

Onderwerp:
Verordening starterslening
Voorstel:
Wij stellen u voor: 1. Bijgevoegde concept-verordening starterslening vast te stellen.
Aanleiding:
In de Woon- en Transformatievisie (WTV) is als actie op pagina 34 opgenomen om te onderzoeken of starters-, duurzaamheids-, blijvers- en/of verzilverleningen kunnen worden toegepast. Met uitzondering van de starterslening, zijn alle leningen bedoeld om de kwaliteit van de woningen te verbeteren. Dit kan als voordeel waardebehoud of waardevermeerdering van de woning inhouden. Hieronder kunt u een toelichting lezen op de vier typen leningen zoals is toegezegd tijdens de I&O-sessie van 9 januari 2020. 1. Starterslening De starterslening is wellicht de bekendste lening. De starterslening is bedoeld om voor het eerst een koopwoning te financieren. De starterslening kan net het verschil maken om wel die eerste koopwoning te kunnen aanschaffen of een net iets duurdere. De starterslening overbruggt het verschil tussen de prijs van de woning en het bedrag dat bij een bank geleend wordt. Een starterslening wordt afgesloten met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De eerste drie jaar worden geen maandlasten betaald. Na die drie jaar betaalt de aanvrager rente en aflossing. Als de aanvrager deze lasten dan nog niet kan dragen, is het mogelijk om een hertoets aan te vragen. 2. Duurzaamheidslening De duurzaamheidslening financiert energiebesparende maatregelen in en aan de eigen woning. Hiermee wordt de woning energiezuiniger, comfortabeler én wordt een bijdrage geleverd aan een beter milieu. Aanpassingen kunnen besparingen op energiekosten opleveren. Het is een standaardproduct. 3. Blijverslening De Blijverslening is bedoeld om aanpassingen aan de woningen te financieren voor huurders en kopers, die zonder die aanpassingen niet in hun huidige huis kunnen blijven wonen. Het voorzien van gemakken in de badkamer of de slaapkamer verplaatsen naar de begane grond zijn voorbeelden van aanpassingen. Deze lening komt als aanvulling op de Wet Maatschappelijke Ondersteuning, niet ter vervanging (WMO). Deze lening is vooral bedoeld als preventiemaatregel. 4. Verzilverlening De verzilverlening is bedoeld om aanpassingen aan de woningen te financieren voor kopers. Er is mogelijk overwaarde doordat de hypotheek (gedeeltelijk) is afgelost. Deze overwaarde wordt gebruikt om de eigen woning aan te passen. Aan het einde van de looptijd, bij verkoop van de woning of overlijden van de langstlevende schuldenaar moet de lening afgelost worden. De lening is niet vermogensafhankelijk. Er wordt niet gekeken naar andere financiële mogelijkheden en draagkracht. Er vindt een beperkte krediettoets plaats en op basis van uitkomsten van de toets kan de lening worden geweigerd (b.v. als beslag op woning is gelegd of aanvrager in de schuldsanering zit). Deze lening komt als aanvulling op de Wet Maatschappelijke Ondersteuning, niet ter vervanging (WMO). Deze lening is vooral bedoeld als preventiemaatregel. Het college heeft besloten voorlopig exclusief in te zetten op de starterslening toegesneden op de Gorcumse situatie als experiment.

Beoogd effect:
Het beoogd effect is starters te helpen hun eerste woning te kopen. Dit past binnen pijler 2, een woning voor iedereen uit de Woon- en Transformatievisie.
Argumenten:
<i>1.1 Het huidige beschikbare budget bedraagt € 264.000</i> Dit budget is voldoende om een experiment met een starterslening te starten. Er wordt een evaluatiemoment ingebouwd, voordat het budget uitgeput raakt. Het budget hoeft overigens niet uitgeput te raken omdat de starterslening revolverend is. Dit betekent dat afgeloste bedragen opnieuw ingezet kunnen worden. <i>1.2 De woningmarktanalyse geeft aan dat starters op de koopwoningmarkt de meeste beperkingen kennen</i> De starters kennen de meeste beperkingen op de koopwoningmarkt. Er is weinig aanbod voor hen gezien de gestegen huizenprijzen en alternatieven zoals vrije sector huur zijn schaars. Daarbij komt dat het stelsel van financiering hen minder mogelijkheden biedt voor de aanschaf van de eerste woning dan voorheen. Zie ook argument 1.4. <i>1.3 Het duurzaamheidsbeleid kent al veel instrumenten voor verduurzaming</i> Uw raad heeft op 20 februari 2020 de verordening groene daken en de verordening stimuleringsregeling duurzaamheid voor verenigingen, stichtingen en scholen vastgesteld. Ook op landelijk niveau zijn er al veel subsidies en leningen beschikbaar zoals subsidie energiebesparing eigen huis (SEEH), energieadvies, BTW-teruggave zonnepanelen, warmtefonds etc. <i>1.4 De doelgroep voor blijverslening- verzilverlening met een eigen woning heeft meer mogelijkheden dan een starter</i> Reguliere banken (zoals ABN AMRO, Rabo en ING) bieden de doelgroep senior nu veel meer mogelijkheden dan vroeger. Er zijn mogelijkheden om de overwaarde van de woning in te zetten voor een lening of een extra hypotheek aan te vragen met beperkte stijging van de maandlasten. Ook beschikt deze groep vaker over eigen vermogen en/of geniet een goed pensioen. Dat alles heeft de starter niet. <i>1.5 Gelijk regionaal (en nationaal) speelveld voor de starter</i> De gemeenten Altena, West Betuwe, Molenlanden en Vijfheerenlanden bieden een starterslening aan. De startersleningen zijn populair in de buurgemeenten en voldoen aan een behoefte. Ook op nationaal niveau worden in veel gemeente startersleningen aangeboden. In september 2020 maken 248 gemeenten - dat is 70% - gebruik van de starterslening en steeds meer gemeente voeren de starterslening in.
Risico's:
N.v.t.
Financiën:
Door rente en aflossingen van revolverende van leningen van o.a. de Van Andel Spruijstichting is er een budget beschikbaar van € 264.000. Er hoeft dus geen budget te worden vrijgemaakt op de begroting.
Participatie:
Het gehandicaptenplatform heeft een voorkeur uitgesproken voor de starterslening. Er is overleg geweest met de buurgemeenten (zie argument 1.5) en makelaars. Enkele makelaars zijn geconsulteerd over de hoogte van de lening. Ook is de SVN geconsulteerd.
Communicatie:
De website van de gemeente wordt aangepast om aanvragen voor de starterslening mogelijk te maken. Met communicatie zal worden nagedacht hoe we de verordening onder de aandacht van starters brengen. In ieder geval zullen de Stad Gorinchem en social media hierin een rol spelen. De verordening wordt gepubliceerd op www.overheid.nl en is te vinden via de site van de SVN.
Duurzaamheid:

N.v.t.
Vervolgproces:
Uitvoering geven aan de verordening en het houden van een evaluatie Zie ook communicatie
Bijlagen:
1. Concept-verordening starterslening
Burgemeester en wethouders van Gorinchem, de secretaris, de burgemeester,

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Gorinchem,

Gelet op het raadsvoorstel van het college d.d. 15 december 2020

Gelet op de wettelijke bepalingen

Besluit:

Aldus besloten in de raadsvergadering van <NTB>

Griffier,

Voorzitter,