
- Verordening Blijvers-lening gemeente Winsum
- Verordening Starterslening Winsum 2017

### **Achterliggende documenten:**

nvt

Burgemeester en wethouders van Winsum,

M.A.P. Michels, burgemeester

drs. R.J. Bolt, secretaris

Agendnummer:

Vergadering:

De raad van de gemeente Winsum;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

b e s l u i t :

1. Kennis te nemen van de evaluatie Starterslening.
2. De Starterslening te continueren en de aangepaste 'Verordening Starterslening gemeente Winsum 2017' vast te stellen.
3. De Blijvers-lening in te voeren en de 'Verordening Blijvers-lening gemeente Winsum' vast te stellen.
4. Ten behoeve van de uitvoering van de Starters- en Blijvers-lening een maximaal bedrag van €1.000.000,- beschikbaar te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Winsum in zijn openbare vergadering van

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,