Bijlagen 2019
26 februari 2019
nr. 7/10
reg.nr. INTB-19-03986
Bijlagen: --

Agendapunt: 14

Gemeente Oldenzaal

Voorstel tot het vaststellen van de Verordening Starterslening Oldenzaal 2019

---

Aan de gemeenteraad

Tijdens de begrotingsbehandeling van 12 november 2018 is toegezegd dat het college met een voorstel komt over de startersleningen. Ook is een motie aangenomen, waarbij de portefeuillehouder heeft aangegeven dat te willen onderzoeken, maar niet op voorhand uit te gaan van de getallen die in de motie staan. In dit raadsvoorstel komen de ervaringen rondom de startersleningen, de voor- en nadelen en de voorgestelde keuzes in het concept Verordening Starterslening Oldenzaal 2019 aan bod.

Uw raad constateerde in de motie dat het voor jongeren en vooral starters op de woningmarkt bijna niet meer mogelijk is om een woning aan te kopen en de financiering hiervan rond te krijgen. Overwegingen daarbij waren dat:

- jongeren die thans woonachtig zijn in 1 van de 14 Twentse gemeenten en economische binding hebben met Oldenzaal of eerder in Oldenzaal gewoond hebben hierbij ondersteund dienen te worden om zich in Oldenzaal te vestigen;
- deze jongeren minimaal de leeftijd van 18 jaar hebben en een eigen inkomen;
- het moet gaan om jongeren die voor het eerst een eigen huis kopen waarvan de koopsom niet hoger is dan € 230.000,00;
- de starterslening niet hoger is dan 20% van de bovengenoemde koopsom.

De Starterslening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) biedt starters op de koopwoningmarkt de mogelijkheid om op een verantwoorde manier nét dat beetje extra te lenen. Hierdoor wordt de eerste stap op de koopwoningmarkt toch mogelijk. De Starterslening overbrugt het verschil tussen de koopsom van het huis (tot maximaal de Loan to Value) en de (eerste) hypotheek bij de bank. De Starterslening bestaat uit twee delen:

1. een leningdeel dat annuïtair wordt afgelost: de Starterslening.
2. een leningdeel dat oploopt: de Combinatielening.

Voor beide delen heeft een starter de eerste 3 jaar geen maandlasten. De aflossing van de Starterslening 'betaalt' de starter de eerste 3 jaar met de Combinatielening. De Combinatielening loopt daardoor de eerste 3 jaar altijd op. Na deze periode van 3 jaar betaalt de starter (in principe) rente en aflossing. Op het moment dat de starter de volledige rente en/of aflossing betaalt, lost de starter op zowel de Starterslening als de Combinatielening af.

De gemeente Oldenzaal heeft eind 2015 de VROM-starterslening vanwege uitputting van het beschikbare budget stopgezet. In totaal zijn er 88 startersleningen verstrekt. De VROM-Starterslening is in januari 2008 in Oldenzaal geïntroduceerd. Tot 2011 zijn 40 leningen verstrekt, waarna er tijdelijk geen budget beschikbaar was. In de periode 2013-2015 hebben 48 starters met een Starterslening hun eerste huis in Oldenzaal kunnen kopen. De VROM-starterslening werd gefinancierd door de provincie, rijk en de gemeente Oldenzaal. De hoogte van de lening betrof gemiddeld € 31.000,00. In alle wijken zijn er woningen met een Starterslening gekocht. De verdeling is als volgt: Centrum (26%), Zuid-Berghuizen (11%), De Thij (22%), De Essen (22%) en De Graven Es (19%). In De Graven Es betreft het nieuwbouw.

