

College van Burgemeester en wethouders gemeente Tynaarlo

Vergadering d.d.	17 juli 2018	Zaaknummer:	456136
Agendapunt:			
Portefeuillehouder	: P. Vemer	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	<input type="checkbox"/> Besloten
Team	: Team Ruimte en Ontwikkeling		
Adviseur	: F.A. Rozema	Toestelnummer [Nr.]	812

Collegevoorstel besproken in PHO van:	P. Vemer	D.d.	14 mei + 9 juni 2018
---------------------------------------	----------	------	----------------------

Paraaf	Burge-meester	Wethouder Kraayenbrink	Wethouder Gopal	Wethouder Vemer	Wethouder Lammers	Wethouder de Graaf	Secretaris	Manager akkoord (kwaliteitscheck)
Conform								W.B. Aardema
Bespreken								Paraaf:

Onderwerp

Verordeningen Startersleningen, Blijversleningen en Verzilverleningen Gemeente Tynaarlo

Samenvatting

Op 10 november 2015 heeft de gemeenteraad het college gevraagd voorstellen te doen tot (opnieuw) invoering van regelingen voor Startersleningen en Blijversleningen. In mei 2016 zijn bij de behandeling van de voorjaarsbrief 2016 door de gemeenteraad de benodigde financiële middelen beschikbaar gesteld. Vervolgens is e.e.a. in de Notitie Sociale Volkshuisvesting Tynaarlo beleidsmatig nader geduid en bepaald. Tenslotte is het instellen van de starters- en blijversleningen eind 2017 ook in de prestatieafspraken met huurders en corporaties vastgelegd.

Gewijzigde wetgeving rond loan to value (maximaal 100% woningwaarde) maakt herijking van de eerdere Verordening starterslening noodzakelijk.

Mede in samenspraak met SVn is invoering van de nieuwe regelingen tijdelijk opgeschort, hetgeen te maken had met een nieuw door SVn te ontwikkelen product t.b.v. het vrijmaken van vermogen "in de stenen". Sinds 1 januari 2018 heeft SVn hiervoor een Verzilverlening beschikbaar, welke als aanvulling op (o.a.) de Blijverslening kan worden ingezet ter stimulering van verbeteringen aan het particuliere woningbezit van oudere inwoners.

Gemeente Tynaarlo is zoals het er nu uitziet, een van de eerste gemeenten in Nederland, die de combinatie weet te leggen tussen de Blijverslening en de Verzilverlening. Daarmee kunnen oudere woningeigenaren maximaal worden gefaciliteerd om zo lang mogelijk comfortabel in de eigen woning te kunnen blijven wonen.

Voor de Blijverslening wordt gekozen om ook een huurdersvariant aan te bieden, waarbij huurders tot maximaal € 10.000 via deze regeling kunnen lenen. Dit geheel in lijn met het door de gemeenteraad vastgestelde Sociale Volkshuisvestingsbeleid Tynaarlo 2017. Overigens gaat het hierbij uitsluitend om de consumptieve variant van de blijverslening, waarbij de aanvrager wel vooraf door SVn op kredietwaardigheid wordt getoetst.

Met dit advies wordt uitvoering gegeven aan het eerdergenoemde raadsbesluit en aan het vastgestelde volkshuisvestingsbeleid. Eén en ander is in de voorliggende verordeningen uitgewerkt, die ter vaststelling aan de raad worden aangeboden.

Voorstel

1. De gemeenteraad voor te stellen de “Verordening Starterslening Gemeente Tynaarlo”, de “Verordening Blijverslening Gemeente Tynaarlo” en de “Verordening Verzilverlening Gemeente Tynaarlo” vast te stellen.
2. In te stemmen met de hiermee in verband staande kosten van het verstrekken van de leningen door SVn en de door SVn te maken beheerskosten;
3. Het budget van € 160.000,- t.b.v. Startersleningen, een budget van € 450.000,- t.b.v. Blijversleningen en Verzilverleningen aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) beschikbaar te stellen; de leningen zijn beschikbaar voor (toekomstige) particuliere woningeigenaren.

Besluit:

TOELICHTING B&W-ADVIES

1. Onderwerp

Verordeningen Startersleningen, Blijversleningen en Verzilverleningen Gemeente Tynaarlo

2. Voorstel

1. De gemeenteraad voor te stellen de “Verordening Starterslening Gemeente Tynaarlo”, de “Verordening Blijverslening Gemeente Tynaarlo” en de “Verordening Verzilverlening Gemeente Tynaarlo” vast te stellen.
2. In te stemmen met de hiermee in verband staande kosten van het verstrekken van de leningen door SVn en de door SVn te maken beheerskosten;
3. Het budget van € 160.000,- t.b.v. Startersleningen, een budget van € 450.000,- t.b.v. Blijversleningen en Verzilverleningen aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) beschikbaar te stellen; de leningen zijn beschikbaar voor (toekomstige) particuliere woningeigenaren.

3. Inleiding en perspectief

Eerder heeft de gemeenteraad het college gevraagd voorstellen te doen tot (opnieuw) invoering van regelingen voor Startersleningen en Blijversleningen. Hiervoor zijn tevens door de gemeenteraad financiële middelen beschikbaar gesteld. Vervolgens is e.e.a. in de Notitie Sociale Volkshuisvesting Tynaarlo beleidsmatig nader geduid. Tenslotte is het instellen van de starters- en blijversleningen eind 2017 ook in de prestatieafspraken met huurders en corporaties vastgelegd.

Gewijzigde wetgeving rond loan to value (maximaal 100% woningwaarde) maakt herijking van de eerdere Verordening starterslening noodzakelijk.

Mede in samenspraak met SVn is invoering van de nieuwe regelingen tijdelijk opgeschort, hetgeen te maken had met een nieuw door SVn te ontwikkelen product t.b.v. het vrijmaken van vermogen “in de stenen”. Sinds kort door SVn hiervoor een Verzilverlening ontwikkeld, welke als aanvulling op (o.a.) de Blijverslening kan worden ingezet ter stimulering van verbeteringen aan het particuliere woningbezit van oudere inwoners.

