



Raadsvoorstel

Onderwerp: **verordeningen starterslening en blijverslening**
Datum: 10 april 2019
Agendapunt: 8
Behandeling: Opiniërend
Portefeuille-
houder(s): Mariëtte de Visser
Steller: Tamara Wiersema (t.wiersema@hethogeland.nl) ,
Simone Barends (s.barends@hethogeland.nl)

1. Samenvatting

De verschillende voormalig BMWÉ gemeenten hebben ieder een eigen starters- en blijverslening, door deze te harmoniseren komt er een duidelijkere en eenduidigere verordening die geldig is voor de hele gemeente het Hogeland. De maximale blijverslening wordt gelijk getrokken naar €50.000,-, de maximale starterslening wordt vastgesteld op maximaal 20% van de verwervingskosten met een maximum van €40.000,-. Deze harmonisatie gaat in zodra deze is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Het Hogeland.

2. Gevraagd of voorgesteld besluit

Geadviseerd wordt om:

- In te stemmen met de harmonisatie van de starterslening en de Verordening Blijverslening gemeente Het Hogeland vast te stellen.
- In te stemmen met de harmonisatie van de blijverslening en de Verordening Starterslening gemeente Het Hogeland vast te stellen.

3. Inleiding

3.1 Aanleiding

Voor een goede dynamiek op de woningmarkt is het van belang dat er een pakket aan maatregelen is, die zowel de (ver)koop van woningen stimuleert als het investeren in de woning door middel van levensloopbestendige en/of duurzame maatregelen. Zeker in de krimpgebieden blijft de investeringsbereidheid wat achter, deze regelingen zullen hier in positieve zin aan bijdragen. Uit de inventarisatie van de werkgroep Wonen en Leefbaarheid is naar voren gekomen dat de verschillende oud BMWÉ- gemeenten (bijna) allemaal een starters- en een blijverslening hebben. Deze dienen geharmoniseerd te worden voor de nieuwe gemeente het Hogeland.

De starterslening:

Doel van de lening: De starterslening is een aanvullende lening boven op de reguliere hypotheek en biedt nog steeds een belangrijke opstap voor jonge mensen om hun eerste woning te kopen.

De blijverslening:

Doel van de lening: De blijverslening biedt mensen de mogelijkheid om levensloopbestendige maatregelen te financieren. Dit is van belang omdat de bestaande voorraad levensloopbestendiger moet worden in verband met de vergrijzende bevolking. Het is belangrijk dat mensen blijven investeren in de bestaande voorraad (en dat is in ons gebied niet altijd vanzelfsprekend).

De blijverslening is onderdeel van een breder pakket aan maatregelen. Zo gaat begin 2019 de bewustwordingscampagne van start, die mensen voorlicht over de nut en noodzaak van

het aanpassen van de woning; zowel qua comfort als bouwkundig. Tot slot bestaat er een subsidieregeling (van De Marne) om woningen levensloopbestendig te maken; over hoe deze in het Hogeland wordt ingezet, komt een apart voorstel.

3.2. Bevoegdheid raad

De starters- en blijverslening moeten worden vastgesteld door de raad om in werking te treden. Daarna gaan alle handelingen via de SVn en de gemeentelijke ambtenaar.

3.3. Wettelijk of beleidskader

De blijverslening geeft gehoor aan het beleidsstandpunt dat we graag zien dat ouderen langer zelfstandig thuis wonen. Door middel van de aanpassingen die gedaan kunnen worden van deze lening kan dit mogelijk gemaakt worden voor ouderen. Daarnaast worden de huizen in het gebied hierdoor meer levensloopbestendig gemaakt wat noodzakelijk is in verband met de vergrijzing.

De starterslening maakt het juist voor jongeren mogelijk om binnen onze gemeente hun eerste woning te kopen waardoor de stroom van jongeren die wegtrekken kan worden gecompenseerd.

