



Zaaknummer: 1075642

Raadsvergadering 6 juli 2021 agendapunt 15

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 11 mei 2021

Portefeuillehouder(s):	P. Vemer
Behandelend ambtenaar: Doorkiesnummer:	M. van der Gaag 635
E-mail adres:	m.vandergaag@tynaarlo.nl
Bijlage(n):	1

### Onderwerp

Verordening Starterslening Tynaarlo 2021

### Gevraagd besluit

1. Vast te stellen de Verordening Starterslening Tynaarlo 2021
2. De pilot startersleningen 2013 in te zetten als revolverend fonds.

### Wat willen wij hiermee bereiken?

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. Tevens kan het instrument starterslening de woningmarkt in beweging brengen en mogelijk bijdragen aan de doorstroming vanuit de huursector.

### Waarom komen we nu met dit voorstel?

In de raadsvergadering van 15 december 2020 heeft uw raad gevraagd de Verordening Starterslening Tynaarlo te actualiseren.

Starters hebben het lastig op de huidige woningmarkt ook in onze gemeente. Om starters te helpen heeft de gemeente Tynaarlo startersleningen beschikbaar. De huidige verordening, door uw raad vastgesteld op september 2018, is niet meer actueel en daarom passen we deze aan.

Met een starterslening is het mogelijk voor een starter om een extra lening af te sluiten. De starterslening overbruggt het verschil tussen de totale koopsom van een starterslening en het maximale bedrag dat een starter, op basis van het inkomen, bij de bank kan lenen volgens de normen van Nationale Hypotheekgarantie. Toekenning van startersleningen gebeurt op basis van een verordening, waarvoor uw raad het kader bepaalt. Met dit voorstel actualiseren we de huidige Verordening Starterslening Tynaarlo. Dit is nodig als gevolg van diverse ontwikkelingen op de woningmarkt. Dit betreft onder andere:

- de vraagprijzen van koopwoningen zijn de afgelopen jaren gestegen;
- bij hantering van de huidige verordening betreft de maximale aanschafwaarde € 180.000 voor een koopwoning in Tynaarlo, exclusief verbeterkosten/meerwerk met een maximum van € 25.000. Het aanbod wordt steeds kleiner, doordat de woningprijzen de afgelopen jaren zijn gestegen zijn.

Aanpassing verordening



Wij stellen uw raad voor om onderscheid te maken tussen de bestaande woningen en nieuwbouw woningen. Voor bestaande woningen is per 1 januari 2021 de overdrachtsbelasting (2%) voor starters afgeschaft. Voor nieuwbouw is overdrachtsbelasting niet van toepassing, maar wordt btw (21%) gerekend over de koopsom. Daarnaast geldt voor nieuwbouw vanaf 1 januari 2021 dat deze moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) waardoor de bouwkosten van nieuwbouw woningen zullen stijgen.

Wij stellen voor om de maximale koopsom voor nieuwbouw gelijk te stellen aan de NHG-grens inclusief meerwerk en verbeterkosten. De NHG grens is per 1 januari 2021 €325.000. Dit is ook gelijk aan de grens die de Rijksoverheid hanteert voor definitie 'sociale koop'. De Rijksoverheid heeft de grens van sociale koop ook verruimd van € 200.000 naar de NHG grens om de koopmarkt toegankelijker te maken voor starters en middeninkomens. We anticiperen hiermee op de Omgevingswet, de grens voor sociale koop die het Rijk hanteert wordt daarin namelijk ook vastgelegd.

Voor bestaande koopwoningen stellen we voor om een maximale koopsom van €250.000 exclusief verwervingskosten, meerwerk en verbeterkosten te hanteren als grens. De lening bedraagt maximaal € 25.000,00. Dat houdt in dat een starter een bestaande woning kan kopen voor een maximale koopsom van €250.000, maar bovenop eventuele (energetische) verbeteringen kan mee financieren voor een starterslening. Dit is onze ogen passend in de huidige woningmarkt.

	Maximale verwervingskosten	Meerwerk en verbeterkosten	Maximale starterslening
Nieuwbouw woningen	NHG Grens	Inclusief	€ 25.000,00.
Bestaande woningen	€250.000	Exclusief	€ 25.000,00.

Vanuit de Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) geldt onder andere de voorwaarde dat starterslening maximaal 20% bedraagt van de koop(aanneem)som plus eventuele verbeter- of meerwerkkosten.