Voor de Blijverslening wordt gekozen om ook een huurdersvariant aan te bieden, waarbij huurders tot maximaal € 10.000 via deze regeling kunnen lenen. E.e.a. overeenkomstig het recentelijk door de gemeenteraad vastgestelde Sociale Volkshuisvestingsbeleid Tynaarlo 2017 en de met corporaties en huurdersorganisaties gemaakte prestatieafspraken.

Gemeente Tynaarlo is in samenspraak met SVn zoals het er nu naar uitziet, een van de eerste gemeenten in Nederland, die de combinatie weet te leggen tussen de Blijverslening en de Verzilverlening. Daarmee kunnen oudere woningeigenaren maximaal worden gefaciliteerd om zo lang mogelijk comfortabel in de eigen woning te kunnen blijven wonen.

Met dit advies wordt uitvoering gegeven aan het eerdergenoemde raadsbesluit en aan het opgestelde volkshuisvestingsbeleid. Met dit voorstel wordt een en ander in de voorliggende verordeningen uitgewerkt, die ter vaststelling aan de raad worden aangeboden.

4. Argumenten

1. *Zowel startersleningen, als blijvers- en verzilvereningen dragen in belangrijke mate bij aan de realisatie van het gemeentelijke woon- en volkshuisvestingsbeleid*

In de Woonvisie en het recentelijk vastgestelde Sociale Volkshuisvestingsbeleid Tynaarlo 2017 wordt ondermeer ingezet op de huisvesting van diverse doelgroepen, waaronder starters, op het langer zelfstandig thuiswonen (levensloopbestendigheid) c.q. passende huisvesting en verduurzaming van de woningvoorraad. Daarom wordt voorgesteld om de hieronder aangegeven verschillende leningen via SVn te (her)introduceren.

Leningsvorm SVn	Doel
starterslening	passend huisvesten van starters op de woningmarkt
blijverslening	langer comfortabel zelfstandig thuiswonen
Verzilverlening	langer comfortabel zelfstandig thuiswonen in een duurzame woning

2. *Met de startersleningen willen wij het kopen van een eigen woning voor starters mogelijk maken en de doorstroming op de woningmarkt bevorderen.*

Het is voor starters vaak moeilijk een passende koopwoning te bemachtigen. Om dit maatschappelijke probleem te bestrijden, is het instrument Starterslening ontwikkeld. We willen starters op de woningmarkt behouden voor de gemeente Tynaarlo. Met het inzetten van de Starterslening stimuleren we starters (vaak jongeren) om in onze gemeente te blijven, of te komen wonen. Hetgeen goed is voor de leefbaarheid van onze gemeente.

Tevens brengt het instrument starterslening de woningmarkt in beweging en draagt het aanzienlijk bij aan de doorstroming, continuering van de woningbouw en werkgelegenheid. De verhuisketen wordt op gang gebracht bij het kopen van een bestaande koopwoning door starters.

3. *Met de blijversleningen kunnen inwoners worden gestimuleerd en gefaciliteerd om hun woning meer levensloopbestendig te maken, zodat zij hier ook op hogere leeftijd zelfstandig kunnen blijven wonen.*

Een groeiende trend is dat ouderen zo lang mogelijk in hun huidige woning willen blijven wonen. Gelet op deze wens van ouderen alsmede uit oogpunt van kostenbesparing in de zorg is het van belang dat grotere delen van de woningvoorraad levensloopbestendig worden gemaakt c.q. worden aangepast. De

blijverslening kan hieraan een bijdrage leveren. Deze opgave geldt in de gemeente Tynaarlo des te meer vanwege het grote percentage particulier woningbezit en de sterke vergrijzing van de inwoners. Ook huurders kunnen gebruik maken van de faciliteiten (van de consumptieve variant tot € 10.000) van de Blijverslening. (Voor risico's hieromtrent zie 5.3).

4. *De Verzilverlening biedt de mogelijkheid om overwaarde in de woning te verzilveren ten behoeve van de levensloopbestendigheid en duurzaamheid van de woning.*

Met de Verzilverlening wordt het mogelijk gemaakt dat woningeigenaren maximaal 10 jaar voor de wettelijke AOW-leeftijd (dus momenteel 57 jaar en ouder) met voldoende overwaarde op hun woning, een mogelijkheid wordt geboden om hun woning goed te kunnen onderhouden, te verduurzamen en/of levensloopbestendig te maken. En te behouden! Woningeigenaren worden hiermee gefaciliteerd om tot op hoge leeftijd in hun woning te kunnen blijven wonen.

Feitelijk wordt het met de verzilverlening voor woningeigenaren mogelijk gemaakt de overwaarde van hun woning "op te eten". Dit in aanvulling of ter vervanging van een Blijverslening. Bijkomend voordeel is dat de woningvoorraad in de gemeente op een hoger kwalitatief peil zal blijven.

Aflossing van de Verzilverlening hoeft pas uiterlijk plaats te vinden bij verkoop of overlijden. Het risico voor de gemeente wordt afgedekt doordat er een hypothecair recht op het onderpand wordt gevestigd. De totale financieringsverplichting mag niet boven 80% van de WOZ-waarde mag komen.

5. *Het fonds heeft een revolverend karakter. Uitgeleend geld komt bij aflossing van de leningen op termijn weer terug in het gemeentelijk fonds bij SVn. Dat geld kan t.z.t. voor nieuwe leningen worden gebruikt.*
6. *De financiële risico's voor de gemeente zijn beperkt en aanvaardbaar en liggen met name bij de consumptieve lening (zie ook 5.3)*

NHG borgt ook de gewijzigde Starterslening. Dit is een belangrijke zekerheid voor starters en gemeenten. Bovendien is het waarschijnlijk dat door de verplichte annuïtaire aflossing op de hypotheek minder vaak een beroep hoeft te worden gedaan op NHG. In 2014 heeft NHG bepaald dat het risico voor 10% van de hypotheek bij de geldgever ligt. SVn heeft in 2014 besloten dat risico niet aan gemeenten door te belasten, maar tot 2017 voor haar rekening te nemen. Deze periode wordt in ieder geval met 4 jaar verlengd, tot 2021.