De provincie Overijssel heeft de startersleningen ook geëvalueerd. In de periode 2012-2014 zijn er in totaal 1237 startersleningen verstrekt. Hiermee is de beoogde en bijgestelde- prestatie ruimschoots gehaald in drie jaar. De ruim 400 extra verstrekte leningen (bovenop de 800 ten doel gestelde), konden worden verstrekt dankzij de Rijksbijdrage in 2013.Het aantal verstrekte startersleningen in de jaren 2012 en 2013 maken voor 8,3% deel uit van het totale aantal transacties in de prijsklasse tot € 200.000,00. De meeste startersleningen zijn verstrekt voor bestaande woningen. De Starterslening heeft hiermee een bijdrage geleverd aan de doorstroming in de bestaande woningvoorraad. Ook op de huurwoningmarkt heeft het een effect, namelijk in die gevallen dat een starter een (sociale) huurwoning achterliet. Een beperkt deel van de Startersleningen heeft niet geleid tot doorstroming, omdat het een nieuwbouwwoning betrof of een woning van een uitstromer (dit is een woning die vrijkomt door bv. overlijden). Als gevolg van de vergrijzing en het langer zelfstandig blijven wonen is de verwachting dat de doorstroming ook in de toekomst niet altijd vanzelfsprekend is. Bijkomend effect van de Starterslening is voor het grootste deel het vervroegen van de aankoop en deels de aanschaf van een kwalitatief betere woning. Deze gebruikers hebben de Starterslening mogelijk niet per sé nodig gehad, of hadden zonder deze lening een goedkopere woning gekocht.

De volgende voordelen van de starterslening kunnen worden genoemd.
- De eerste drie jaar lage maandlasten, dit is het gevolg van het feit dat de starter gedurende drie jaar geen rente en aflossing betaalt over het startersdeel.
- Indien men na drie jaar een hertoets aanvraagt wordt het nieuwe maandbedrag berekend.
- (extra) Aflossen is altijd boetevrij.
- Een verantwoorde lening, de starter leent niet teveel.
- Een extra NHG bescherming bij gedwongen verkoop van de woning.
- De woningmarkt in Oldenzaal wordt aantrekkelijker voor jongeren en starters.

Daarnaast kunnen we de volgende nadelen van de starterslening noemen.
- Alleen beschikbaar voor starters op de woningmarkt, niet voor herstarters.
- De hypotheekrente van de lening ligt hoger dan de actuele hypotheekrente op dit moment.
- De starter moet rekenen op een combinatielening. De toekomstige lasten zijn tegenwoordig dus hoger dan voorheen.
- Startersleningen hebben een maximum en dat geldt ook voor het totaal te verstrekken aantal subsidies per jaar. Het huidige saldo op de rekening courant bedraagt € 374.000,00. Hier kunnen naar verwachting ongeveer 10 leningen mee worden verstrekt.
- De regeling wordt niet (meer) ondersteund door provincie en/of rijk. De gemeente staat daarbij volledig aan de lat voor de subsidie.

Veel gemeenten met een beperkt aanbod aan koopwoningen voor starters hebben de starterslening ingevoerd. Dit om de kansen van jongeren en koopstarters op de woningmarkt te vergroten gelet op de sterk stijgende woningprijzen. Kleinere buurgemeenten hebben veelal een starterslening, zoals Losser, Dinkelland, Tubbergen en Borne. De maximale verwervingskosten voor de starterslening zijn in Losser € 200.000,00 en in Dinkelland en Tubbergen € 235.000,00. Grote buurgemeenten als Enschede en Hengelo hebben over het algemeen geen starterslening, omdat zij veelal een grote voorraad beschikbare goedkope woningen hebben. Een indicatie hiervan is te zien op funda.nl bij het aantal (per 29 januari 2019) te koop staande woningen tot € 200.000,00: Losser (40), Dinkelland (13), Tubbergen (17), Oldenzaal (31), Enschede (188), Hengelo (167).

In bijgaand concept-Verordening Starterslening gemeente Oldenzaal 2019 hebben wij de volgende keuzes gemaakt over het toepassingsbereik (doelgroep, markt-/woning en prijssegment), het budget en de toewijzing (maximale hoogte starterslening) om een maximaal gebruik van de starterslening te bevorderen:
- Doelgroep: voorstel: *Van in Nederland verblijfsgerechtigde personen.* Uitsluiting van personen buiten Twente past niet bij de wens tot terugkeer van jongeren na studie/werk elders naar Oldenzaal te stimuleren. Daarnaast is het stellen van sociaal en economische bindingseisen strijdig met Europese regelgeving. SVn ontraadt dergelijke sociale en/of economische bindingseisen nadrukkelijk;

