

## Raadsvergadering 5 juni 2014

### Voorstel B 7

Heinkenszand, 20 mei 2014

Onderwerp:

**voorstel tot het instemmen met de wijziging in de Borselse verordening voor de Starterslening en de regelingen particuliere woningverbetering**

(portefeuille wethouder Weststrate)

Geachte raad,

#### Voorstel

U wordt gevraagd akkoord te gaan met de administratieve en financiële wijzigingen omtrent de Starterslening en de Regelingen Particuliere Woningverbetering (voorheen Stimuleringslening Duurzame Particuliere Woningverbetering), waarvoor de gemeente een gemeenterekening (revolverend) fonds heeft bij SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting). Daarnaast stellen wij u voor om akkoord te gaan met de volgende verordeningen:

- Starterslening gemeente Borsele 2014
- Regeling Particuliere Woningverbetering gemeente Borsele 1 (RPW-B1) 2014
- Regeling Particuliere Woningverbetering gemeente Borsele 2 (RPW-B2) 2014
- Tijdelijke Verordening Stimuleringslening Duurzame Particuliere Woningverbetering (SDPW) 2014.

#### Starterslening Borsele

Begin 2013 was de verwachting al dat de animo voor de Starterslening zou stijgen, vooral in de plattelandsgemeenten (inmiddels zetten zo'n 280 gemeenten in Nederland de Starterslening in). In 2013 hebben wij meer aanvragen gekregen dan het budget toeliet. Middels het naar voren halen van budget is dit opgelost. Gezien de vele aanvragen, willen we meer budget vrij maken voor de Starterslening. Op deze manier zorgen we er merkbaar voor dat starters mogelijkheden blijven behouden om een eigen woning te financieren op de woningmarkt. Voor een gemeente zijn er meerdere redenen om starters op de woningmarkt te helpen. Allereerst versterkt de Starterslening de positie van de starter binnen de lokale woningmarkt. Daarnaast draagt de Starterslening bij aan de doorstroming in de woningmarkt.

De starterslening overbruggt het verschil tussen de verwervingskosten (koopsom en bijkomende kosten) van de woning en het bedrag dat de starter maximaal kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Voor deze Starterslening hebben we o.a. de volgende spelregels geformuleerd:

- bedoeld voor het verwerven van een bestaande koopwoning;
- de kosten voor het verkrijgen van in eigendom van de woning zijn niet hoger dan € 170.000 (koopsom), exclusief bijkomende kosten conform de NHG-norm;
- de Starterslening bedraagt maximaal € 30.000;
- de aanvrager is niet eerder eigenaar geweest van een koopwoning;
- er geldt een plafondbedrag van maximaal € 300.000 (onafhankelijk van eventuele rijksbijdrage) per jaar over de jaren 2014 en 2015 en een maximaal plafondbedrag van € 150.000 over het jaar 2016, bestemd voor de Starterslening, RPW-B1 en RPW-B2;
- het doorschuiven of naar voren halen van het budget is beperkt mogelijk.

**Wijziging Starterslening** De voornaamste wijziging omtrent de Starterslening is dat er op basis van voorgaande verordening een plafondbedrag gold van € 150.000 per jaar, inclusief eventuele rijksbijdrage, bestemd voor de Starterslening. Daarnaast reikte de voorgaande

verordening tot en met 2015 en deze tot en met 2016. Door deze wijzigingen door te voeren, is het mogelijk om meer starters te voorzien van een Starterslening.

### **Regeling Particuliere Woningverbetering Borsele 1 en 2**

In Borsele wordt veel waarde gehecht aan een goed leef- en woonkwaliteit. Wij vinden het dan ook belangrijk dat hierin wordt geïnvesteerd. Met de RPW-B1 en RPW-B2 helpen wij inwoners op weg om in hun eigen woning te investeren op het gebied van energiebesparing, cascoverbetering en levensloopbestendigheid. Het gaat om een stimuleringslening waar weinig rente voor wordt betaald.

Voor de RPW-B1 en RPW-B2 hebben we o.a. de volgende spelregels geformuleerd:

- RPW-B1 is bedoeld voor bestaande woningen, die bestemd zijn voor permanente bewoning en een WOZ-waarde vertegenwoordigen van < € 170.000;
- RPW-B2 is bedoeld voor bestaande woningen, die bestemd zijn voor permanente bewoning en een WOZ-waarde vertegenwoordigen vanaf € 170.000;
- de minimale hoogte van de lening bedraagt € 5.000, de maximale hoogte van de lening bedraagt € 25.000;
- het rentepercentage van de RPW-B1 bedraagt 1 procent en geldt gedurende de gehele looptijd van de lening;
- het rentepercentage van de RPW-B2 bedraagt 4,5 procent onder het 15-jaars SVn-tarief met een minimum van 2 procent;
- afhankelijk van het bouwjaar van de woning kan de lening op één of meerdere thema's (energiebesparing, cascoverbetering en levensloopbestendigheid) worden ingezet;
- er geldt een plafondbedrag van maximaal € 300.000 (onafhankelijk van eventuele rijksbijdrage) per jaar over de jaren 2014 en 2015 en een maximaal plafondbedrag van € 150.000 over het jaar 2016, bestemd voor de Starterslening, RPW-B1 en RPW-B2;
- het doorschuiven of naar voren halen van het budget is beperkt mogelijk.