7. *De spelregels om in aanmerking te komen voor een starterslening, blijverslening en verzilverlening worden voor de gemeente, SVn en de aanvrager in bijgevoegde verordeningen duidelijk vastgelegd.*

5. Kanttekeningen

1. *Gewijzigde wetgeving rond loan te value (maximaal 100% woningwaarde) maakt herijking van de eerdere Verordening starterslening noodzakelijk.*

De (vernieuwde) Starterslening wordt evenals eerdere regelingen verstrekt uit een (revolverend) fonds van de gemeente bij SVn en is bij aanvang renteloos. Naast de Starterslening wordt door SVn een zogenaamde Combinatielening aangeboden, ten laste waarvan bij aanvang van de Starterslening de aflossingen worden geboekt.

2. *De Verzilverlening heeft een "vertraagde" revolverendheid.*

Een Verzilverlening wordt verstrekt met een theoretische looptijd van 75 jr.

De rente staat 40 jr. vast met een rentepercentage gebaseerd op het 20-jaars tarief van de Blijverslening (momenteel 1,7%). Na 40 jr. wordt geen rente meer in rekening gebracht.

Rente en aflossing hoeven pas uiterlijk bij verkoop van de woning en/of bij overlijden van de geldnemer te worden betaald. Hierdoor is waarschijnlijk een groter budget noodzakelijk, omdat terugbetaling en daarmee de opnieuw inzetbaarheid van de beschikbaar gestelde financiële middelen, langere

gemiddelde doorlooptijden zal kennen. Ondanks dat SVn met deze lening nog geen ervaring heeft opgedaan, verwacht men een gemiddelde looptijd van ca. 15 jaar.

3. *Risico's gemeente bij de consumptieve variant van de Blijverslening zijn beperkt, onder anderen doordat altijd sprake is van een kredietwaardigheidstoets door SVn.*

Er is voor gekozen om de regeling voor een zo breed mogelijke doelgroep toegankelijk te maken. Om onze burgers maximale keuzevrijheid te geven, kan daarom bij bedragen tot € 10.000 gekozen worden tussen de consumptieve en de hypothecaire variant. Dit heeft ook te maken met het feit dat bij lagere bedragen de bijkomende kosten (bv. notaris) relatief hoog zijn.

De consumptieve variant wordt behalve aan woningeigenaren ook beschikbaar gesteld aan huurders van corporatiewoningen. Dit is in overeenstemming met het recentelijk door de gemeenteraad vastgestelde Sociale Volkshuisvestingsbeleid Tynaarlo 2017 en de gemaakte prestatieafspraken met corporaties en huurders.

Hoewel de financiële risico's bij de consumptieve variant wel iets groter zijn dan bij de hypothecaire variant, is het risico – zo leert de ervaring die hiermee inmiddels elders is opgedaan – in de praktijk beperkt en acceptabel. Dit omdat te allen tijde door SVn een kredietwaardigheidstoets wordt gedaan alvorens een lening zal worden toegekend. Ook kent de doelgroep senioren een uitstekende betalingsmoraal. Ingeval van overlijden komt de aflossingsverplichting bij de erfgenamen te liggen. Vanuit SVn is aangegeven dat in de praktijk problemen rond de uiteindelijke aflossing van deze lening (ook ingeval van huurders) nauwelijks voorkomen.

6. Advies

Financiën	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nee <input type="checkbox"/>
<p>In de voorjaarsbrief 2016, die door de raad is vastgesteld, is budget beschikbaar gesteld voor het verstrekken van startersleningen, blijversleningen (en zonneleningen). Het voorliggende voorstel betreft de uitvoering van de regeling binnen de beschikbare budgetten zoals die bij de voorjaarsbrief is opgenomen.</p> <p>Aanvullend op het voorstel in de voorjaarsbrief 2016 is de verzilverlening, als variant op de blijverslening, en dit wordt uitgevoerd binnen het budget dat beschikbaar is gesteld voor de blijverslening.</p> <p>Zoals ook in de voorjaarsbrief 2016 opgenomen staat, is het risico op de uitstaande leningen via SVn in het algemeen klein, met in achtneming van kanttekening 5.3 van dit voorstel.</p> <p><i>Budget</i> De door de raad beschikbaar gestelde budgetten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - voor Starterslening € 160.000 - voor Blijversleningen en Verzilverleningen € 450.000 (gezamenlijk) 		
Juridische Zaken	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nee <input type="checkbox"/>
De verordeningen zijn getoetst door team Juridische Zaken		
HRM	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
<p><i>Uitvoering van de regelingen vindt grotendeels plaats door SVn</i> De samenwerking met SVn leidt tot "ontzorging" van de gemeente. De gemeente zit aan de voorkant van het uitvoeringsproces. Inwoners dienen een aanvraag voor een lening in via het gemeentelijk apparaat. Hier vindt een beoordeling plaats op de voorwaarden van de regeling. Vervolgens wordt de verdere uitvoering overgenomen door SVn. Deze verzorgt de noodzakelijke financiële toetsing, het offertetraject en de verstrekking van een lening. En ook het beheer van het ingezette depot en verdere beheer van de lopende leningen.</p>		

<i>Gemeentelijke inzet</i>		
Op basis van eerder opgedane ervaringen met de starterslening kan worden gesteld dat de gemeentelijke tijdsinvestering per aanvraag om een starterslening (of blijverslening/ verzilverlening) beperkt is. E.e.a. kan binnen de bestaande capaciteit en urenraming van grondzaken en volkshuisvesting worden uitgevoerd.		
Communicatie	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
<i>Informatiemateriaal</i>		
SVn heeft voorlichtingsmateriaal dat kan worden gebruikt.		
<i>Voorlichting</i>		
Het is de bedoeling dat de gemeente voorlichting over de nieuwe leningsvormen verstrekt door publicaties in de lokale krant(en) op de gemeentelijke website en door het meegeven van brochures door de frontofficemedewerkers van het loket Bouwen en Wonen. Ook zullen stakeholders, zoals makelaars, financieel adviseurs, banken en ouderenorganisaties actief worden geïnformeerd.		
De publicaties etc. zullen in overleg en samenwerking met team Communicatie worden opgesteld en vormgegeven. Tevens zullen de blijvers- en verzilverlening onderdeel worden van een in voorbereiding zijnde gemeentelijke campagne langer thuiswonen.		
Samen met de accountmanager van SVn wordt naar mogelijkheden gekeken om ook de lokale uitvoerende bedrijven als bv. aannemers, installateurs, e.d. te informeren. Wellicht mede door het organiseren van themabijeenkomsten. Eventueel in samenwerking met de in de regio werkzame buurgemeenten.		
Derden	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nee <input type="checkbox"/>
Over dit advies heeft interne afstemming en overleg met de relatiemanager van SVn plaatsgevonden.		