- Markt en prijssegment: voorstel: *voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in Oldenzaal tot de maximale NHG-grens.* Hierbij sluiten wij aan bij het advies van SVn en de wens van de raad om de starters in Oldenzaal maximaal de ruimte te geven gelet op de huidige situatie op de woningmarkt. De huidige maximale NHG-grens is € 290.000,00. Hierdoor bieden wij ruimere mogelijkheden gelet op de gehanteerde maximale verwervingskosten in buurgemeenten. Op 29 januari 2019 waren in Oldenzaal 84 woningen tot € 300.000,00 te koop. Aansluiting op de NHG-grens, die jaarlijks door SVn wordt aangepast, heeft als voordeel dat deze meebeweegt met de veranderende woningmarkt, zonder dat de verordening hoeft te worden aangepast;
- Budget: voorstel: *inzet van de beschikbare middelen (nu: € 374.000,00)* op de rekening courant van Oldenzaal voor startersleningen bij SVn;
- Toewijzing: voorstel: *de maximale hoogte van de starterslening bedraagt maximaal 20% van de kostengrens van NHG en maximaal € 35.000,00.* We sluiten daarbij aan op het advies van SVN om de hoogte van de starterslening te maximaliseren. Dit om enerzijds de starter te beschermen tegen het aangaan van een te hoge lening en anderzijds het beschikbare budget voor meer starters in te kunnen zetten. Bij de bepaling zijn we iets boven het gemiddelde van de verleende startersleningen in Oldenzaal (€ 31.000,00) gaan zitten. Met het beschikbare budget kunnen we ruim 10 starters faciliteren.

De starterslening van SVn werkt volgens het principe van een zogenaamd 'Revolverend fund'; uit het fonds worden leningen verstrekt die op termijn, inclusief rentevergoeding, weer terugvloeien naar de gemeente Oldenzaal. Vanuit de 'oude' starterslening is na ontvangen rente en aflossing inmiddels weer € 374.000,00 beschikbaar op de rekening courant Startersleningen bij SVn. Voorgesteld wordt om deze middelen in te zetten voor de nieuwe Startersleningen Oldenzaal 2019. Het continueren van de starterslening heeft derhalve geen directe financiële consequenties voor het begrotings- en rekeningresultaat. De jaarlijkse beheersvergoeding die SVn in rekening brengt bij de gemeente bedraagt 0,5% over de schuldrest van de leningen. De jaarlijkse beheersvergoeding komt hiermee voor de gemeente Oldenzaal uit op maximaal € 1.870,00 en kan worden gedekt uit de rentebaten van de verstrekte startersleningen.

Oldenzaal, 19 maart 2019

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris, de burgemeester,

J.H. Dijkstra P.G. Welman

**Bijlagen**
--

Nr. 885

De raad van de gemeente Oldenzaal;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 26 februari 2019, nr. 7/10, reg.nr. INTB-19-03986;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

**b e s l u i t :**

1. vast te stellen de Verordening Starterslening Oldenzaal 2019;
2. de beschikbare middelen van € 374.000,00 in te zetten voor de nieuwe Startersleningen Oldenzaal 2019.

**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 Oldenzaal;
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, samen 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–vergunning nummer 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 lening aanvragen:
   a. doelgroep: Van in Nederland verblijfsgerechtigde personen.
   b. markt-/woning en prijssegment
      Voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente Oldenzaal met een maximale koop(/-aanneem)som van de maximale NHG-grens. 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 Oldenzaal 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 de artikelen 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.

**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 gecompleteerd, verklaart het college de aanvraag niet ontvankelijk.
5. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
6. 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.
7. Uit overschrijding van de in het zesde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
8. In de toewijzing wordt de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld. Dit wordt gedaan op basis van de absolute grens van maximaal 20% van de kostengrens van NHG en maximaal € 35.000,00 of op basis van het nog beschikbare budget.
9. Tegen de toewijzing dan wel de afwijzing kan bezwaar en beroep gemaakt worden volgens de Algemene wet bestuursrecht.

**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.

**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 Oldenzaal en SVn.

**Artikel 8 Hardheidsclausule**

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 1 april 2019
2. Met de inwerkingtreding van de Verordening Starterslening wordt de Verordening VROM Starterslening gemeente Oldenzaal 2010 ingetrokken.

**Artikel 10 Citeertitel**

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening gemeente Oldenzaal 2019'.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 maart 2019,

de griffier, de voorzitter,

J.H. Brokers P.G. Welman