

Heerlen

VOORSTEL

Datum:

24 januari 2023

Registratienummer:

BWV-22002218

Auteur:

B. Coenen

Domein Ruimte - Team

Beleid Ruimte

Telefoonnummer:

(045) 5604719

Mede-auteur:

Openbaarheid:

Openbaar

Ambt. Opdrachtgever:

Domein Ruimte - Teamleider

Beleid Ruimte

Portefeuillehouder:

C. Gelderblom

Parafenbesluit: Nee

Begrotingswijziging: Nee

Persbericht: Nee

Prot. Act. Info. Plicht: Nee

college van burgemeester en wethouders

Onderwerp:

Principe besluit inzake uitbreiding van renteloze lening aan SVn t.b.v. de starterslening.

Voorstel:

1. In principe de renteloze lening aan SVn in de vorm van een rekening courant uit te breiden met €800.000,-.

Onderwerp

Principe besluit uitbreiding van renteloze lening aan SVn t.b.v. de starterslening.

Inleiding/aanleiding

Sinds september 2021 ondersteunt de gemeente starters op de woningmarkt met de 'Starterslening'. Dat is een financieel instrument waarmee starters op de (koop)woningmarkt extra geld kunnen lenen om het verschil te overbruggen tussen de koopsom van een woning en het maximale bedrag dat zij aan hypotheek kunnen ontvangen. De maximale koopsom voor een woning bedraagt € 245.000,- en het maximaal te lenen bedrag bedraagt € 49.000,-.

SVn (Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) is door de Provincie aangewezen om de regeling namens de gemeenten uit te voeren. De leningen worden verstrekt door SVn. Het gaat om een aanvullende hypothecaire lening, naast de hypotheek die op basis van het 'loan to value' principe bij de bank kan worden verkregen. Dat betekent dat ook SVn recht van hypotheek vestigt op het pand. De looptijd van de starterslening bedraagt 30 jaar, waarvan de eerste 15 jaar rentevast. De starter hoeft de eerste 3 jaar geen aflossing te betalen.

De provincie Limburg biedt het kader aan voor de Starterslening. Om de startersregeling mogelijk te maken heeft de gemeente een renteloze lening van maximaal € 400.000,- verstrekt aan SVn. De provincie legt een bedrag van € 1.200.000,- in. Met dit besluit breidt de gemeente de renteloze lening van €400.000,- uit tot € 1.200.000,-. De provincie legt dan een bedrag in van 3.600.000,-.

Leningen kunnen slechts worden verstrekt zo lang er voldoende budget is. Gezien het succes van de starterslening sinds de invoering in september 2021 is het budget uitgeput. In het eerst jaar zijn 50 leningen verstrekt voor een totaalbedrag van € €470.951,75. Om de starterslening verder te kunnen blijven aanbieden aan Heerlense starters, is een aanvulling van het budget nodig. Dit gebeurt via een uitbreiding van de renteloze lening aan het SVn.

Kader

Programma Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Stedelijke Vernieuwing (VHROSV).

Kernthema:

Wonen

Bevoegdheid

College

Het protocol informatieplicht is van toepassing. Het college besluit definitief nadat de raad de mogelijkheid heeft gekregen tot het geven van zienswijze.

Voorstel

1. In principe de renteloze lening aan SVn in de vorm van een rekening courant uit te breiden met €800.000,-.

Argumenten

- 1.1. *Het continueren van de starterslening draagt bij aan het verbeteren van de positie van starters op de woningmarkt.*

De starterslening vergroot de leencapaciteit van de starter op de woningmarkt.

- 1.2. *Door deelname aan de starterslening verbetert de concurrentiepositie van Heerlen als woonstad.*

Alle omliggende gemeenten nemen deel aan de starterslening waardoor zij een aantrekkelijk alternatief kunnen vormen voor starters.

Tegenargumenten en risico's

- 1.1. *Het bevorderen van een grotere leencapaciteit kan een prijsopdrijvend effect veroorzaken.*

Ook nu de rentes weer stijgen blijft het principe van prijsopdrijving bestaan. Men gaat immers meer bieden dan men gebruikelijk enkel via de bank aan lening kan verkrijgen.

Kosten en dekking

Uitbreiding van de deelname aan de starterslening betekent dat Heerlen op basis van aanvragen van startersleningen geld verstrekt aan SVn via een renteloze lening met een maximaal totaalbedrag van € 1.200.000,-.