7. Uitvoering c.q. inhoudelijke keuzes regelingen

1. Ontzorging gemeente door SVn

De samenwerking met SVn leidt tot "ontzorging" van de gemeente. De gemeente zit aan de voorkant van het uitvoeringsproces. Inwoners dienen een aanvraag voor een lening in via het gemeentelijk apparaat. Hier vindt een beoordeling plaats op de voorwaarden van de regeling. Vervolgens wordt de verdere uitvoering overgenomen door SVn. Deze verzorgt de noodzakelijke financiële toetsing, het offertetraject en de verstrekking van een lening. En ook het beheer van het ingezette depot en verdere beheer van de lopende leningen.

Inmiddels is er een vereenvoudigde werkwijze ontwikkeld voor het declaratieproces, de uitbetalingen van de nota's die de aanvragende burger indient. SVn kan en wil op verzoek van deelnemende gemeente, nota's zonder tussenkomst van de gemeente uitbetalen. Dit verkort het proces en scheelt aanzienlijke ambtelijke capaciteit. Steekproefsgewijs kan (extra) controle plaatsvinden. Omdat SVn het uiteindelijke risico van het declaratieproces bij de deelnemer wil laten, is een Aanvullende Deelnemersovereenkomst noodzakelijk. Voorstel is te kiezen voor deze werkwijze en de aanvullende deelnemersovereenkomst te tekenen.

2. Verordening Starterslening

Voorgesteld wordt om als voorwaarde voor het toewijzen van een starterslening in de verordening op te nemen een maximale koopprijs of koop-/aanneemsom van € 180.000,-, exclusief meerwerk / verbeterkosten van maximaal 20 % van de verwervingskosten met een maximum van € 25.000,-.

Binnen de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet is door de wetgever een extra faciliteit geboden om investeringen in duurzaamheid tot maximaal € 9.000 extra te faciliteren. Dit houdt in dat de hiermee gepaard gaande extra financiële verplichtingen, niet behoeven te worden meegewogen bij de inkomenstoets. De argumentatie die hieraan ten grondslag, ligt bij de besparing in de kosten van de energienota.

Voor de berekening van de hoogte van de Starterslening wordt rekening gehouden met eventuele verbeterkosten/meerwerk. De aankoop dient altijd te voldoen aan de meest actuele Voorwaarden en Normen van Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

3. Verordening Blijverslening

Voorgesteld wordt om de uitvoering van de blijverslening eenvoudig te houden. Hiertoe wordt aan de verordening een lijst met maatregelen voor bouwkundige aanpassingen en domotica aanpassingen toegevoegd, waarvoor een blijverslening kan worden verkregen.

De consumptieve variant wordt verstrekt zonder hypothecaire zekerheid en is begrensd tot een maximum van € 10.000,-. De bijkomende vaste kosten zijn relatief te hoog voor de hypothecaire variant. Voor dergelijke leningen hanteert SVn een leeftijdsgrens van de aanvrager van 75 jr. Deze vorm wordt ook beschikbaar gesteld aan huurders binnen onze gemeente.

Voor blijversleningen boven € 10.000,- wordt meer zekerheid ingebouwd door vestiging van een hypotheek. En hier geldt geen leeftijdsgrens. Ten aanzien van de hoogte van de hypothecaire blijverslening wordt voorgesteld om een maximum van € 50.000,- te hanteren. Conform de adviezen vanuit SVn, waardoor ook een aanpassing in de vorm van het plaatsen van een z.g. zorg-unit haalbaar wordt. Dus kleine tot grote aanpassingen worden mogelijk gemaakt.

4. Verordening Verzilverlening

Met ingang van 1 januari 2018 heeft SVn een Verzilverlening beschikbaar. De minimale leeftijd is "10 jaar voor de wettelijke AOW-leeftijd" (momenteel 67 jaar) en kent geen maximumleeftijd. Indien er 2 aanvragers zijn geldt dit voor beiden. De leningsvorm kent een theoretische looptijd van 75 jr. Het rentepercentage is gekoppeld aan het 20-jaars tarief van de Blijverslening. De aanvrager (of diens erfgenamen) lost de aangegane lening, incl. rente pas uiterlijk af binnen 1 jr. na het overlijden en/of bij verkoop.

Hiermee worden zaken mogelijk als woningonderhoud, woningverbetering, woningaanpassing, verduurzaming, aanpassen naar levensloopbestendigheid, etc.

Het zorgt ervoor dat mensen langer comfortabel in hun eigen woning kunnen blijven wonen, terwijl het er tevens voor zorgt dat het woningbestand in de gemeente kwalitatief van veel hoger niveau zal blijven.

Het voorstel wat voorligt behelst het advies om Verzilverleningen te verstrekken tot een maximum van € 50.000 per lening in aansluiting op de criteria en maxima van de Blijverslening.

Leningen worden verstrekt vanaf een hoogte van € 2.500,-.

8. Besloten behandelen

Niet van toepassing

9. Bijlage(n)

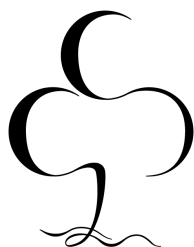
- Raadsvoorstel en –besluit

- Verordening Starterslening gemeente Tynaarlo 2018
- Verordening Verzilverlening gemeente Tynaarlo
- Verordening Blijverslening gemeente Tynaarlo

Handtekening adviseur

.....

