

INITIATIEFVOORSTEL	
Raadsvergadering	: Raadsvergadering 11 november 2019
Datum initiatiefvoorstel	: 18 augustus 2019
Portefeuillehouder(s)	: M.R. Opdam
Commissie	: Commissie OR
Datum commissie	: 16 oktober 2019
Soort agendering	: ter advisering
Raadsvergadering	: 11 november 2019
Nummer agendapunt	: 15
Bijlagen:	: 1
Onderwerp	: Verordening starterslening gemeente Heiloo 2019

Voorgesteld besluit

1. Een deelnemingsovereenkomst aan te gaan met Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten;
2. De "Verordening starterslening gemeente Heiloo 2019" vast te stellen;
3. Voor het verstrekken van startersleningen een krediet beschikbaar te stellen van € 500.000.

INITIATIEFVOORSTEL

AANLEIDING

Bij de behandeling van de Woonvisie d.d. 4 februari jl. heeft de fractie van de PvdA aangegeven te komen met een initiatiefvoorstel tot het invoeren van een starterslening voor Heilooërs ingezetenen. Dit met name om starters de mogelijkheid te bieden om een koopwoning te kunnen verwerven.

VOORSTEL

Starterslening

De starterslening biedt starters op de koopwoningmarkt een opstap om een eerste koopwoning te verwerven. De starterslening overbrugt het verschil tussen de totale verwervingskosten van de woning en het maximale bedrag dat een starter op basis van zijn/haar inkomen bij een commerciële bank kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De starterslening wordt verstrekt uit een revolverend fonds van de gemeente bij de Stichting Stimuleringsfonds Nederlandse gemeenten (SVn) en is bij aanvang de eerste drie jaar renteloos en aflossingsvrij. Dit ondanks de gewijzigde fiscale regels die verplichten tot het aflossen van een hypotheek. Hiertoe is de combinatielening bij SVn geïntroduceerd naast de starterslening. 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 aan het de verplichte aflossingseis.

Met betrekking tot de doelgroep is een ruime definitie opgenomen (artikel 2, lid 2). De starterslening is mogelijk voor zowel nieuwbouw en bestaande woningen. De maximale koopprijs grens is bovendien gekoppeld aan de meest actuele norm van de NHG.

De starterslening wordt geborgd door de NHG. Dit is een belangrijke zekerheid voor zowel de starter als de gemeente. De NHG heeft bepaald dat het risico van 10%, wanneer een beroep wordt gedaan op de borgstelling, voor rekening van de geldgever is. SVn heeft besloten om in ieder geval tot 2021 dit risico voor haar rekening te nemen.

De combinatielening valt niet onder de borging van het NHG. Dit kan ongunstig zijn voor zowel de starter als de gemeente. Het bestuur van SVn heeft daarom besloten dat in geval van een verliesdeclaratie bij NHG de resterende combinatielening voor rekening van SVn komt. Hiermee reduceert SVn het risico van gemeenten tot nagenoeg nihil.

SVn

SVn is een onafhankelijke financiële partner van gemeenten en andere marktpartijen en heeft als doel een bijdrage te leveren aan de kwaliteitsverbetering van de volkshuisvesting en gebouwde omgeving in de meest brede zin. SVn verstrekt financieringsproducten voor rekening en risico van haar deelnemers en partners. In de deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente en SVn wordt een en ander geregeld. Deze overeenkomst is noodzakelijk om de startersleningen door SVn namens de gemeente te verstrekken.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

Niet van toepassing

RISICO'S

De starterslening is de eerste drie jaar maandlastenvrij. Het aflossingsdeel wordt betaald uit de combinatielening. Na de eerste drie jaar wordt over de lening rente betaald. De eerste drie jaar wordt er derhalve geen rente ontvangen en ontstaat een nadeel. Dit is beperkt aangezien de marktrente op dit moment uiterst laag is. Na de periode van drie jaar wordt, afhankelijk van de hertoetsing, rente betaald over de startersleningen.

FINANCIËN

Voor rekening van de gemeente dient bij het SVn een Gemeentelijk Startersfonds aangehouden te worden ten laste waarvan SVn de startersleningen verstrekt. De beheervergoeding die SVn de gemeente in rekening brengt is 0,5% van de omvang van het fonds.

Ten aanzien van de omvang van het startersfonds denkt de fractie aan een bedrag van maximaal € 500.000, -.

Met betrekking tot de financiering hiervan zijn een aantal opties, zoals het aantrekken van een lening bij de BNG dan wel onttrekking uit het Fonds Sociale Volkshuisvesting.

Gezien de lage rentestand is de fractie voorstander van het aantrekken van een geldlening bij de BNG.

COMMUNICATIE, PARTICIPATIE EN SAMENSPEL

Er dient een communicatietraject opgezet om de starterslening onder de aandacht van de inwoners van Heiloo te brengen. Ook moet op de website een verwijzing naar de website van de SVn te worden geplaatst.

BIJLAGEN

De Verordening starterlening gemeente Heiloo 2019

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

COMMISSIE BESPREKING / ADVIES

Bespreking commissie

PvdA hecht belang aan het invoeren van een starterslening. Vindt het belangrijk dat speculatie tegengegaan wordt bij woningen in categorie 1 en 2. Stuur de stukken van SVN naar de raad.

Heiloo-2000 vindt voorstel anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht sympathiek. Is verbaasd over voorstel starterslening. Hier is nog over gesproken in de woonvisie.

CDA heeft sympathie voor anti-speculatiebeding en zelfbewoning. Pleit ervoor bij de te bouwen woningen dit in te bouwen. Heeft bedenkingen tegen de starterslening.

VVD houdt graag vast aan de overwinstregeling. Wat betreft de starterslening vindt VVD dat de overheid zich niet als bank moet gaan inzetten.

GBH vindt dat de overheid de regie op woningen terug moet krijgen ipv de ontwikkelaar.

Geen moeite met het voorstel anti-speculatie. Is niet voor de starterslening. Hierdoor groeit de woningvoorraad ook niet. Brengt risico mee dat men een te dure woning koopt.

D66 is positief over anti-speculatiebeding en zelfbewoning en staat sympathiek tegenover starterslening.

Heiloo Lokaal vindt het anti-speculatiebeding overbodig als het vastgelegd is in de anterieure overeenkomsten. Is het eens met GBH over de starterslening. Rente is nu heel laag. Dus het zet ook weinig zoden aan de dijk. Wil liever een regeling waardoor sociale woningen behouden blijven.

PvdA zegt toe de raad een memo te sturen over de inbreng van vanavond voor de raadsvergadering op 11 november 2019. Stuur ook de SVN documenten toe.

Advies commissie

De commissie adviseert de raad het voorstel te agenderen voor de raadsvergadering van 11 november 2019 als besprekingsstuk

Hoogachtend,

De fractie PvdA Heiloo.

CONCEPTBESLUIT VAN GEMEENTERAAD

onderwerp	Verordening starterslening
nummer agendapunt	15 in de raadsvergadering van maandag 11 november 2019
nummer besluit	74

De raad van de gemeente Heiloo:

gelezen het voorstel van de PvdA van 18 augustus 2019

b e s l u i t:

1. Een deelnemingsovereenkomst aan te gaan met Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten;
2. De "Verordening starterslening gemeente Heiloo 2019" vast te stellen;
3. Voor het verstrekken van startersleningen een krediet beschikbaar te stellen van € 500.000.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Heiloo in de openbare raadsvergadering van maandag 11 november 2019

Mevrouw G.A. Beeksma
griffier

De heer T.J. Romeyn
voorzitter