

Emmeloord, 30 september 2014.

Onderwerp

Informeren over gewijzigde NHG-regels en updaten en wijzigingen verordening voor startersleningen.

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. kennis te nemen van de gewijzigde NHG regels;
2. de wijzigingsverordening starterslening vast te stellen

Doelstelling

Kennis nemen van de wijzigingen van de NHG regels en het vaststellen van de Verordening tot wijziging van de Verordening Starterslening gemeente Noordoostpolder.

Inleiding

Om de woningmarkt te stimuleren is 2010 besloten de starterslening in te voeren. In 2013 is besloten de starterslening alleen nog in te zetten bij de aankoop van een bestaande woning, omdat de gemeente de doorstroom op de woningmarkt wil bevorderen. In totaal is er €654.000 beschikbaar gesteld voor startersleningen. Dit jaar zijn de regels voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) aangescherpt en tevens heeft het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) definities aangescherpt.

Aanpassingen NHG-regel

Voor geldgevers van Startersleningen geldt vanaf 2014 een eigen risico van 10%. Dit betekent dat als er een *verliesdeclaratie* van een starter bij NHG wordt ingediend, de geldgever 10% hiervan voor eigen rekening moet nemen. De verliesdeclaratie gaat over de restschuld die overblijft na verkoop van de eigen woning. Om voor kwijtschelding van het verlies in aanmerking te komen van het verlies dient wel aan een aantal regels te worden voldaan zoals bijvoorbeeld:

- niet kunnen betalen uit eigen middelen;
- alles aangedaan om betalingsachterstanden te vermijden;
- kan het niet meer opbrengen vanwege ontslag, echtscheiding, overlijden partner;
- hypotheek verstrekker heeft toestemming gegeven woning te verkopen;
- woning is verkocht met behulp van makelaar;
- woning is netjes bewoond.

Voor startersleningen die verleend worden in periode 2014-2016 is dit risico voor SVn. Het bestuur van SVn heeft besloten dat voor leningen van de jaren 2014, 2015 het risico van 10% door SVn wordt gedragen. Dat betekent dat zij voor leningen die gedurende deze periode worden verleend, het verlies als gevolg van de nieuwe regeling, niet zullen doorbelasten aan hun deelnemers en samenwerkingspartners. Voor leningen die na 2017 worden verleend komt dit risico bij de gemeente te liggen.

Beheerkosten

De gemeente betaalt jaarlijks per 1 januari een beheervergoeding van 0,5% over de schuldrest van de leningen. Zij ontvangt voor de gelden die in rekening-courant zijn ondergebracht bij SVn een rentevergoeding. De beheerkosten zijn hoger dan de renteopbrengsten. De renteopbrengsten en de beheerkosten worden door de SVn verrekend op de rekening-courant die de gemeente bij de SVn heeft.

Argumenten

- 1.1 *De wijzigingen van de NHG kunnen vanaf 2017 een financieel risico voor de gemeente betekenen en de aanscherping van de regels van de SVn hebben gevolgen voor onze verordening starterslening.*
- 1.1 *door de wijzigingen door te voeren is de verordening weer up-to-date;*
- 1.2 *door de starterslening ook beschikbaar te stellen voor mensen die tijdelijk buiten Noordoostpolder wonen, kan de terugkomst van bijvoorbeeld studerende jongeren naar Noordoostpolder gestimuleerd worden.*