F.A. Rozema



College van Burgemeester en wethouders gemeente Tynaarlo

Vergadering d.d.	17 juli 2018	Zaaknummer:	456136
Agendapunt:			
Portefeuillehouder	: P. Vemer	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	<input type="checkbox"/> Besloten
Team	: Team Ruimte en Ontwikkeling		
Adviseur	: F.A. Rozema	Toestelnummer [Nr.]	812

Collegevoorstel besproken in PHO van:	P. Vemer	D.d.	14 mei + 9 juni 2018
---------------------------------------	----------	------	----------------------

Paraaf	Burge-meester	Wethouder Kraayenbrink	Wethouder Gopal	Wethouder Vemer	Wethouder Lammers	Wethouder de Graaf	Secretaris	Manager akkoord (kwaliteitscheck)
Conform								W.B. Aardema
Bespreken								Paraaf:

Onderwerp

Verordeningen Startersleningen, Blijversleningen en Verzilverleningen Gemeente Tynaarlo

Samenvatting

Op 10 november 2015 heeft de gemeenteraad het college gevraagd voorstellen te doen tot (opnieuw) invoering van regelingen voor Startersleningen en Blijversleningen. In mei 2016 zijn bij de behandeling van de voorjaarsbrief 2016 door de gemeenteraad de benodigde financiële middelen beschikbaar gesteld. Vervolgens is e.e.a. in de Notitie Sociale Volkshuisvesting Tynaarlo beleidsmatig nader geduid en bepaald. Tenslotte is het instellen van de starters- en blijversleningen eind 2017 ook in de prestatieafspraken met huurders en corporaties vastgelegd.

Gewijzigde wetgeving rond loan to value (maximaal 100% woningwaarde) maakt herijking van de eerdere Verordening starterslening noodzakelijk.

Mede in samenspraak met SVn is invoering van de nieuwe regelingen tijdelijk opgeschort, hetgeen te maken had met een nieuw door SVn te ontwikkelen product t.b.v. het vrijmaken van vermogen "in de stenen". Sinds 1 januari 2018 heeft SVn hiervoor een Verzilverlening beschikbaar, welke als aanvulling op (o.a.) de Blijverslening kan worden ingezet ter stimulering van verbeteringen aan het particuliere woningbezit van oudere inwoners.

Gemeente Tynaarlo is zoals het er nu uitziet, een van de eerste gemeenten in Nederland, die de combinatie weet te leggen tussen de Blijverslening en de Verzilverlening. Daarmee kunnen oudere woningeigenaren maximaal worden gefaciliteerd om zo lang mogelijk comfortabel in de eigen woning te kunnen blijven wonen.

Voor de Blijverslening wordt gekozen om ook een huurdersvariant aan te bieden, waarbij huurders tot maximaal € 10.000 via deze regeling kunnen lenen. Dit geheel in lijn met het door de gemeenteraad vastgestelde Sociale Volkshuisvestingsbeleid Tynaarlo 2017. Overigens gaat het hierbij uitsluitend om de consumptieve variant van de blijverslening, waarbij de aanvrager wel vooraf door SVn op kredietwaardigheid wordt getoetst.

Met dit advies wordt uitvoering gegeven aan het eerdergenoemde raadsbesluit en aan het vastgestelde volkshuisvestingsbeleid. Eén en ander is in de voorliggende verordeningen uitgewerkt, die ter vaststelling aan de raad worden aangeboden.

Voorstel

1. De gemeenteraad voor te stellen de “Verordening Starterslening Gemeente Tynaarlo”, de “Verordening Blijverslening Gemeente Tynaarlo” en de “Verordening Verzilverlening Gemeente Tynaarlo” vast te stellen.
2. In te stemmen met de hiermee in verband staande kosten van het verstrekken van de leningen door SVn en de door SVn te maken beheerskosten;
3. Het budget van € 160.000,- t.b.v. Startersleningen, een budget van € 450.000,- t.b.v. Blijversleningen en Verzilverleningen aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) beschikbaar te stellen; de leningen zijn beschikbaar voor (toekomstige) particuliere woningeigenaren.

Besluit:

TOELICHTING B&W-ADVIES

1. Onderwerp

Verordeningen Startersleningen, Blijversleningen en Verzilverleningen Gemeente Tynaarlo

2. Voorstel

1. De gemeenteraad voor te stellen de “Verordening Starterslening Gemeente Tynaarlo”, de “Verordening Blijverslening Gemeente Tynaarlo” en de “Verordening Verzilverlening Gemeente Tynaarlo” vast te stellen.
2. In te stemmen met de hiermee in verband staande kosten van het verstrekken van de leningen door SVn en de door SVn te maken beheerskosten;
3. Het budget van € 160.000,- t.b.v. Startersleningen, een budget van € 450.000,- t.b.v. Blijversleningen en Verzilverleningen aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) beschikbaar te stellen; de leningen zijn beschikbaar voor (toekomstige) particuliere woningeigenaren.

3. Inleiding en perspectief

Eerder heeft de gemeenteraad het college gevraagd voorstellen te doen tot (opnieuw) invoering van regelingen voor Startersleningen en Blijversleningen. Hiervoor zijn tevens door de gemeenteraad financiële middelen beschikbaar gesteld. Vervolgens is e.e.a. in de Notitie Sociale Volkshuisvesting Tynaarlo beleidsmatig nader geduid. Tenslotte is het instellen van de starters- en blijversleningen eind 2017 ook in de prestatieafspraken met huurders en corporaties vastgelegd.

Gewijzigde wetgeving rond loan to value (maximaal 100% woningwaarde) maakt herijking van de eerdere Verordening starterslening noodzakelijk.

Mede in samenspraak met SVn is invoering van de nieuwe regelingen tijdelijk opgeschort, hetgeen te maken had met een nieuw door SVn te ontwikkelen product t.b.v. het vrijmaken van vermogen “in de stenen”. Sinds kort door SVn hiervoor een Verzilverlening ontwikkeld, welke als aanvulling op (o.a.) de Blijverslening kan worden ingezet ter stimulering van verbeteringen aan het particuliere woningbezit van oudere inwoners.

