



Zaaknummer: 456136

Raadsvergadering d.d. 11 september 2018 agendapunt

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 17 juli 2018

| | |
|------------------------|--|
| Portefeuillehouder: | P. Vemer |
| Behandelend ambtenaar: | F.A. Rozema |
| Doorkiesnummer: | 812 |
| E-mail adres: | f.rozema@tynaarlo.nl |
| Bijlage(n): | 1 Verordening Starterslening gemeente Tynaarlo 2018 2 Verordening Blijverslening gemeente Tynaarlo 3 Verordening Verzilverlening gemeente Tynaarlo |

Onderwerp

Verordeningen Startersleningen, Blijversleningen en Verzilverleningen Gemeente Tynaarlo

Gevraagd besluit

1. De "Verordening Starterslening Gemeente Tynaarlo 2018" vast te stellen;
2. De "Verordening Blijverslening Gemeente Tynaarlo" vast te stellen;
3. De "Verordening Verzilverlening Gemeente Tynaarlo" vast te stellen.

Waarom komen we nu met dit voorstel?

1. *Zowel startersleningen, als blijvers en verzilverleningen 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 thuis wonen |
| Verzilverlening | langer comfortabel zelfstandig thuis wonen in een duurzame woning |



Wat willen wij hiermee bereiken?

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

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 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.

2. *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 zolang 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 hierin 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.

3. *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, 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.

4. *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.*
5. *De financiële risico's voor de gemeente zijn beperkt en aanvaardbaar*



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.

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

Wat ging eraan vooraf

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 perspectievennota 2016 door de gemeenteraad de benodigde 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 1 januari 2018 heeft SVn hiervoor een Verzuilverlening beschikbaar, welke als aanvulling op (o.a.) de Blijverslening kan worden ingezet ter stimulering van verbeteringen aan het particuliere woningbezit van oudere inwoners.

Hoe informeren we de inwoners?

In overleg met team Communicatie zal bekendheid worden gegeven aan de beschikbaarheid van deze regelingen. Ook wordt vanuit een samenwerking tussen WMO en Wonen/Volkshuisvesting gewerkt aan een bewustwordingscampagne over langer thuis wonen, levensloopbestendigheid en woningaanpassingen.

Wanneer gaan we het uitvoeren?

Direct na vaststelling zullen de onderhavige verordeningen volgens de voorgeschreven wijze worden gepubliceerd, waarna deze z.s.m. in werking kunnen treden.



Hoe zijn de financiën opgebouwd?

In de voorjaarsbrief 2016, die door de raad is vastgesteld, is budget beschikbaar gesteld voor het verstrekken van startersleningen, blijversleningen en zonneleningen. Het huidige voorstel wat nu voor ligt betreft de uitvoering van de regeling binnen de beschikbare budgetten zoals die bij de voorjaarsbrief is opgenomen.

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.

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.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

drs. M.J.F.J. Thijsen,

burgemeester

mr. J. Th. van Nieukerken,

gemeentesecretaris



Raadsbesluit nr.

Betreft:

Raadsvoorstel Verordeningen Startersleningen en Blijversleningen Gemeente Tynaarlo

De raad van de gemeente Tynaarlo;

Gelezen het voorstel van het college van 27 maart 2018

Overwegende:

1. Dat met de Verordening Starterslening Gemeente Tynaarlo het kopen van een eigen woning voor starters mogelijk wordt gemaakt en de doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd.
2. Dat met de Verordening Blijverslening Gemeente Tynaarlo (oudere) inwoners worden gestimuleerd en gefaciliteerd om hun woning meer levensloopbestendig te maken, zodat zij hier ook op hogere leeftijd zelfstandig kunnen blijven wonen.
3. Dat met de Verordening Verzilverlening Gemeente Tynaarlo (oudere) inwoners de mogelijkheid wordt geboden om de overwaarde in hun woning te verzilveren ten behoeve van de levensloopbestendigheid en duurzaamheid van de woning.
4. Dat het beschikbaar stellen van zowel startersleningen, als blijvers- en verzilverleningen in belangrijke mate bijdraagt aan de realisatie van het gemeentelijke woon- en volkshuisvestingsbeleid.
5. Dat de financiële risico's voor de gemeente beperkt en aanvaardbaar zijn.
6. Dat met het vaststellen van onderhavige verordeningen de spelregels om in aanmerking te komen voor een starterslening, blijverslening en verzilverlening voor de gemeente, SVn en de aanvrager duidelijk worden vastgelegd.

Gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

B E S L U I T:

1. De "Verordening Starterslening Gemeente Tynaarlo" vast te stellen;
2. De "Verordening Blijverslening Gemeente Tynaarlo" vast te stellen;
3. De "Verordening Verzilverlening Gemeente Tynaarlo" vast te stellen.