De kosten die verbonden zijn aan de uitbreiding van € 800.000,- van de starterslening voor de gemeente Heerlen betreffen een provisiebedrag van 0,6% van het door Heerlen uitgeleende bedrag. Daarnaast hebben we zelf rentekosten over de verstrekte lening. De kosten voor de gemeente zijn daarmee afhankelijk van het bedrag dat we aan SVn verstrekken. Bij een maximale extra verstrekking van € 800.000,- zijn de provisiekosten voor Heerlen circa € 4.800,- per jaar. We kunnen deze kosten binnen de huidige begroting afdekken.

De extra rentekosten voor eigen leningen nemen wij mee in de renteberekening voor de begroting 2024.

Communicatie

Na zienswijze van de raad zal een persbericht uitgaan.

Evaluatie

Het raadsbesluit Verordening Starterslening Heerlen 2021 (23 juni 2021) bepaalt dat het aantal verstrekte leningen, de som van het geleende bedrag alsmede het nog resterende bedrag voor nieuwe leningen jaarlijks in kaart zal worden gebracht. Aan de hand van deze informatie kan besloten worden over het verlengen dan wel stopzetten van deelname aan de starterslening.

De evaluatie is opgenomen in bijlage Factsheet starterslening Heerlen 2022.

Planning, procedure en uitvoering

Na zienswijze van de raad wordt het besluit definitief.

Bijlagen

1. Factsheet starterslening Heerlen

2. Voorwaarden starterslening SVn

Bijlage: Factsheet starterslening**Vrijgemaakt budget door Gemeente Heerlen**

Raadsbesluit 23 juni 2021: €400.000,=

Stand van zaken budget starterslening

Periode	Aantal leningen	Geleend bedrag	Ontvangen aflossingen	Betaalde beheersvergoeding Svn *
1.09.2021– 30.08.2022	50	€470.951,75	€98.186,01	€408,16

* de betaalde beheersvergoeding aan het SVn bedraagt 0,5% over het uitstaand bedrag aan leningen per 31 december van ieder jaar.

In totaal zijn er 50 leningen goedgekeurd door de gemeente. Daarvan zijn er 13 afgehandeld, 30 lopen nog en 17 moeten nog goedgekeurd worden door het SvN. Het bedrag voor deze 17 is wel al gereserveerd.

In totaal is er een bedrag van €470.951,75 geleend. Dit bedrag is opgebouwd uit €96.876,00 voor afgehandelde leningen), €222.325,75 voor lopende leningen en €51.750,00 gereserveerd.

In totaal is er €98.186,01 aan aflossingen ontvangen. De hoofdmoot bestaat uit €96.876,00 van de afgehandelde leningen. Daarbij komt nog een bedrag van €1.310,01 aan aflossingen op lopende leningen.

Totaal aantal afgeloste leningen

1.09.2021– 30.08.2022: 13

Bijlage: voorwaarden Starterslening SVn

Heerlen

Om in aanmerking te komen voor deze lening heeft aanbieder Heerlen voorwaarden opgesteld. Hiernaast ziet u in één oogopslag wat de voorwaarden voor de Starterslening zijn.

Conditie van deze regeling

- U kunt alleen een aanvraag doen als u een toewijzingsbrief van uw gemeente heeft ontvangen.
- Bent u benieuwd welke voorwaarden en/of maatregelen voor uw gemeente gelden? Kijk dan op de website van uw gemeente.
- www.heerlen.nl/starterslening-aanvragen.html/

Klik [hier](#) om de stappen voor het aanvragen van deze lening te bekijken.

Voorwaarden van deze regeling

- De minimum leeftijd op het moment van aanvragen is 18 jaar.
- De looptijd bedraagt 360 maanden.
- De rentevastperiode bedraagt 180 maanden.
- Van toepassing zijnde garantie NHG
- De SVn Starterslening bedraagt maximaal 20% van de koop(aanneem)som plus eventuele verbeter- of meerwerkkosten, óf de marktwaarde uit het taxatierapport. Voor de Starterslening rekenen we met het laagste bedrag van deze twee.
- Met de SVn Starterslening is het Wel toegestaan om een bestaande woning aan te kopen.
- Het minimale leenbedrag voor een bestaande woning is € 2.500,-
- Het maximale leenbedrag voor een bestaande woning is € 49.000,-
- De maximale koopsom voor een bestaande woning is € 245.000,-
- Het is Wel toegestaan om verbeterkosten mee te financieren.
- Het is Wel toegestaan om de verbeterkosten mee te nemen in de berekening van de SVn Starterslening.
- Met de SVn Starterslening is het Wel toegestaan om een nieuwbouwwoning aan te kopen.
- Het minimale leenbedrag voor een nieuwbouwwoning is € 2.500,-
- Het maximale leenbedrag voor een nieuwbouwwoning is € 49.000,-
- De maximale koop(aanneem)som voor een nieuwbouwwoning is € 245.000,-
- Het is Wel toegestaan om meerwerk mee te financieren.
- Het is Wel toegestaan om de meerwerkkosten mee te nemen in de berekening van de SVn Starterslening.