Voor de Blijverslening wordt gekozen om ook een huurdersvariant aan te bieden, waarbij huurders tot maximaal € 10.000 via deze regeling kunnen lenen. E.e.a. overeenkomstig het recentelijk door de gemeenteraad vastgestelde Sociale Volkshuisvestingsbeleid Tynaarlo 2017 en de met corporaties en huurdersorganisaties gemaakte prestatieafspraken.

Gemeente Tynaarlo is in samenspraak met SVn zoals het er nu naar uitziet, een van de eerste gemeenten in Nederland, die de combinatie weet te leggen tussen de Blijverslening en de Verzilverlening. Daarmee kunnen oudere woningeigenaren maximaal worden gefaciliteerd om zo lang mogelijk comfortabel in de eigen woning te kunnen blijven wonen.

Met dit advies wordt uitvoering gegeven aan het eerdergenoemde raadsbesluit en aan het opgestelde volkshuisvestingsbeleid. Met dit voorstel wordt een en ander in de voorliggende verordeningen uitgewerkt, die ter vaststelling aan de raad worden aangeboden.

4. Argumenten

1. *Zowel startersleningen, als blijvers- en verzilvereningen dragen in belangrijke mate bij aan de realisatie van het gemeentelijke woon- en volkshuisvestingsbeleid*

In de Woonvisie en het recentelijk vastgestelde Sociale Volkshuisvestingsbeleid Tynaarlo 2017 wordt ondermeer ingezet op de huisvesting van diverse doelgroepen, waaronder starters, op het langer zelfstandig thuiswonen (levensloopbestendigheid) c.q. passende huisvesting en verduurzaming van de woningvoorraad. Daarom wordt voorgesteld om de hieronder aangegeven verschillende leningen via SVn te (her)introduceren.

Leningsvorm SVn	Doel
starterslening	passend huisvesten van starters op de woningmarkt
blijverslening	langer comfortabel zelfstandig thuiswonen
Verzilverlening	langer comfortabel zelfstandig thuiswonen in een duurzame woning

2. *Met de startersleningen willen wij het kopen van een eigen woning voor starters mogelijk maken en de doorstroming op de woningmarkt bevorderen.*

Het is voor starters vaak moeilijk een passende koopwoning te bemachtigen. Om dit maatschappelijke probleem te bestrijden, is het instrument Starterslening ontwikkeld. We willen starters op de woningmarkt behouden voor de gemeente Tynaarlo. Met het inzetten van de Starterslening stimuleren we starters (vaak jongeren) om in onze gemeente te blijven, of te komen wonen. Hetgeen goed is voor de leefbaarheid van onze gemeente.

Tevens brengt het instrument starterslening de woningmarkt in beweging en draagt het aanzienlijk bij aan de doorstroming, continuering van de woningbouw en werkgelegenheid. De verhuisketen wordt op gang gebracht bij het kopen van een bestaande koopwoning door starters.

3. *Met de blijversleningen kunnen inwoners worden gestimuleerd en gefaciliteerd om hun woning meer levensloopbestendig te maken, zodat zij hier ook op hogere leeftijd zelfstandig kunnen blijven wonen.*

Een groeiende trend is dat ouderen zo lang mogelijk in hun huidige woning willen blijven wonen. Gelet op deze wens van ouderen alsmede uit oogpunt van kostenbesparing in de zorg is het van belang dat grotere delen van de woningvoorraad levensloopbestendig worden gemaakt c.q. worden aangepast. De

blijverslening kan hieraan een bijdrage leveren. Deze opgave geldt in de gemeente Tynaarlo des te meer vanwege het grote percentage particulier woningbezit en de sterke vergrijzing van de inwoners. Ook huurders kunnen gebruik maken van de faciliteiten (van de consumptieve variant tot € 10.000) van de Blijverslening. (Voor risico's hieromtrent zie 5.3).

4. *De Verzilverlening biedt de mogelijkheid om overwaarde in de woning te verzilveren ten behoeve van de levensloopbestendigheid en duurzaamheid van de woning.*

Met de Verzilverlening wordt het mogelijk gemaakt dat woningeigenaren maximaal 10 jaar voor de wettelijke AOW-leeftijd (dus momenteel 57 jaar en ouder) met voldoende overwaarde op hun woning, een mogelijkheid wordt geboden om hun woning goed te kunnen onderhouden, te verduurzamen en/of levensloopbestendig te maken. En te behouden! Woningeigenaren worden hiermee gefaciliteerd om tot op hoge leeftijd in hun woning te kunnen blijven wonen.

Feitelijk wordt het met de verzilverlening voor woningeigenaren mogelijk gemaakt de overwaarde van hun woning "op te eten". Dit in aanvulling of ter vervanging van een Blijverslening.

Bijkomend voordeel is dat de woningvoorraad in de gemeente op een hoger kwalitatief peil zal blijven.

Aflossing van de Verzilverlening hoeft pas uiterlijk plaats te vinden bij verkoop of overlijden. Het risico voor de gemeente wordt afgedekt doordat er een hypotheccair recht op het onderpand wordt gevestigd. De totale financieringsverplichting mag niet boven 80% van de WOZ-waarde mag komen.

5. *Het fonds heeft een revolverend karakter. Uitgeleend geld komt bij aflossing van de leningen op termijn weer terug in het gemeentelijk fonds bij SVn. Dat geld kan t.z.t. voor nieuwe leningen worden gebruikt.*
6. *De financiële risico's voor de gemeente zijn beperkt en aanvaardbaar en liggen met name bij de consumptieve lening (zie ook 5.3)*

NHG borgt ook de gewijzigde Starterslening. Dit is een belangrijke zekerheid voor starters en gemeenten. Bovendien is het waarschijnlijk dat door de verplichte annuïtaire aflossing op de hypotheek minder vaak een beroep hoeft te worden gedaan op NHG. In 2014 heeft NHG bepaald dat het risico voor 10% van de hypotheek bij de geldgever ligt. SVn heeft in 2014 besloten dat risico niet aan gemeenten door te belasten, maar tot 2017 voor haar rekening te nemen. Deze periode wordt in ieder geval met 4 jaar verlengd, tot 2021.