### **Wat ging er aan vooraf**

De gemeente Tynaarlo heeft in 2000 (bij verkoop van 2000 aandelen bouwfonds) een bedrag van c.a. fl. 1,1 mln. ondergebracht bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn). Het geld bij SVn is niet vrij opneembaar voor de gemeente Tynaarlo, maar inzetbaar ten behoeve van een aantal volkshuisvestelijke doelen, zoals de starterslening.

In 2013 stelde uw raad voor om starterslening beschikbaar te stellen als pilot voor maximaal twaalf leningen. De raad stelde hiervoor € 180.000 beschikbaar.

In 2018 is de starterslening door uw raad ingevoerd, dit betrof een herinvoering van de starterslening uit 2013. In 2018 is €160.000 beschikbaar gesteld. In totaal zijn er drie startersleningen verstrekt sinds 2018.

### **Hoe informeren we de inwoners?**

Informatie over de starterslening wordt gecommuniceerd via de gemeentelijke website, aan makelaars in Tynaarlo en SVn.

### **Wanneer gaan we het uitvoeren?**

Direct na vaststelling zal de verordeningen volgens de voorgeschreven wijze worden gepubliceerd, waarna deze een dag na publicatie in werking zal treden.

### **Hoe zijn de financiën opgebouwd?**

Aan de uitvoering van dit voorstel zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden.



In 2018 heeft uw raad €160.000 beschikbaar gesteld. Dit budget voor startersleningen heeft een revolverend karakter, dat betekent dat de rente en (vervroegde) aflossingen weer terug komen in het fonds. Per 1 april 2021 bedraagt het budget €107.000, hierbij is rekening gehouden met (tussentijdse) aflossingen, rente en de beheerskosten door SVn. Dit betreft het resterende budget welke door de raad in 2018 beschikbaar is gesteld.

De twaalf pilot startersleningen uit 2013 worden uiteraard ook afgelost. Per 1 april 2021 bedraagt het saldo van deze leningen bij de SVn € 85.000, na (tussentijdse) aflossingen, rente en de beheerskosten door SVn. Het voorstel aan uw raad is om de startersleningen 2013 revolverend te maken. Het saldo van € 85.000 kan dan opnieuw voor startersleningen worden ingezet. Indien wordt ingestemd met het voorstel dan bedraagt het budget per 1 april 2021 in totaal €192.000 (€85.000+€107.00).

Doordat de rente op de starterslening hoger ligt dan de hypotheekrente zijn starters geneigd als eerste extra af te lossen op de starterslening. Dit komt ten goede aan het revolverende karakter van het fonds, waardoor bijstorting naar verwachting op de korte termijn niet noodzakelijk is. Meteen na het ingaan van de gewijzigde verordening zullen we de ontwikkelingen blijven monitoren.

NHG borgt ook de 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. Per 1 januari 2014 zijn de NHG regels gewijzigd. Het Kabinet heeft besloten tot invoering van een eigen risico voor geldverstrekkers op verliezen van nieuwe NHG-hypotheek. Op iedere verliesdeclaratie wordt een korting van 10% op het verlies toegepast. Het SVn bestuur heeft de regeling om 10% eigen risico voor deelnemers/samenwerkingspartners bij verliesdeclaraties uit het eigen vermogen van SVn te dekken, voortwee jaar te continueren tot 1 januari 2023 en de niet door WEW gegarandeerde Combinatielening bij verliesdeclaraties eveneens uit het eigen vermogen van SVn te dekken voor een periode van twee jaar tot 1 januari 2023.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

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

burgemeester

O. de Jager RC MAC,

gemeentesecretaris a.i.



Raadsbesluit nr. 15

Betreft:

Raadsvoorstel Verordening Starterslening Tynaarlo 2021

De raad van de gemeente Tynaarlo;

Gelezen het voorstel van het college van 11 mei 2021

Overwegende:

- Dat de Verordening Starterslening 2018 in huidige vorm niet meer aansluit bij de omstandigheden op de huidige woningmarkt.
- Dat met de Verordening Starterslening Gemeente Tynaarlo 2021 het kopen van een eigen woning voor meer starters mogelijk wordt gemaakt en de doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd.

Gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

**B E S L U I T:**

De raad besluit:

1. De "Verordening Starterslening Gemeente Tynaarlo 2021" vast te stellen
2. De pilot startersleningen 2013 in te zetten als revolverend fonds.

Vries, 6 juli 2021

De raad voornoemd,

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

P. Koekoek,                griffier