3.4. Historische context

In de voormalige BMWG gemeenten zag de stand van zaken er per gemeente als volgt uit:

Bedum	Blijverslening: Bedum heeft momenteel geen blijverslening.
	Starterslening: Bedum heeft een starterslening voor bestaande en nieuwbouw woningen met maximale verwervingskosten van €170.000,- omdat het budget uitgeput is, is de regeling nu slapend.
Da Marne	Blijverslening: De Marne heeft een blijverslening, waarbij het maximum te lenen bedrag €20.000,- bedraagt. Er is tot nu toe geen gebruik van gemaakt.
	Starterslening: De Marne heeft een afwijkende regeling. Hier wordt de starterslening ingezet om de kwaliteitsverbetering van bestaande woningen met een maximaal aankoopbedrag van €150.000,- te financieren. Sinds 2014 zijn er 6 leningen verstrekt en hiermee is het budget uitgeput. Omdat De Marne als enige afwijkt en de voorwaarden ingewikkeld zijn, terwijl de ambitie is om deze te verhelderen, sluit De Marne aan bij Bedum, Winsum en Eemsmond.
Winsum	Blijverslening: Winsum heeft een blijverslening, waarbij het maximum te lenen bedrag €50.000,- bedraagt. De eerste aanvraag is inmiddels toegekend.
	Starterslening: In Winsum is de regeling beschikbaar voor zowel bestaande als voor nieuwbouw woningen, waarvan de verwervingskosten niet hoger zijn dan €200.000,-. Het maximum te lenen bedrag betreft €30.000,-. Er is tot nu toe 23 keer gebruik gemaakt van de starterslening. Met een gemiddeld aankoopbedrag van ca €125.000,-
Eemsmond	Blijverslening: Eemsmond heeft een blijverslening, waarbij het maximum te lenen bedrag €50.000,- bedraagt. Er is tot nu toe nog geen gebruik van gemaakt.
	Starterslening: In Eemsmond geldt de regeling voor bestaande woningen waarvan de verwervingskosten niet hoger zijn dan €200.000,-. En voor

	nieuwbouwwoningen waarvan de verwervingskosten niet hoger dan €250.000,- zijn. Het maximaal te lenen bedrag bedraagt respectievelijk €40.000,- of €50.000,-. Er is tot nu toe 59 keer gebruik gemaakt van de starterslening. Het gemiddelde geleende bedrag was €20.167,47.
--	---

4. Beoogd resultaat (of effect)

Het beoogde resultaat van het harmoniseren van de starterslening is dat het voor jongeren makkelijker wordt om als starter een eerste huis te kopen waardoor de wegtrek vanuit onze gemeente wordt gecompenseerd. De blijverslening beoogd juist bij te dragen aan het langer zelfstandig thuis wonen van ouderen.

5. Toelichting

5.1 Argumenten/motivering

Blijverslening:

Zoals in de tabel bij 3.4 te lezen valt hebben 3 van de 4 gemeenten nu een blijverslening. De regelingen van De Marne en Eemsmond zijn op die van Winsum gebaseerd. In de verordening zitten dan ook geen inhoudelijke verschillen. Er zit alleen een verschil in het maximum te lenen bedrag; dit wordt gelijk getrokken naar €50.000,- (zie bijgevoegde concept verordening). Dit is gebaseerd op de gehanteerde bedragen in de gemeente Eemsmond en Winsum.

Starterslening:

In de starterslening zitten meer onderlinge verschillen tussen de gemeentes. De grootste verschillen zitten in de hoogte van het maximale aankoopbedrag en in de bijzondere voorwaarden. De maximum verwervingskosten worden gesteld op €200.000,-. De lening kan aangevraagd worden voor maximaal 20% van de verwervingskosten (dus €40.000,-). Deze keuze is gebaseerd op de gemiddelde hoogte van verstrekte leningen in de afgelopen jaren, de aansluiting bij de woningvoorraad van het Hogeland en de financiële situatie van de doelgroep (starters) in de gemeente. De insteek bij de harmonisatie is om de regeling zo helder en eenvoudig mogelijk te maken (zie bijgevoegde concept verordening). Dit is van belang voor een goede en heldere communicatie, zowel intern als extern.

