

Raadsvoorstel Besluitvormend

Herziening Verordening VROM Starterslening Teylingen

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-20-149243
datum voorstel:	21 oktober 2020
datum collegevergadering:	3 november 2020
datum raadsvergadering:	17 december 2020
agendapunt:	0
portefeuillehouder:	Mevr. M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar:	Peet Wijnen
e-mailadres:	

Wij stellen voor:

1. De Verordening Starterslening Teylingen 2020 vast te stellen;
 2. De Verordening VROM Starterslening Teylingen gelijktijdig in te trekken;
 3. Jaarlijks maximaal €1.000.000 voor toewijzing van Startersleningen conform artikel 3.1 en 3.2 van de verordening beschikbaar te stellen.
-

Inleiding

De gemeenteraad heeft 24 september 2020 het *woonprogramma 2020-2024: naar een evenwichtiger woningmarkt* vastgesteld. Na het vaststellen van het woonprogramma is het nu een goed moment om de daarin genoemde instrumenten, zoals de starterslening, ook tegen het licht te houden. Startersleningen worden gebruikt om starters op de koopmarkt hulp te bieden in het kopen van een woning. Als een koopstarter een woning wil kopen en onvoldoende hypotheek kan krijgen bij een marktpartij kan de koopstarter een aanvraag doen voor een starterslening. De starterslening is een aanvullende hypotheek die onder gunstige voorwaarden wordt verstrekt. De gemeente Teylingen stelt het budget voor de starterslening beschikbaar en voert zelf de toetsing uit of een aanvrager aan de voorwaarden, zoals gesteld in de verordening, voldoet. Het beheer, de verstrekking en financiële toets wordt geregeld door de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).

De gemeente Teylingen verstrekt sinds 2007 startersleningen op basis van de *Verordening VROM Starterslening Teylingen*. Deze verordening regelt enerzijds het juridische technische kader waardoor startersleningen verstrekt mogen worden. Anderzijds beschrijft de verordening een aantal inhoudelijke voorwaarden. Uit gesprekken met de SVn, die namens de gemeente de startersleningen verstrekt, blijkt de verordening niet meer aan te sluiten bij de huidige wet- en regelgeving. Dit vereist een technische herziening. Tegelijk met deze technische herziening is het mogelijk om te bezien of de inhoudelijke voorwaarden nog in de juiste mate bijdragen aan de inzetbaarheid van het instrument startersleningen.

In dit voorstel wordt voorgesteld om de verordening startersleningen opnieuw vast te stellen in lijn met de huidige juridische kaders. Ook wordt voorgesteld om enkele inhoudelijke punten te wijzigen die de effectiviteit ten goede kunnen komen.

In 2007 heeft uw raad de Verordening VROM Starterslening Teylingen vastgesteld en budget beschikbaar gesteld. De gemeente heeft een deelnemingsovereenkomst met het SVn ter uitvoering van de verstrekking van startersleningen. De voorgestelde vernieuwing van de verordening starterslening sluit aan op het hierboven genoemde woonprogramma dat op 24 september 2020 door uw raad is vastgesteld.

Bestaand kader en context

In 2007 heeft uw raad de Verordening VROM Starterslening Teylingen vastgesteld en budget beschikbaar gesteld. De gemeente heeft een deelnemingsovereenkomst met het SVn ter uitvoering van de verstrekking van startersleningen. De voorgestelde vernieuwing van de verordening starterslening sluit aan op het hierboven genoemde woonprogramma welke op 24 september 2020 door uw raad is vastgesteld.

Beoogd effect

Met deze wijziging van de verordening willen we bereiken dat er meer gebruik gemaakt wordt van de startersleningen waardoor jonge koopstarters meer mogelijkheden hebben om zich in Teylingen te vestigen. Dit is belangrijk voor het sociaal en economisch leefbaar en aantrekkelijk houden van de gemeente. In het geval een koopstarter een huurwoning achterlaat, wordt ook de doorstroming bevorderd.