Vries, 17 april 2018

De raad voornoemd,

drs. M.J.F.J. Thijsen, voorzitter

J.L. de Jong, griffier





Zaaknummer: 456136

Raadsvergadering d.d. 11 september 2018 agendapunt

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 17 juli 2018

| | |
|------------------------|--|
| Portefeuillehouder: | P. Vemer |
| Behandelend ambtenaar: | F.A. Rozema |
| Doorkiesnummer: | 812 |
| E-mail adres: | f.rozema@tynaarlo.nl |
| Bijlage(n): | 1 Verordening Starterslening gemeente Tynaarlo 2018 2 Verordening Blijverslening gemeente Tynaarlo 3 Verordening Verzilverlening gemeente Tynaarlo |

Onderwerp

Verordeningen Startersleningen, Blijversleningen en Verzilverleningen Gemeente Tynaarlo

Gevraagd besluit

1. De "Verordening Starterslening Gemeente Tynaarlo 2018" vast te stellen;
2. De "Verordening Blijverslening Gemeente Tynaarlo" vast te stellen;
3. De "Verordening Verzilverlening Gemeente Tynaarlo" vast te stellen.

Waarom komen we nu met dit voorstel?

1. *Zowel startersleningen, als blijvers en verzilverleningen 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 thuis wonen |
| Verzilverlening | langer comfortabel zelfstandig thuis wonen in een duurzame woning |



Wat willen wij hiermee bereiken?

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

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 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.

2. *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 zolang 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 hierin 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.

3. *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, 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.

4. *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.*
5. *De financiële risico's voor de gemeente zijn beperkt en aanvaardbaar*



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.

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

Wat ging eraan vooraf

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 perspectievennota 2016 door de gemeenteraad de benodigde 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 1 januari 2018 heeft SVn hiervoor een Verzuilverlening beschikbaar, welke als aanvulling op (o.a.) de Blijverslening kan worden ingezet ter stimulering van verbeteringen aan het particuliere woningbezit van oudere inwoners.

Hoe informeren we de inwoners?

In overleg met team Communicatie zal bekendheid worden gegeven aan de beschikbaarheid van deze regelingen. Ook wordt vanuit een samenwerking tussen WMO en Wonen/Volkshuisvesting gewerkt aan een bewustwordingscampagne over langer thuis wonen, levensloopbestendigheid en woningaanpassingen.

Wanneer gaan we het uitvoeren?

Direct na vaststelling zullen de onderhavige verordeningen volgens de voorgeschreven wijze worden gepubliceerd, waarna deze z.s.m. in werking kunnen treden.



Hoe zijn de financiën opgebouwd?

In de voorjaarsbrief 2016, die door de raad is vastgesteld, is budget beschikbaar gesteld voor het verstrekken van startersleningen, blijversleningen en zonneleningen. Het huidige voorstel wat nu voor ligt betreft de uitvoering van de regeling binnen de beschikbare budgetten zoals die bij de voorjaarsbrief is opgenomen.

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.

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.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

drs. M.J.F.J. Thijsen,

burgemeester

mr. J. Th. van Nieukerken,

gemeentesecretaris



Raadsbesluit nr.

Betreft:

Raadsvoorstel Verordeningen Startersleningen en Blijversleningen Gemeente Tynaarlo

De raad van de gemeente Tynaarlo;

Gelezen het voorstel van het college van 27 maart 2018

Overwegende:

1. Dat met de Verordening Starterslening Gemeente Tynaarlo het kopen van een eigen woning voor starters mogelijk wordt gemaakt en de doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd.
2. Dat met de Verordening Blijverslening Gemeente Tynaarlo (oudere) inwoners worden gestimuleerd en gefaciliteerd om hun woning meer levensloopbestendig te maken, zodat zij hier ook op hogere leeftijd zelfstandig kunnen blijven wonen.
3. Dat met de Verordening Verzilverlening Gemeente Tynaarlo (oudere) inwoners de mogelijkheid wordt geboden om de overwaarde in hun woning te verzilveren ten behoeve van de levensloopbestendigheid en duurzaamheid van de woning.
4. Dat het beschikbaar stellen van zowel startersleningen, als blijvers- en verzilverleningen in belangrijke mate bijdraagt aan de realisatie van het gemeentelijke woon- en volkshuisvestingsbeleid.
5. Dat de financiële risico's voor de gemeente beperkt en aanvaardbaar zijn.
6. Dat met het vaststellen van onderhavige verordeningen de spelregels om in aanmerking te komen voor een starterslening, blijverslening en verzilverlening voor de gemeente, SVn en de aanvrager duidelijk worden vastgelegd.

Gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

B E S L U I T:

1. De "Verordening Starterslening Gemeente Tynaarlo" vast te stellen;
2. De "Verordening Blijverslening Gemeente Tynaarlo" vast te stellen;
3. De "Verordening Verzilverlening Gemeente Tynaarlo" vast te stellen.

Vries, 17 april 2018

De raad voornoemd,

drs. M.J.F.J. Thijsen, voorzitter

J.L. de Jong, griffier