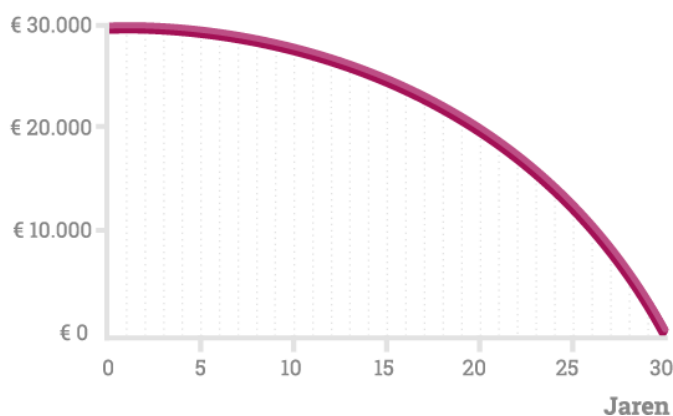
Voorwaarden SVn

Een SVn Starterslening is een bijzondere Hypothecaire lening om je eerste woning aan te schaffen. Voor deze Hypothecaire lening is het noodzakelijk dat je eigenaar wordt van een woning waarop wij een hypotheekrecht kunnen vestigen. Het hypotheekrecht geeft ons de benodigde zekerheid en maakt het mogelijk om je woning te verkopen als je niet of niet volledig betaalt.

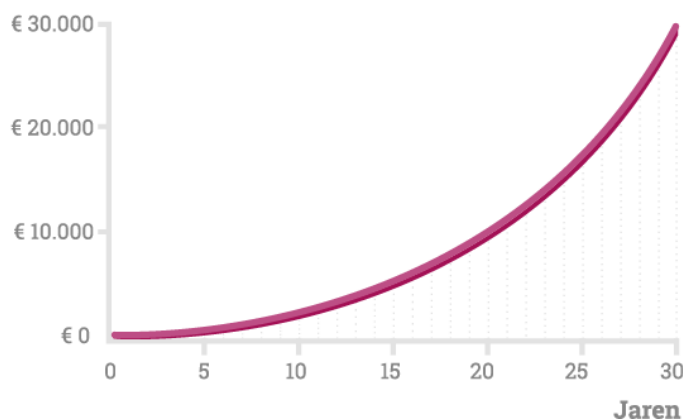
Er bestaan meerdere typen hypothecair krediet, denk hierbij aan verschillende aflosvormen zoals annuïtair, lineair en aflossingsvrij.

Wij verstrekken alleen Hypothecaire leningen met annuïtaire aflossing en enkele speciale vormen zoals de SVn Starterslening met een Combinatielening. De SVn Starterslening houdt rekening met je financiële draagkracht en kent hertoetsmomenten. Na het 3^e, 6^e, 10^e en 15^e jaar van de looptijd kun je een hertoets aanvragen en wordt je draagkracht telkens opnieuw beoordeeld. Zodra je voldoende draagkracht hebt, ga je de SVn Starterslening met Combinatielening annuïtair aflossen. De SVn Starterslening wordt verstrekt met [Nationale Hypotheek Garantie](#).

Hoofdsom



Hoofdsom



Meer informatie

- Lees de [uitgebreide productinformatie en voorwaarden van de SVn Starterslening](#)
- Bekijk de actuele [Algemene bepalingen Hypothecair krediet \(met Combinatielening\)](#)
- Lees meer over onze dienstverlening in het [SVn Dienstverleningsdocument](#)

Kosten

- Afsluitkosten: € 750,-.
- Borgtochtprovisie NHG is 0,6% over de hoofdsom.
- Deze kosten worden ingehouden op de hoofdsom van de SVn Starterslening.
- Overige kosten zoals kosten voor financieel advies, taxatie en notaris zijn voor eigen rekening.
- Hertoetskosten: € 155,-.
- De rente wordt bepaald op het moment van aanvraag.