Kanttekeningen

- *De verwachting is dat het risico voor onze gemeente niet heel groot is.*
Het is de vraag hoeveel startersleningen er vanaf 2017 kunnen worden uitgegeven, dit is afhankelijk van de aflossing van de starterslening (revolventend fonds). De verwachting is dat het huidige resterende budget, gezien de aanhoudende vraag naar startersleningen voor 2017 al op is. Ten tweede heeft de gemeente bij de voorwaarden voor het verkrijgen van een starterslening als voorwaarde opgenomen dat de verwervingskosten van een woning minimaal 135.000 moeten zijn, de starterslening maximaal 20% van de verwervingskosten mag bedragen met een maximaal van 36.000. Er is dus al een financiële drempel ingebouwd.
- De periode van aflossing van de starterslening kan de totale leentijd van dertig jaar in beslag nemen. Dit betekent dat het onzeker is wanneer er weer voldoende budget is om een starterslening te verstrekken (geldt vloeit terug vanaf 2013, afhankelijk van de afbetalingsmogelijkheden van de starter) en wanneer de gemeente weer kan beschikken over haar geld, als zij dit niet meer wenst in te zetten voor de starterslening.
- De gemeente loopt risico's met het verstrekken van de leningen, ook leningen die met NHG-garantie zijn verstrekt. De risico's die door de NHG worden afgedekt gelden namelijk slechts in bijzondere omstandigheden.
Er moet sprake zijn van de volgende oorzaken:
 - (echt)scheiding;
 - werkloosheid;
 - arbeidsongeschiktheid;
 - overlijden van de partner.Reden tot verkoop wegens ontoereikende koopkracht valt niet onder dekking door de NHG.

Planning/Uitvoering

Vaststelling van de Verordening tot wijziging van de Verordening starterslening gemeente Noordoostpolder door de raad in november. De wijzigingsverordening wordt bekend gemaakt door plaatsing in het digitale Gemeenteblad van Noordoostpolder. Tevens wordt het er een persbericht opgesteld. Na het raadsbesluit de SVn informeren over het besluit.

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder : dhr. H. Suelmann

Steller : mevrouw J. Bijlsma; 33 82; j.bijlsma@noordoostpolder.nl

Bijlage 1 Overzicht baten en lasten Startersleningen**Baten en lasten****Stand van zaken boekjaar 2014**

	Storting	Lasten	Baten	Beschikbare leencapaciteit
Storting gemeente	€654.000			€654.000
Beheerskosten				
2010		€707,33		
2011		€1862,23		
2012		€2155,45		
2013		€1971,83		
Rente				
2010			€303,28	
2011			€842,59	
2012			€49,18	
2013			€246,03	
Rente op leningen				
			€17,40	
Leningen				
Lening 2010014150		€36.000,00	€36.000	
Lening 2010014141		€35.977,00		
Lening 2010015661		€34.942,00		
Lening 2010018379		€34.545,00		
Lening 201002177		€34.409,00		
Lening 2011001093		€35.813,00		
Lening 2011001399		€27.160,00		
Lening 2011003064		€34.535,00	€34.535	
Lening 201108546		€28.780,00		
Lening 2011012141		€35.997,00		
Lening 2011013455		€34.281,00		
Lening 2012001614		€33.480,00		
Lening 2012003072		€25.164,00		
Lening 2013013151		€16.012,50		
Lening 2013013518		€17.850,00		
Lening 1 2014		€13.515,00		
Lening 2 2014		€17.335,50		
In de pijplijn:				
Lening		€9.925,00		
Lening		€14.045,50		
5 leningen ¹		€180.000,00		
Subtotaal	€654.000	€706.463,34	€71.993,48	
Vrij beschikbare leencapaciteit op 01-09-2014				€19.530,14*

* let wel: de beheervergoeding en de renteopbrengsten over 2014 e.v. zijn nog niet meegenomen. Hoe meer leningen uitstaan, hoe hoger de beheerkosten en hoe lager de rente opbrengsten van de rekeningcourant.

¹ Van deze leningen is de benodigde lening nog niet bekend, daarom is uitgegaan van het maximale leenbedrag.

Verordening tot wijziging van de Verordening Starterslening gemeente Noordoostpolder

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 september 2014, no. 269799-1;

gezien het advies van Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten;

gelet op artikel 147 en 149 van de gemeentewet;

B E S L U I T:

vast te stellen de volgende verordening:

Verordening tot wijziging van Verordening Starterslening gemeente Noordoostpolder

Artikel I De Verordening Starterslening gemeente Noordoostpolder wordt gewijzigd als volgt.

A Artikel 1 wordt gewijzigd als volgt.

