



## Raadsvoorstel

**Onderwerp:** Verordening Starterslening 2018

**Registratienummer:** 0664439

**Voorstel:**

1. De verordening Starterslening 2018 vaststellen
2. De verordening VROM starterslening van 30 maart 2010 intrekken.

**Inleiding**

Tijdens de raadsvergadering van 8 november heeft u de programmabegroting 2018, 'Naar een nieuw evenwicht' vastgesteld. Hiermee heeft u een aanvullend budget beschikbaar gesteld voor startersleningen. In de begroting was in eerste instantie een bedrag van €450.000,- opgenomen voor de startersleningen. Dit bedrag is door het aangenomen amendement Wijkvoorziening Het Doesgoor verlaagd naar €350.000,-.

Nu het budget beschikbaar is om de regeling te continueren en te voldoen aan de nieuwe hypothecaire regels dienen de randvoorwaarden vastgelegd te worden in een nieuwe verordening.

**Argumenten**

1.1 De bestaande verordening dient te worden geactualiseerd, om te voldoen aan de hypothecaire eisen. Op 1 januari 2013 zijn de financiële regels voor hypotheekrenteaf trek gewijzigd. Hypotheken die vanaf die datum zijn aangevraagd, moeten vanaf de eerste dag verplicht lineair of annuïtair worden afgelost. Voor de starterslening was er een uitzondering gemaakt tot en met 31 december 2016.

Het effect van de nieuwe starterslening blijft gelijk maar de achterliggende technische constructie is veranderd. Bij het aangaan van de starterslening wordt een combinatielening aangegaan. Uit deze combinatielening wordt de starterlening 'betaald'. Met het bedrag waarmee de starterslening wordt afgelost, stijgt de combinatieregeling. De starter heeft hierdoor de eerste drie jaar geen maandlasten aan de starterslening.

1.2 De hoofdoelstelling van de woonagenda Hof van Twente 2016-2020 is 'zorgen voor voldoende en kwalitatief goede woonruimte voor alle doelgroepen'. Binnen het woonbeleid is er ruimte voor flexibiliteit zodat maatwerk geleverd kan worden op de veranderende woningmarkt. Het opstellen van een

vernieuwde starterslening sluit aan bij het maken van maatwerk voor de doelgroep starters op de koopmarkt.

### 1.3 Het maximale leenbedrag starterlening is aangepast omdat de financiering achter de lening is veranderd.

De financiering achter de leningen is in de loop van de jaren veranderd. Voorheen (tot 2016) werd de regeling financieel ondersteund door de provincie Overijssel. In de beginperiode bedroeg de gemeentelijke bijdrage slechts 25%, dit veranderde in 50% en sinds vorig jaar is de gemeente volledig verantwoordelijk voor de financiering. Dit betekent dat er minder gelden beschikbaar zijn om leningen te verstrekken. Om toch voldoende starters te blijven helpen met een starterlening zijn de randvoorwaarden aangepast. Voor de standaard maximale financiering wordt gerekend met een bedrag van €15.000. Dit is in lijn met de eerdere 50% financiering door de gemeente.

### 1.4 De aanpassing van kosten wordt meegenomen in de financiering.

Tot 2018 is er sprake van een afbouw van het meefinancieren van de wervingskosten en verbouwkosten voor een koopwoning. Dit jaar is het toegestaan om een hypotheek aan te gaan van 101% van de koopprijs. Vanaf 2018 mag alleen de koopsom worden gefinancierd met een hypotheek (100%).

### 1.5 Er ontstaan extra leenmogelijkheden bij verduurzaamde woningen.

In de nieuwe regeling wordt een extra leenbedrag van €4.500 geboden voor het aanschaffen van een verduurzaamde woning (Nationale Hypotheek Garantie verduurzaamde woning). Deze woningen zijn over het algemeen goed onderhouden en hebben een hogere koopprijs. Hierdoor zijn de woningen minder goed bereikbaar voor de doelgroep, terwijl de woonlasten lager zijn dan bij een niet geïsoleerde woning.

### 1.6 Vergelijking van de oude en nieuwe verordening toont verschillen in mogelijkheden voor aanvullende financiering.

De starterslening blijft gericht op diegenen in de leeftijd van 18 tot 35 jaar die voor het eerst een eigen huis kopen. De aanpassingen in financiële bedragen zijn als volgt:

#### *Oude verordening*

- Bestaande woning maximaal € 207.200, - incl. 12 % verwervingskosten
- Nieuwbouw woning maximaal €199.800, - incl. 8% verwervingskosten
- Maximale lening 20% van in eigendom verkrijgen woning.
- Maximum hoogte starterslening: € 30.000, -

### Nieuwe verordening

- Koopprijs woning € 185.000, -
- Koopprijs woning met energiebesparende voorzieningen (EBV) €195.000, -
- Maximale lening 10% van koopprijs
- Maximale hoogte starterslening: maximaal €15.000,- bij een woning zonder EBV
- Maximale hoogte starterslening voor een woning met EBV €19.500,-

1.7 Het budget voor de startersleningregeling wordt aangevuld met terugkerende gelden uit de versterkte leningen (revolving fund). Naast het extra budget van € 350.000,- wordt het voor budget voor nieuwe startersleningen weer aangevuld door de te ontvangen aflossing op bestaande startersleningen. Voornamelijk is het revolverende karakter nog niet voldoende om hiermee de startersleningregeling volledig zelfstandig te financieren. Met het extra budget kan de starterslening in ieder geval een paar jaar zonder onderbreking worden gecontinueerd.

1.8 In 2020 zal de regeling worden geëvalueerd. De verwachting is dat de komende drie jaar de startersleningregeling kan worden gecontinueerd. Wanneer het bedrag eerder is uitgeleend zal evaluatie eerder worden uitgevoerd.

2.1 De bestaande verordening van 30 maart 2010 moet worden ingetrokken. Hierna kan de nieuwe verordening vastgesteld worden. De nieuwe verordening zal in werking treden per 1 januari 2018.

### Risico's

Er zijn geen risico's te verwachten. Financiële risico's zijn gedekt door de uitvoering van de verordening via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).

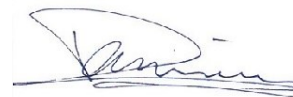
### Alternatieven

De verordening niet of gewijzigd vaststellen.

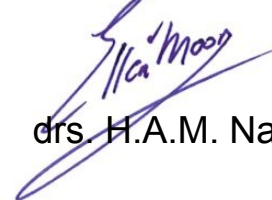
### Uitvoering

De toetsing en afhandeling van aanvragen en het verlenen van de leningen wordt in samenwerking met de SVn uitgevoerd.

Burgemeester en wethouders van Hof van Twente,  
De secretaris, de burgemeester,



drs. D. Lacroix



drs. H.A.M. Nauta-van Moorsel