Argumenten

1.1 De gewijzigde verordening geeft ruimte voor duurzaamheidsaanpassingen

Binnen de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) kan bovenop de woningwaarde nog 6% van de woningwaarde worden gefinancierd door hypotheekverstrekkers voor energiebesparende maatregelen. Maatregelen betreffen o.a. een warmtepomp, zonnecellen en isolatie. Artikel 2.1b betekent dat de aanvrager gebruik kan maken van deze ruimte die de NHG biedt. Dit betekent bijvoorbeeld dat bij een woning met een waarde van €250.000 er €15.000 extra gefinancierd kan worden om energiebesparende maatregelen te treffen. Bij de huidige verordening kan dit budget niet worden ingezet omdat startersleningen worden verstrekt tot aan de woningwaarde.

De gemeente verstrekt ook een duurzaamheidslening via het SVn. Zo lang de starterslening niet is afgelost, verbieden de regels van het SVn het afsluiten van een duurzaamheidslening. Met de extra ruimte die de NHG geeft, bieden we koopstarters ook de mogelijkheid om de woning te verduurzamen via energiebesparende maatregelen.

1.2 De gewijzigde verordening vergroot de mogelijkheden voor Teylingers om een starterslening aan te vragen

Het wijzigen van de verordening maakt het mogelijk dat koppels waarvan slechts één persoon uit Teylingen komt ook in aanmerking komen voor een starterslening. Dat is nu niet het geval. De bestaande mogelijkheid om een starterslening te krijgen voor Teylingers die na hun studie willen terugkeren of binnen twee jaar na vertrek weer willen terugkeren blijven bestaan. De voorwaarden qua leeftijd en verbod op eigenwoningbezit voor de drie categorieën zijn daarbij gelijkgetrokken. Door een eenduidige lijn te stellen wordt de ruimte voor het aanvragen van een starterslening vergroot.

1.3 De huidige verordening sluit niet meer aan bij de huidige landelijke wet- en regelgeving en afspraken

De huidige verordening is gebouwd op het gegeven dat de gemeente en de rijksoverheid beide voor 50% de lening financieren, dit is sinds 2014 niet meer het geval. De huidige verordening refereert naar oudere begrippen of regels, Voorbeeld is het GBA (Gemeentelijke Basis Administratie), dit systeem is inmiddels opgevolgd door het BRP (Basisregistratie Personen). In overleg met het SVn is gekozen om een nieuwe verordening op te stellen in plaats van de bestaande grootschalig te wijzigen. Dit resulteert in een nieuwe verordening die juridisch aansluit op de huidige tijd.

1.4 De gewijzigde verordening blijft ruimte bieden voor verbouwingskosten

Bij de aanvraag voor de starterslening kan budget verkregen worden voor verbouwkosten/meerwerk middels een bouwdepot. Dit is nu ook al het geval. Daarbij gelden twee uitgangspunten. Ten eerste kan er slechts een starterslening samen met de hypotheek worden verkregen tot aan de NHG-norm, in 2020 staat deze op €310.000. Ten tweede mag na de verbouwing de woningwaarde niet gestegen zijn boven deze NHG-norm. Als voorbeeld wordt genomen een aanvrager die voor een woning van €270.000 een starterslening krijgt met €20.000 voor aankoop en €10.000 bouwdepot. Het bouwdepot zal dan moeten leiden tot een woningwaardestijging van €10.000, maar niet meer dan €40.000. Als het daarboven komt is de woning meer waard dan €310.000, de NHG-norm. De SVn ziet hierop toe gedurende het beheer van het bouwdepot. Op deze manier maken we het mogelijk dat kopers een woning kunnen opknappen, maar deze toch in de gewenste prijsklasse blijft.

2.1 Twee verordeningen over hetzelfde onderwerp is geen bruikbare situatie

Als de huidige verordening niet wordt ingetrokken zal een rechtsonzekerheid ontstaan op welke wijze de starterslening wordt verstrekt.