5.2 Risico's

Zie financiële risico's onder 6.

6. Financiële aspecten en wijze van dekking

In de onderstaande tabel zijn de huidige, beschikbare budgetten per gemeente weergegeven:

	Rekening courant		
Voormalig gemeente	Statersfonds	Blijverslening	Gemeenterekening
Eemsmond	€112.022,66	-	
Bedum	€27.533,98	-	
Winsum	€99.921,60	€29.079,65	€11,35
De Marne	-€415,35	-	€431.393,96
Totaal rekening courant	€699.547,84*		

*Ook is er gekeken naar de uitstaande leningen (samen €1.417.255,95). En is er nog een verschil van €906.891,05 tussen het door de Raad voorheen beschikbaar gestelde krediet en de reeds gedane storting bij de SVn. Er wordt nog uitgezocht of de budget ook nog volledig gestort kan worden bij SVn.

Overige dienstverlening van de SvN

De SVn heeft nog meer producten die inwoners kunnen helpen of stimuleren om hun woning aan te pakken, zoals de duurzaamheids- en/of de verzilverlening. In 2019 zal bekeken worden of deze producten nuttig zijn voor de inwoners van onze gemeente.

Financiële risico's:

Iedere inwoner die een starters- of blijverslening aanvraagt wordt getoetst op 'kredietwaardigheid', hierbij wordt gekeken of de aanvrager van de lening in staat is om de aangevraagde lening aan te gaan en weer terug te betalen. De op dat moment geldende normen voor het verstrekken van krediet worden hierbij gehanteerd door de SVn. Als de aanvrager op voorhand een negatieve uitkomst op deze 'kredietwaardigheid' krijgt, zal er geen lening verstrekt worden door de SVn.

Hoewel de aanvrager moet voldoen aan de geldende normen is er, zoals bij iedere lening, altijd risico op het uitblijven van betalingen, temeer omdat de SVn slechts beperkte leeftijds grenzen stelt. 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 Blijverslening 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 Blijverslening voor rekening van de gemeente.

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. De ervaring van de SVn is dat over de totale portefeuille maar 0,8% van alle uitstaande leningen niet geïnd kan worden. Dit risico doet zich vooral voor bij grote zakelijke leningen. Bij de kleine particuliere leningen ligt dit percentage rond de 0,2 a 0,3%.

7. Inbreng belanghebbenden

Aanvragers: De nieuwe verordeningen zijn gebaseerd op voorgaande aanvragen, op deze manier is de behoefte van de aanvragers meegenomen in de afweging.

SVn: er is contact geweest met de SVn over de harmonisatie van deze verordeningen.

8. Vervolgtraject

8.1 Uitvoering

De aanvragen voor een starters- of blijverslening zullen binnen komen bij medewerkers van de gemeente Het Hogeland. Zij zullen de aanvraag doorzetten naar het SVn die de verdere uitvoering van de aanvraag in behandeling neemt. Alleen de SVn heeft inzage nodig in de financiële gegevens van de aanvrager, voor de gemeentelijk medewerker hoeven deze niet te worden aangeleverd.

8.2 Tijdsplan

Nadat de verordeningen voor de starters- en blijverslening door de gemeenteraad van gemeente Het Hogeland zijn vastgesteld zullen deze per direct in werking treden. Hierna zullen de aanvragen op dezelfde wijze als voorgaande jaren in behandeling worden genomen.

8.3 Communicatie

De gezamenlijke communicatie over de nieuwe regeling voor het Hogeland zal na 1 januari 2019 worden opgestart.

8.4 Evaluatie

n.v.t.

Bijlage:

1. Concept verordening starterslening
2. Concept verordening blijverslening

Plaats ,Datum

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris, Burgemeester,