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
<i>Artikel 1, lid a</i>	<i>Artikel 1, lid a</i>
aanvrager: de starter, die 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 beiden te voldoen aan de hiervoor gestelde eis niet eerder een woning te hebben gekocht of verkregen. Onder verkrijgen wordt onder meer begrepen: verkrijging door huwelijksvermogensrecht of geregistreerd partnerschap, verkrijging krachtens erfrecht, schenking, recht van gebruik en bewoning, verkrijging van een woning in economische zin of anderszins;	aanvrager: de starter, die voor de eerste maal een eigen woning koopt of verkrijgt en op grond van deze verordening tot de doelgroep van de Starterslening behoort en daarmee eigenaar van de woning wordt . Bij twee aanvragers ten aanzien van eenzelfde woning gelden deze gezamenlijk als aanvrager en dienen zij beiden te voldoen aan de hiervoor gestelde eis niet eerder een woning te hebben gekocht of verkregen. Onder verkrijgen wordt onder meer begrepen: verkrijging door huwelijksvermogensrecht of geregistreerd partnerschap, verkrijging krachtens erfrecht, schenking, recht van gebruik en bewoning, verkrijging van een woning in economische zin of anderszins;

B. Artikel 2, tweede lid, sub a wordt gewijzigd als volgt

<i>Artikel 2, tweede lid, sub a</i>	<i>Artikel 2, tweede lid, sub a</i>
Deze verordening is uitsluitend van toepassing op leningaanvragen: a: van in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen die op het moment van de aanvraag minimaal een jaar <i>zelfstandig een huurwoning of huurwooneenheid bewonen dan wel minimaal een jaar in gemeente Noordoostpolder inwonend zijn</i> . In geval van twee aanvragers geldt de hiervoor bedoelde bindingeis slechts voor één van beide aanvragers.	Deze verordening is uitsluitend van toepassing op leningaanvragen: a: van in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen die op het moment van de aanvraag . 1. minimaal een jaar in gemeente Noordoostpolder wonen of 2. voorheen in gemeente Noordoostpolder woonden en weer in gemeente Noordoostpolder willen gaan wonen . In geval van twee aanvragers geldt de hiervoor bedoelde bindingeis slechts voor één van beide aanvragers.

<i>Artikel 2, tweede lid, sub b</i>	<i>Artikel 2, tweede lid, sub b</i>
b. voor het verwerven van bestaande koopwoningen, waaronder niet begrepen recreatiewoningen <i>of tweede woningen en (huur)woningen, die van een woningcorporatie, ontwikkelaar of belegger worden verkregen, waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning niet hoger zijn dan €180.000,- en niet lager zijn dan €135.000,-;</i>	b. voor het verwerven van bestaande koopwoningen, waaronder niet begrepen recreatiewoningen, waarvan de verwervingskosten niet hoger zijn dan €180.000,- en niet lager zijn dan €135.000,-;

C. Artikel 8 wordt gewijzigd als volgt

<i>Artikel 8 Voorwaarden SVn</i>	<i>Artikel 8 Voorwaarden SVn</i>
Op een Starterslening zijn van toepassing: 'Algemene bepalingen voor geldleningen', 'Productspecificaties Starterslening', 'Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening', 'Productspecificaties Bouwkrediet' en 'Toelichting op een SVn Financieringsplan (Starterslening)', zoals die op het moment van toekenning zijn opgenomen in de dan geldende SVn Informatiemap, <i>die deel uitmaakt van de Deelnemingsovereenkomst tussen gemeente Noordoostpolder en SVn.</i>	Op een Starterslening zijn van toepassing: a. 'Algemene bepalingen voor geldleningen', b. 'Productspecificaties Starterslening', c. 'Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening', d. 'Productspecificaties Bouwkrediet', en e. 'Toelichting op een SVn Financieringsplan (Starterslening)', zoals die op het moment van toekenning gelden .

Artikel II Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 1 december 2014,

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 10 november 2014.

De griffier,

De voorzitter,