

Registratienummer:	RVO19.0090	Portefeuillehouder:	H. Keur
Van team:	Omgeving	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	
Behandelend ambtenaar:	Wim Vermeulen	1. Bespreeknotitie leningen SVn (besproken in commissie Stadsontwikkeling en -beheer op 10 december 2018) – (ID19.05004)	
Telefoonnummer:	(0223) 67 8841		
E-mail adres:	w.vermeulen@denhelder.nl		
Onderwerp:	Vaststellen Verordening starterslening Den Helder 2019		

Gevraagd besluit:

1. Vaststellen van de Verordening starterslening Den Helder 2019
2. Het storten van een bedrag van € 350.000,- op de gemeentelijke rekening-courant in beheer van de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) ten behoeve van het verlenen van startersleningen ingevolge de Verordening starterslening Den Helder 2019.

Publiekssamenvatting

Mensen die voor het eerst een koopwoning zoeken (starters) krijgen met een starterslening meer mogelijkheden om een woning in Den Helder aan te schaffen. De starterslening kent een aantrekkelijke rente en bedraagt maximaal €35.000. Een starterslening kan het verschil overbruggen tussen de aankoopkosten van de woning en het bedrag dat een starter maximaal kan lenen op basis van zijn inkomen. Voor de starterslening hoeft de eerste drie jaar geen rente en aflossing te worden betaald. Een aanvraag voor een starterslening wordt ingediend bij de gemeente. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) keert de lening uit. Alle informatie over de starterslening is te vinden op de website van SVn (www.svn.nl). Er zal door de gemeente de nodige publiciteit aan de starterslening worden gegeven.

Inleiding

In de raadscommissie Stadsontwikkeling en -beheer van 10 december 2018 heeft het college de commissie gevraagd zich uit te spreken over de wenselijkheid van het beschikbaar stellen van de Duurzaamheidslening (verduurzaming van de woning), de Blijverslening (levensloop geschikt maken van de woning) en de Starterslening van SVn (voor starters op de koopmarkt). Op basis van de bespreeknotitie van het college aan de commissie sprak de commissie zich er unaniem voor uit om het verstrekken van startersleningen in Den Helder te continueren en beter onder de aandacht te brengen. De regeling Startersleningen van SVn is tegenwoordig anders dan enkele jaren geleden. Toen heette het VROM Startersleningen en deed het ministerie van VROM er nog aan mee. Leningen werden toen nog voor 50% door het Rijk en voor 50% door de gemeente gefinancierd.. Nu stellen alleen gemeenten geld beschikbaar voor startersleningen. Daarom is het nodig om de verordening uit 2009 te vervangen door een nieuwe verordening voor startersleningen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Mensen die in Den Helder een (eigen) woning zoeken krijgen (afhankelijk van hun aflossingscapaciteit) extra mogelijkheden om een woning aan te kopen. Dit bevordert de doorstroming op de woningmarkt en de instroom van nieuwe bewoners in Den Helder.

Kader

Woonvisie:

Eén van de doelstellingen van de Woonvisie Den Helder 2016-2020 is goed wonen voor jong en oud mogelijk maken. Hier horen onder meer financiële startersregelingen bij.

Beleidskader Weerstandsvermogen en risicomanagement.

Argumenten

De argumenten voor het aanbieden van SVn-leningen in Den Helder heeft het college voor u op een rij gezet in een bespreeknotitie aan de raadscommissie Stadsontwikkeling en -beheer. Deze is besproken in de raadscommissie van 10 december 2018. De bespreeknotitie hoort als bijlage bij dit voorstel. Hierin is aangegeven dat de starterslening de woningmarkt stimuleert, voor een betere doorstroming zorgt en de stad

aantrekkelijker maakt voor onder meer jongeren en dat wij een eigen woning bereikbaar willen maken voor starters op de koopwoningmarkt.

Met de verordening kan de gemeente zelf bepalen voor wie de startersleningen zijn bedoeld en voor welke woningen: voor iedereen die in Den Helder een koopwoning zoekt, bestaand of nieuwbouw en tot een koop-/aanneemsom van €225.000. Daarnaast is in de verordening aangegeven wat de kenmerken van de starterslening zijn (zoals rente en aflossing) en hoe de procedures van aanvragen en afhandeling van de leningen verlopen.

Aanvragen voor startersleningen worden binnen de gemeentelijke organisatie getoetst aan de verordening en administratief afgehandeld richting aanvrager en SVn, die de financiële toetsing van de aanvraag uitvoert. Voor het beslissen op een aanvraag namens het college zal een desbetreffende medewerker worden gemandateerd.