3.1 Door het vaststellen van een jaarlijks plafond wordt de revolverende werking van het fonds geborgd

Een revolverend fonds werkt optimaal als verstrekking en terugbetaling gelijkmatig in tijd verlopen. Op die manier komt er periodiek eerder verstrekt geld terug, dat daarna weer kan worden uitgeleend. Met een jaarlijks plafond wordt de gelijkmatige verdeling gewaarborgd. In het geval van de starterslening zijn eerder verstrekte leningen na 6 jaar voor 85% terugbetaald en na 10 jaar voor nagenoeg 100%. Als het plafond van €1.000.000 ook jaarlijks wordt uitgeput betekenen deze cijfers dat op den duur er ongeveer €6,3 miljoen rondgaat in het fonds. Met dat saldo is het fonds volledig zelfstandig revolverend. Op dit moment is het saldo aan beschikbare en uitgeleende gelden circa €5,6 miljoen. Doordat de gemeente ook rente ontvangt op de startersleningen loopt dit bedrag langzaam op richting het saldo voor waarbij het fonds stabiel revolverend werkt.

3.2 Het plafond van €1.000.000 is voldoende om de reguliere vraag voor startersleningen te kunnen toekennen

Met dit plafond kunnen minimaal 20 leningen per jaar worden verstrekt, doordat de maximale starterslening op €50.000 ligt. De afgelopen 4 jaar lag het aantal verstrekte leningen lager dan 20 per jaar. De afgelopen jaren lag het gemiddelde leenbedrag op €40.000, met dit gemiddelde zouden jaarlijks 25 leningen kunnen worden verstrekt.

Kanttekeningen

3.1 de jaarlijkse grens kan koopstarters tijdelijk uitsluiten

Het kan voorkomen dat er meer dan €1.000.000 in een jaar wordt aangevraagd. In dat geval zal een koopstarter moeten wachten tot het volgende jaar. Dit is in de afgelopen 13 jaar eenmaal voorgekomen, waardoor de kans beperkt wordt geacht. Het wordt eerlijker geacht om jaarlijks iedereen een kans te bieden dan het risico te lopen dat de pot een of meer jaren leeg is. In dat geval kunnen in dat jaar minder of geen koopstarters geholpen worden.

Financiële consequenties

Er zijn geen extra kosten aan dit voorstel verbonden. Om de financiële positie van de gemeente te beschermen is het wenselijk om een jaarlijks maximum te hanteren. Een teveel aan startersleningen verhoogt het risico van de gemeente. Een begrotingswijziging is niet nodig. De leningen die verstrekt worden, worden verantwoord onder Financiële vaste activa op de balans. Er hoeft dus ook niet geput te worden uit de Algemene Reserve mits aan het jaarlijks maximumbudget van € 1.000.000,- vast gehouden wordt. Het voorstel heeft geen consequenties voor de solvabiliteit omdat zowel het eigen vermogen als het totale vermogen niet wijzigt. Er wordt slechts geld overgeboekt van de rekening van de gemeente naar de rekening-courant bij SVn. Het saldo in rekening-courant bij SVn kan ingezet worden voor startersleningen (passend binnen de verordening), dat is het principe van een revolving fund.

Aanpak, uitvoering en participatie

Het gebruik van de starterslening zal gemonitord worden en de verruiming van de starterslening zal gecommuniceerd worden naar lokale makelaars en hypotheekverstrekkers. De verordening is in overleg met de uitvoerder SVn opgesteld.

Duurzaamheid

Deze verordening draagt bij aan de mogelijkheden om de aangekochte woning te verduurzamen, zie argument 1.1.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Een gelijksoortig voorstel wordt ook in Hillegom behandeld. In Hillegom wordt de grens van de aankoopsom verhoogd tot de NHG-grens en de maximale leengrens naar €50.000; daarmee gelijk van strekking als in Teylingen. In Lisse zijn deze bedragen in het voorjaar vastgesteld.