**Wijziging RPW-B1** De voornaamste wijziging omtrent de RPW-B1 is dat deze voorheen werd gehanteerd door Provincie Zeeland met iets andere voorwaarden. De provincie maakt helaas nog maar een minimum budget per gemeente vrij voor deze regeling op basis van een tijdelijke verordening. Het voorstel is dat wij de rol van de provincie overnemen, zodat de bijhorende doelgroep bedient blijft.

**Wijziging RPW-B2** Een belangrijke wijziging omtrent de RPW-B2 is dat er op basis van voorgaande verordening een plafondbedrag gold van € 150.000 per jaar, bestemd voor deze regeling. Een andere wijziging is dat er op basis van voorgaande verordening een maximale hoogte van de lening van € 30.000 gold. Gezien de ervaring van afgelopen jaren en daarbij ook het advies van SVn hebben wij dit gewijzigd naar € 25.000.

### **Tijdelijke Verordening Stimuleringslening Duurzame Particuliere Woningverbetering 2014**

Deze stimuleringslening wordt gehanteerd en gefinancierd door Provincie Zeeland en is gericht op drie doelen, namelijk energiebesparing, cascoverbetering en levensloopbestendigheid. Hiervoor heeft de provincie o.a. de volgende spelregels gehanteerd:

- geldend voor 2014;
- bedoeld voor bestaande woningen in de gemeente, die geschikt en bestemd zijn voor permanente bewoning en die een WOZ-waarde vertegenwoordigen van < € 170.000 en gebouwd zijn < 1970;
- de minimale hoogte van de lening bedraagt € 5.000, de maximale hoogte van de lening bedraagt € 25.000;
- het rentepercentage van lening bedraagt 1 procent en geldt gedurende de gehele looptijd van de lening;

- er geldt een plafondbedrag van € 57.013 voor 2014.

**Wijziging Tijdelijke Verordening** Voorheen maakte Provincie Zeeland meer budget vrij voor deze regeling. Nu is dat sterk verlaagd naar 1 miljoen euro verdeeld over de Zeeuwse gemeenten (naar het aantal inwoners). Door het instellen van RPW-B1 willen wij de rol van Provincie Zeeland overnemen, zodat deze doelgroep in aanmerking kan blijven komen voor een soortgelijke regeling.

### **Achterliggende info**

Alle eerdergenoemde verordeningen zijn opgesteld in samenwerking met SVn. Daarbij is rekening gehouden met de lokale woningmarktsituatie (waaronder prijzen van koopwoningen, woningtypologieën, hypotheekeisen, bevolkingsontwikkelingen, leegstand en mogelijke wensen van de starter).

Door het samenvoegen van de gelden van de Starterslening, RPW-B1 en RPW-B2 kan worden ingespeeld op de behoefte vanuit de markt, zonder dat er onderling hoeft te worden geschoven en daar meerdere adviezen en voorstellen aan ten grondslag hoeven te liggen.

### **Financiën**

De bedoeling is dat er zowel in 2014 als 2015 een bedrag van € 300.000 op de Borselse gemeenterekening/in het revolverend fonds wordt gestort. Voor het jaar 2016 gaat het om een bedrag van € 150.000. De reden om in 2016 het bedrag van de voorgaande jaren te halveren, is omdat we vanaf 2016 RPW-leningen kunnen gaan verstrekken op basis van de terugvloeiende afbetaling en rente (revolverend fonds).

Indien we kunnen genieten van eventuele rijksbijdrage, zullen wij dit zeker doen. Hierdoor wordt het budget vergroot en kunnen we meer leningen verstrekken. De extra rentekosten vanaf 2016 van € 6.750 kunnen worden gedekt uit het budget dorpsvernieuwing van € 28.250.

### **Besluit**

Wij vragen u akkoord te gaan met het volgende:

1. De administratieve samenvoeging van het budget van de Starterslening gemeente Borsele en het budget van de Regelingen Particuliere Woningverbetering gemeente Borsele 1 en 2 (RPW-B1 en RPW-B2).
2. De beschikbare middelen van € 300.000 inclusief eventuele rijksbijdrage jaarlijks nu exclusief eventuele rijksbijdrage beschikbaar te stellen voor de Starterslening, RPW-B1 en RPW-B2 over de jaren 2014 en 2015. Daarnaast een krediet van € 150.000 exclusief eventuele rijksbijdrage beschikbaar te stellen voor de Starterslening, RPW-B1 en RPW-B2 voor het jaar 2016.
3. De jaarlijkse rentederving van € 6.750 te dekken uit het budget Dorpsvernieuwing.
4. De vaststelling van de vier verordeningen, namelijk Starterslening gemeente Borsele, Regeling Particuliere Woningverbetering gemeente Borsele 1 en 2 en de Tijdelijke Verordening Duurzame Particuliere Woningverbetering gemeente Borsele 2014.

**Bijlage(n)**

- Starterslening gemeente Borsele 2014
- Regeling Particuliere Woningverbetering gemeente Borsele 1
- Regeling Particuliere Woningverbetering gemeente Borsele 2
- Tijdelijke Verordening Stimuleringlening Duurzame Particuliere Woningverbetering gemeente Borsele

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Borsele,

E.J.Gelok,                      burgemeester.

J.P. van den Berge,      secretaris.