Maatschappelijke aspecten

In de Referendumverordening gemeente Den Helder 2012, artikel 2 Uitzonderingsbepalingen, onder k., is bepaald dat er geen referendum wordt gehouden over verordeningen.

Financiële consequenties

De gemeente heeft zekerheid over terugbetalingen via de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). SVn voert bij aanvragen een krediettoets uit en verstrekt leningen voor rekening en risico van de gemeente.

De kosten bestaan uit de rentelasten en een jaarlijkse beheersvergoeding aan SVn van 0,5% van de openstaande leningen. Deze beheerskosten van de regeling worden naar verwachting (ruimschoots) gedekt door de rente-inkomsten. De regeling is hiermee naar verwachting minimaal budgettair neutraal. Hierbij is ook rekening gehouden met een risico van optredende verliezen voor leningen welke niet geïncasseerd kunnen worden. In het door de raad vastgestelde beleidskader Weerstandsvermogen en risicomangement wordt voor startersleningen uitgegaan van een risicopercentage van 0,8 %. Als dit toegepast wordt op een rekenvoorbeeld met een budget van € 500.000 dat beschikbaar is voor startersleningen, dan moet er rekening gehouden worden met een bedrag van € 4.000 aan 'risico'. In het geheel van in geld vertaalde risico's voor de berekening van het weerstandsvermogen is dit verwaarloosbaar. Omdat op voorhand niet aan te geven is of en zo ja hoeveel leningen er uitgegeven worden, worden kosten en inkomsten vooralsnog op nihil geraamd.

Per 1 juli 2019 bedraagt het saldo van de rekening-courant van de startersleningen circa € 325.000. Met dit bedrag en met de rente en aflossing van lopende leningen kunnen weer nieuwe leningen worden aangegaan. Wij stellen voor om de rekening-courant aan te vullen met een bedrag van € 350.000. Uitgaande van een gesteld maximum van €35.000 voor een starterslening is er hiermee voldoende saldo voor circa 20 nieuw te verstrekken leningen.

Communicatie

Om de startersleningen goed en doorlopend onder de aandacht te brengen is een communicatiestrategie uitgewerkt die het volgende omvat:

Webpagina

Op de website van de gemeente wordt een aparte pagina ingericht. Woningeigenaren kunnen hier informatie vinden (wat is het) en onder welke voorwaarden zij kunnen aanvragen.

De aanvraag kan op dezelfde pagina worden gedaan. Idealiter heeft de webpagina van de gemeente een logische naam of verkorte URL, zodat deze makkelijk te onthouden is en bruikbaar in overige communicatie.

Flyer Publieksbalie

Een heldere flyer kan kort uitleggen voor wie de startersleningen zijn bedoeld en verwijzen naar de webpagina waar geïnteresseerden meer informatie kunnen vinden en een lening kunnen aanvragen.

Twitter en Facebook

Via Twitter en Facebook geven we een korte melding inclusief een link naar de webpagina.

Twitter en Facebook kan herhaaldelijk worden ingezet en berichten kunnen variëren naar nieuwswaarde (bijvoorbeeld het genomen raadsbesluit, eerste aanvragen, 50^e / 100^e aanvrager, artikel stadsnieuws).

Informatiebijeenkomst

Nadat de raad met het collegevoorstel heeft ingestemd geeft de gemeente samen met SVn en/of het Duurzaam Bouwloket een toelichting aan makelaars en projectontwikkelaars om ook bij hen de starterslening onder de aandacht te brengen.

Stadsnieuws

Met een bericht in Stadsnieuws wordt geattendeerd op het bestaan van de starterslening en maken we hier ook melding van de 50^e / 100^e aanvraag door het plaatsen van een kort interview met foto.

Persbericht aanvang

De pers informeren we over het bestaan van de starterslening met een persbericht. Daarin leggen we uit waarom de gemeente Den Helder de leningen belangrijk vindt en hoe geïnteresseerden een lening kunnen aanvragen. Eventueel kondigen we ook de informatiebijeenkomst aan.

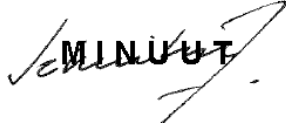
Realisatie

Nadat de raad de Verordening starterslening Den Helder 2019 heeft vastgesteld wordt deze gepubliceerd (waarbij de Verordening VROM starterslening Den Helder vastgesteld op 12 oktober 2009 wordt ingetrokken), wordt de storting gedaan op de gemeentelijke rekening-courant in beheer bij SVn en wordt de communicatie rond de leningen opgestart.

Den Helder, 3 september 2019.

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Koen Schuiling



secretaris
Robert Reus