Urgentie

De positie van koopstarters op de woningmarkt is niet goed. Dit voorstel zorgt ervoor dat Teylingse koopstarters een betere positie krijgen.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Verordening Starterslening Teylingen 2020
2. Verordening VROM Starterslening Teylingen (d.d. 19 oktober 2007)

namens het college van burgemeester en wethouders,

Dhr. J.F.A. Tomassen
secretaris

Carla G.J. Breuer
burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 3 november 2020 met als onderwerp Herziening Verordening VROM Starterslening Teylingen

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet,;

besluit:

1. De Verordening Starterslening Teylingen 2020 vast te stellen;
2. De Verordening VROM Starterslening Teylingen gelijktijdig in te trekken;
3. Jaarlijks maximaal €1.000.000 voor toewijzing van Startersleningen conform artikel 3.1 en 3.2 van de verordening beschikbaar te stellen.

Verordening Starterslening Teylingen 2020

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 Teylingen
- c. *Combinatielening*: een extra lening, die naast een hypothecaire lening wordt afgesloten, waaruit tot een maximum van 50% van de waarde van de gefinancierde woning 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. *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.
- e. *NHG*: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- f. *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;
- g. *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
- h. *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 het aanvragen van een Starterslening:
 - a. Door verblijfsgerechtigde personen die op het moment van de aanvraag minimaal 18 jaar zijn en maximaal 35 jaar, in de gemeente Teylingen wonen en voor het

- eerst een woning kopen. In geval er sprake is van twee aanvragers geldt de hiervoor genoemde bindingseis voor één van beide aanvragers; of
- b. Door verblijfsgerechtigde personen die op het moment van de aanvraag minimaal 18 jaar zijn en maximaal 35 jaar en die gedurende hun studie, tot uiterlijk twee jaar na afstuderen, elders woonden en zich weer terug in Teylingen willen vestigen en voor het eerst een woning kopen. In geval er sprake is van twee aanvragers geldt de hiervoor genoemde bindingseis voor één van beide aanvragers; of
 - c. Door verblijfsgerechtigde personen die op het moment van de aanvraag minimaal 18 jaar zijn en maximaal 35 jaar en na verhuizing uit Teylingen uiterlijk binnen twee jaar weer terug in Teylingen willen vestigen en voor het eerst een woning kopen. In geval er sprake is van twee aanvragers geldt de hiervoor genoemde bindingseis voor één van beide aanvragers;
 - d. Voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente Teylingen met een maximale koop(/-aanneem)som van de op dat moment geldende maximale NHG-grens, inclusief verbeterkosten en meerwerk. Voor de berekening van de hoogte van de Starterslening wordt rekening gehouden met eventuele verbeterkosten of meerwerk. De aankoop voldoet altijd aan de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG.
2. De Aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Artikel 3 Budget

1. De gemeente Teylingen 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

1. 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.
2. Het College kan aan de toewijzing van een Starterslening nadere voorschriften verbinden.

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 gecompliceerd, 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 €50.000,- 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 toewijzingsbesluit

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 toewijzingsbesluit Starterslening in, indien:
 - a. de Starterslening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens; of
 - b. de Starterslening niet tot stand komt; of
 - c. de eigendomsoverdracht van de woning waarvoor een Starterslening is toegewezen 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 Teylingen en SVn.

Artikel 8 Hardheidsclausule

1. 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 de eerste dag na bekendmaking.
2. Met de inwerkingtreding van de Verordening Starterslening Teylingen 2020 wordt de verordening 'Verordening VROM Starterslening Teylingen' ingetrokken.

Artikel 10 Citeertitel

1. Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening gemeente Teylingen'.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 17 december 2020,

Robert van Dijk
griffier

Carla G.J. Breuer
voorzitter