7. *De spelregels om in aanmerking te komen voor een starterslening, blijverslening en verzilverlening worden voor de gemeente, SVn en de aanvrager in bijgevoegde verordeningen duidelijk vastgelegd.*

5. Kanttekeningen

1. *Gewijzigde wetgeving rond loan te value (maximaal 100% woningwaarde) maakt herijking van de eerdere Verordening starterslening noodzakelijk.*

De (vernieuwde) Starterslening wordt evenals eerdere regelingen verstrekt uit een (revolverend) fonds van de gemeente bij SVn en is bij aanvang renteloos. Naast de Starterslening wordt door SVn een zogenaamde Combinatielening aangeboden, ten laste waarvan bij aanvang van de Starterslening de aflossingen worden geboekt.

2. *De Verzilverlening heeft een "vertraagde" revolverendheid.*

Een Verzilverlening wordt verstrekt met een theoretische looptijd van 75 jr.

De rente staat 40 jr. vast met een rentepercentage gebaseerd op het 20-jaars tarief van de Blijverslening (momenteel 1,7%). Na 40 jr. wordt geen rente meer in rekening gebracht.

Rente en aflossing hoeven pas uiterlijk bij verkoop van de woning en/of bij overlijden van de geldnemer te worden betaald. Hierdoor is waarschijnlijk een groter budget noodzakelijk, omdat terugbetaling en daarmee de opnieuw inzetbaarheid van de beschikbaar gestelde financiële middelen, langere

gemiddelde doorlooptijden zal kennen. Ondanks dat SVn met deze lening nog geen ervaring heeft opgedaan, verwacht men een gemiddelde looptijd van ca. 15 jaar.

3. *Risico's gemeente bij de consumptieve variant van de Blijverslening zijn beperkt, onder anderen doordat altijd sprake is van een kredietwaardigheidstoets door SVn.*

Er is voor gekozen om de regeling voor een zo breed mogelijke doelgroep toegankelijk te maken. Om onze burgers maximale keuzevrijheid te geven, kan daarom bij bedragen tot € 10.000 gekozen worden tussen de consumptieve en de hypothecaire variant. Dit heeft ook te maken met het feit dat bij lagere bedragen de bijkomende kosten (bv. notaris) relatief hoog zijn.

De consumptieve variant wordt behalve aan woningeigenaren ook beschikbaar gesteld aan huurders van corporatiewoningen. Dit is in overeenstemming met het recentelijk door de gemeenteraad vastgestelde Sociale Volkshuisvestingsbeleid Tynaarlo 2017 en de gemaakte prestatieafspraken met corporaties en huurders.

Hoewel de financiële risico's bij de consumptieve variant wel iets groter zijn dan bij de hypothecaire variant, is het risico – zo leert de ervaring die hiermee inmiddels elders is opgedaan – in de praktijk beperkt en acceptabel. Dit omdat te allen tijde door SVn een kredietwaardigheidstoets wordt gedaan alvorens een lening zal worden toegekend. Ook kent de doelgroep senioren een uitstekende betalingsmoraal. Ingeval van overlijden komt de aflossingsverplichting bij de erfgenamen te liggen. Vanuit SVn is aangegeven dat in de praktijk problemen rond de uiteindelijke aflossing van deze lening (ook ingeval van huurders) nauwelijks voorkomen.

6. Advies

Financiën	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nee <input type="checkbox"/>
<p>In de voorjaarsbrief 2016, die door de raad is vastgesteld, is budget beschikbaar gesteld voor het verstrekken van startersleningen, blijversleningen (en zonneleningen). Het voorliggende voorstel betreft de uitvoering van de regeling binnen de beschikbare budgetten zoals die bij de voorjaarsbrief is opgenomen.</p> <p>Aanvullend op het voorstel in de voorjaarsbrief 2016 is de verzilverlening, als variant op de blijverslening, en dit wordt uitgevoerd binnen het budget dat beschikbaar is gesteld voor de blijverslening.</p> <p>Zoals ook in de voorjaarsbrief 2016 opgenomen staat, is het risico op de uitstaande leningen via SVn in het algemeen klein, met in achtneming van kanttekening 5.3 van dit voorstel.</p> <p><i>Budget</i> De door de raad beschikbaar gestelde budgetten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - voor Starterslening € 160.000 - voor Blijversleningen en Verzilverleningen € 450.000 (gezamenlijk) 		
Juridische Zaken	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nee <input type="checkbox"/>
De verordeningen zijn getoetst door team Juridische Zaken		
HRM	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
<p><i>Uitvoering van de regelingen vindt grotendeels plaats door SVn</i> De samenwerking met SVn leidt tot "ontzorging" van de gemeente. De gemeente zit aan de voorkant van het uitvoeringsproces. Inwoners dienen een aanvraag voor een lening in via het gemeentelijk apparaat. Hier vindt een beoordeling plaats op de voorwaarden van de regeling. Vervolgens wordt de verdere uitvoering overgenomen door SVn. Deze verzorgt de noodzakelijke financiële toetsing, het offertetraject en de verstrekking van een lening. En ook het beheer van het ingezette depot en verdere beheer van de lopende leningen.</p>		

<i>Gemeentelijke inzet</i>		
Op basis van eerder opgedane ervaringen met de starterslening kan worden gesteld dat de gemeentelijke tijdsinvestering per aanvraag om een starterslening (of blijverslening/ verzilverlening) beperkt is. E.e.a. kan binnen de bestaande capaciteit en urenraming van grondzaken en volkshuisvesting worden uitgevoerd.		
Communicatie	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
<i>Informatiemateriaal</i>		
SVn heeft voorlichtingsmateriaal dat kan worden gebruikt.		
<i>Voorlichting</i>		
Het is de bedoeling dat de gemeente voorlichting over de nieuwe leningsvormen verstrekt door publicaties in de lokale krant(en) op de gemeentelijke website en door het meegeven van brochures door de frontofficemedewerkers van het loket Bouwen en Wonen. Ook zullen stakeholders, zoals makelaars, financieel adviseurs, banken en ouderenorganisaties actief worden geïnformeerd.		
De publicaties etc. zullen in overleg en samenwerking met team Communicatie worden opgesteld en vormgegeven. Tevens zullen de blijvers- en verzilverlening onderdeel worden van een in voorbereiding zijnde gemeentelijke campagne langer thuiswonen.		
Samen met de accountmanager van SVn wordt naar mogelijkheden gekeken om ook de lokale uitvoerende bedrijven als bv. aannemers, installateurs, e.d. te informeren. Wellicht mede door het organiseren van themabijeenkomsten. Eventueel in samenwerking met de in de regio werkzame buurgemeenten.		
Derden	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nee <input type="checkbox"/>
Over dit advies heeft interne afstemming en overleg met de relatiemanager van SVn plaatsgevonden.		

