

# Raadsvoorstel



Raadsvergadering d.d.	: 24 juni 2014
Agendapunt	: 8
Portefeuillehouder	: dhr. H.W. van Gelder
Onderwerp	: Goedkeuring geven aan de werkwijze met betrekking tot de Starterslening.
B&W besluit d.d.	: 3 juni 2014

Leens, 10 juni 2014

Aan de raad.

## Inleiding

Op 15 april j.l. heeft de raad goedkeuring gegeven aan (het projectonderdeel startersleningen van) het Projectplan Particuliere Woningverbetering. Hierin staat onder andere beschreven dat de gemeente een starterslening in het leven roept. Hiermee wordt tegemoetkomen aan de motie 'Starterslening als stimulans voor het opknappen bestaande woningvoorraad'. In de Verordening Starterslening De Marne zijn de voorwaarden voor de starterslening zoals beschreven in het Projectplan Particuliere Woningverbetering nader uitgewerkt. Belangrijkste bepaling is dat de startersleningen ingezet dienen te worden voor bouwkundige aanpassingen in de woning.

### *Wettelijk kader*

De gemeente De Marne ziet het als haar publieke taak om de kwaliteit van de woningvoorraad op peil te houden en waar mogelijk te verhogen. Dat doet de gemeente door bij schrijnende gevallen in te grijpen, maar de voorkeur ligt bij het voorkomen van schrijnende gevallen door particulieren tijdig te stimuleren hun woning op te knappen. Vanuit deze beredenering is het aanbieden van subsidies en een starterslening gerechtvaardigd; de gemeente ziet het voorkomen van de noodzaak als de uitoefening van de publieke taak

### *Probleemstelling*

Het projectplan Particuliere Woningverbetering heeft een nadere uiteenzetting van de startersleningvoorwaarden. Verder is het beheer van een starterslening voor de gemeente administratief een te grote opgave en heeft de gemeente onvoldoende expertise op dat vlak.

### *Doelstelling*

- Het geven van een nadere uiteenzetting van de startersleningvoorwaarden.
- Het beheer van het uitgeven van (starters)leningen op een goede manier onderbrengen.

### *Besluitvorming*

Aan uw raad wordt gevraagd om akkoord te gaan met de gestelde werkwijze met betrekking tot de starterslening:

- De nadere uiteenzetting van de voorwaarden voor de Starterslening in de Verordening Starterslening De Marne (zie bijlage). De 'Verordening starterlening' is een juridische

uiteenzetting van de bepalingen die in het projectplan Particuliere woningverbetering zijn gedaan.

- De starterslening uitzetten bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) in een revolverend fonds. Revolverend houdt hier in dat aflossing plus rente terugvloeit in het fonds waarover de gemeente de volledige controle houdt.

### **Voorstel**

Wij stellen voor dat:

de raad de Verordening Starterslening De Marne vaststelt en;

de raad goedkeuring geeft aan het oprichten van een fonds voor startersleningen bij het SVn en;

de raad akkoord gaat met het onderbrengen van een bedrag van €100.000,- in het SVn-fonds.

### **Beoogd effect**

Het geven van een nadere uiteenzetting van de startersleningvoorwaarden.

Oplossing bieden voor het beheer van het uitgeven van (starters)leningen.

### **Argumenten**

In de Verordening Starterslening De Marne zijn de voorwaarden voor de starterslening zoals beschreven in het Projectplan Particuliere Woningverbetering nader uitgewerkt. Belangrijkste bepaling is dat de startersleningen ingezet dienen te worden voor bouwkundige aanpassingen in de woning.

De starterslening zal worden uitgezet bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) in een revolverend fonds. Revolverend houdt hier in dat aflossing plus rente terugvloeit in het fonds waarover de gemeente de volledige controle houdt.

Het SVn berekend 0,05% per transactie uit het fonds en vraagt van de starter 1,5% van het geleende bedrag als onkostenvergoeding.

De lening is op een voor de starter vriendelijke manier opgezet, wat inhoudt dat de lening de eerste drie jaar rente- en aflossingsvrij is en daarna afgelost wordt naar draagkracht met een marktconforme rente over in totaal 30 jaar.

Overwogen is om de lening in eigen beheer te houden. Dit blijkt echter administratief een te grote opgave te zijn voor deze gemeente. De gemeente heeft daarnaast geen expertise over het uitgeven van leningen.

Groot voordeel van de keuze voor SVn is dat het Rijk tot 31 december 50% meebetaalt aan de startersleningen. Daardoor kunnen meer leningen verstrekt worden met minder gemeentelijke middelen.

### **Uitvoering**

#### *Kosten*

In totaal is er binnen het project Particuliere Woningverbetering De Marne voor zowel subsidies als leningen een bedrag van € 892.500,- beschikbaar. Voorgesteld wordt om van dit bedrag in eerste instantie € 100.000,- af te zonderen middels het te vormen SVn-fonds ten behoeve van de genoemde startersleningen. Desgewenst kan dit bedrag ten alle tijden aangevuld worden vanuit het totale budget, waarbij aangemerkt moet worden dat de al eerder genoemde € 892.500,- het totale subsidie- en leningplafond is. Mocht het blijken dat er geen tot weinig van de startersleningen gebruik gemaakt

wordt, dan kan besloten worden om de middelen weer terug te laten vloeien in het totale projectbudget.

Beoogd wordt om de aanvraag van de betreffende startersleningen vanaf juli mogelijk te maken.

#### *Communicatie*

De beoogde doelgroep zal middels verschillende communicatiemiddelen op de hoogte gesteld worden van de mogelijkheden van een startersleningen. Dit gebeurt vanuit het communicatieplan uit het project 'Particuliere Woningverbetering De Marne'.

#### *Evaluatie*

Het verstrekken van startersleningen is nieuw voor de gemeente De Marne. De gemeente heeft een specifiek doel voor ogen met de betreffende leningen, namelijk het stimuleren dat starters een woningen kunnen kopen + opknappen. De raad zal periodiek op de hoogte gehouden worden of het verstrekken van de leningen het beoogde effect tot resultaat heeft

---

**Het college van Burgemeester en Wethouders  
van de gemeente De Marne,**

**de gemeentesecretaris,**

**de burgemeester,**

**dhr. B.W. Verwey**

**dhr. F.H. Wiersma**