7. Uitvoering c.q. inhoudelijke keuzes regelingen

1. Ontzorging gemeente door SVn

De samenwerking met SVn leidt tot "ontzorging" van de gemeente. De gemeente zit aan de voorkant van het uitvoeringsproces. Inwoners dienen een aanvraag voor een lening in via het gemeentelijk apparaat. Hier vindt een beoordeling plaats op de voorwaarden van de regeling. Vervolgens wordt de verdere uitvoering overgenomen door SVn. Deze verzorgt de noodzakelijke financiële toetsing, het offertetraject en de verstrekking van een lening. En ook het beheer van het ingezette depot en verdere beheer van de lopende leningen.

Inmiddels is er een vereenvoudigde werkwijze ontwikkeld voor het declaratieproces, de uitbetalingen van de nota's die de aanvragende burger indient. SVn kan en wil op verzoek van deelnemende gemeente, nota's zonder tussenkomst van de gemeente uitbetalen. Dit verkort het proces en scheelt aanzienlijke ambtelijke capaciteit. Steekproefsgewijs kan (extra) controle plaatsvinden. Omdat SVn het uiteindelijke risico van het declaratieproces bij de deelnemer wil laten, is een Aanvullende Deelnemersovereenkomst noodzakelijk. Voorstel is te kiezen voor deze werkwijze en de aanvullende deelnemersovereenkomst te tekenen.

2. Verordening Starterslening

Voorgesteld wordt om als voorwaarde voor het toewijzen van een starterslening in de verordening op te nemen een maximale koopprijs of koop-/aanneemsom van € 180.000,-, exclusief meerwerk / verbeterkosten van maximaal 20 % van de verwervingskosten met een maximum van € 25.000,-.

Binnen de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet is door de wetgever een extra faciliteit geboden om investeringen in duurzaamheid tot maximaal € 9.000 extra te faciliteren. Dit houdt in dat de hiermee gepaard gaande extra financiële verplichtingen, niet behoeven te worden meegewogen bij de inkomenstoets. De argumentatie die hieraan ten grondslag, ligt bij de besparing in de kosten van de energienota.

Voor de berekening van de hoogte van de Starterslening wordt rekening gehouden met eventuele verbeterkosten/meerwerk. De aankoop dient altijd te voldoen aan de meest actuele Voorwaarden en Normen van Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

3. Verordening Blijverslening

Voorgesteld wordt om de uitvoering van de blijverslening eenvoudig te houden. Hiertoe wordt aan de verordening een lijst met maatregelen voor bouwkundige aanpassingen en domotica aanpassingen toegevoegd, waarvoor een blijverslening kan worden verkregen.

De consumptieve variant wordt verstrekt zonder hypothecaire zekerheid en is begrensd tot een maximum van € 10.000,-. De bijkomende vaste kosten zijn relatief te hoog voor de hypothecaire variant. Voor dergelijke leningen hanteert SVn een leeftijdsgrens van de aanvrager van 75 jr. Deze vorm wordt ook beschikbaar gesteld aan huurders binnen onze gemeente.

Voor blijversleningen boven € 10.000,- wordt meer zekerheid ingebouwd door vestiging van een hypotheek. En hier geldt geen leeftijdsgrens. Ten aanzien van de hoogte van de hypothecaire blijverslening wordt voorgesteld om een maximum van € 50.000,- te hanteren. Conform de adviezen vanuit SVn, waardoor ook een aanpassing in de vorm van het plaatsen van een z.g. zorg-unit haalbaar wordt. Dus kleine tot grote aanpassingen worden mogelijk gemaakt.

4. Verordening Verzilverlening

Met ingang van 1 januari 2018 heeft SVn een Verzilverlening beschikbaar. De minimale leeftijd is "10 jaar voor de wettelijke AOW-leeftijd" (momenteel 67 jaar) en kent geen maximumleeftijd. Indien er 2 aanvragers zijn geldt dit voor beiden. De leningsvorm kent een theoretische looptijd van 75 jr. Het rentepercentage is gekoppeld aan het 20-jaars tarief van de Blijverslening. De aanvrager (of diens erfgenamen) lost de aangegane lening, incl. rente pas uiterlijk af binnen 1 jr. na het overlijden en/of bij verkoop.

Hiermee worden zaken mogelijk als woningonderhoud, woningverbetering, woningaanpassing, verduurzaming, aanpassen naar levensloopbestendigheid, etc.

Het zorgt ervoor dat mensen langer comfortabel in hun eigen woning kunnen blijven wonen, terwijl het er tevens voor zorgt dat het woningbestand in de gemeente kwalitatief van veel hoger niveau zal blijven.

Het voorstel wat voorligt behelst het advies om Verzilverleningen te verstrekken tot een maximum van € 50.000 per lening in aansluiting op de criteria en maxima van de Blijverslening.

Leningen worden verstrekt vanaf een hoogte van € 2.500,-.

8. Besloten behandelen

Niet van toepassing

9. Bijlage(n)

- Raadsvoorstel en –besluit

- Verordening Starterslening gemeente Tynaarlo 2018
- Verordening Verzilverlening gemeente Tynaarlo
- Verordening Blijverslening gemeente Tynaarlo

Handtekening adviseur

.....

F.A. Rozema