

Nummer 2021-68

datum raadsvergadering	:	25 november 2021
onderwerp	:	Starters,- en Duurzaamheidslening
portefeuillehouder	:	B.M. de Reijke en A.A.M. Boomgaars
datum raadsvoorstel	:	19 oktober 2021

Samenvatting

De Starterslening is bedoeld om mensen te helpen een eerste woning te kopen. Om deze lening mogelijk te maken moet er een deelnemersovereenkomst met Stimuleringsfonds Volkshuisvesting zijn (SVn). SVn biedt naast de Starterslening ook een Duurzaamheidslening aan die is bedoeld om inwoners te stimuleren energiebesparende maatregelen te nemen. Deze kan zonder extra kosten meegenomen worden in de afspraken. Voor beide leningen dient een verordening te worden vastgesteld.

Wat is de juridische grondslag?

n.v.t.

Wat is de voorgeschiedenis?

Het kopen van een eerste huis is niet gemakkelijk. Je kan maximaal 100% van de marktwaarde van de woning lenen en daarbij zijn de huizenprijzen momenteel zeer hoog. Om het kopen van je eerste huis toch mogelijk te maken, bieden ongeveer 200 gemeenten waaronder Amstelveen, Aalsmeer en Uithoorn de mogelijkheid om een Starterslening af te sluiten. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) is verantwoordelijk voor de Startersleningen.

Een Starterslening is een aanvullende lening bovenop de hypotheek van je eerste huis. Het tekort tussen de prijs van het huis en jouw maximale hypotheek kan met deze lening op een verantwoorde manier overbrugd worden, waardoor het kopen van jouw eerste huis misschien tóch mogelijk wordt. In de collegeagenda 2018-2022 is opgenomen dat er een Starterslening wordt ingevoerd.

Waarom dit raadsvoorstel?

Om de Starterslening mogelijk te maken moet er een deelnemersovereenkomst met SVn zijn. Hiervoor dienen opstartkosten gemaakt te worden. Naast de Starterslening biedt SVn ook de Duurzaamheidslening aan, zonder meerkosten. De inwoners kunnen beide leningen apart aanvragen. De Duurzaamheidslening past goed in het duurzaamheidsbeleid, waarbij inwoners gestimuleerd worden om de eigen woning te verduurzamen door het plaatsen van zonnepanelen of door het isoleren van de woning.

De financieringen die via SVn worden verstrekt, zijn ontwikkeld om de doelgroepen te helpen die de overheid wil stimuleren in haar beleid. Producten als de Starterslening en Duurzaamheidslening zijn inmiddels bekende regelingen. SVn beheert voor vele gemeenten de fondsen waar deze leningen van worden betaald. Voor beide leningen dient een verordening te worden vastgesteld.

Wat gaan we doen?

Starterslening

Iemand is officieel een starter op de woningmarkt als diegene geen eigen huis achterlaat en voor het eerst een huis koopt. De Starterslening is een aanvullende hypotheek en overbrugt het verschil wat de starter op basis van zijn inkomen kan lenen en wat de starter nodig heeft om de woning te kunnen kopen. De gemeente stelt budget beschikbaar en SVn verstrekt de lening aan de starter.

Een Starterslening is een annuïteitenlening en loopt 30 jaar. Een annuïteit is een vast bedrag. Tijdens de looptijd wordt door de aanvrager iedere maand hetzelfde vaste bedrag afgelost. Aan het eind van de looptijd is de lening volledig afgelost. Het voordeel van een Starterslening is dat de eerste drie jaar geen rente en aflossing wordt betaald. Dat gebeurt pas vanaf het vierde jaar. Mocht het inkomen op dat moment niet voldoende zijn, dan kan er een hertoets worden aangevraagd.

De raad wordt voorgesteld om een Starterslening in te voeren. Hiertoe moet een verordening vastgesteld worden.

Duurzaamheidslening

Om bewoners te stimuleren deel te nemen aan de energietransitie wordt voorgesteld een gemeentelijke Duurzaamheidslening in het leven te roepen. Met de Duurzaamheidslening kan de gemeente de noodzakelijke energiebesparing in bestaande (koop)woningen stimuleren. De Duurzaamheidslening maakt het voor particuliere eigenaren, maar ook voor huurders en kleine verhuurders mogelijk om tegen aantrekkelijke voorwaarden en een lage rente geld te lenen voor het treffen van energiebesparende maatregelen in en aan de woning. Daarnaast kan de Duurzaamheidslening ingezet worden voor participatie en investering in collectieve of coöperatieve, kleinschalige, duurzame energieopwekking.

De warmtetransitie vraagt veel van inwoners. De eerste stap, het goed isoleren van huizen, kan erg duur zijn. Door een Duurzaamheidslening kan een inwoner deze kosten over een aantal jaar verspreiden. Maandelijks gaat de inwoner er op voorruit, omdat men meer bespaart op de energie- en gasrekening dan men kwijt is aan het afbetalen van de Duurzaamheidslening.

De raad wordt voorgesteld om een Duurzaamheidslening in te voeren. Hiertoe moet een verordening vastgesteld worden.

Wat is het maatschappelijke effect?

Starterslening:

Het invoeren van een Starterslening heeft een groot maatschappelijk effect:

- Het eigen woningbezit wordt gestimuleerd.
- De starter heeft de eerste 3 jaar geen maandlasten over de Starterslening. Vanaf het 4e jaar betaald de starter een maandtermijn die bij zijn of haar inkomen past.
- Een starterlening draagt bij aan het aantal verkopen op de woningmarkt en brengt doorstroming teweeg in zowel huur- als koopsector.
- De gemeente biedt kansen aan mensen op de koopwoningmarkt die anders nog weinig keuze hebben.

Duurzaamheidslening

Energiebesparende maatregelen in en aan bestaande woningen dragen niet alleen bij aan de beoogde duurzame, energieneutrale gemeente, maar de effecten ervan zijn ook aantrekkelijk voor de bewoners zelf. Denk aan een aanzienlijk lagere energierekening, meer wooncomfort en vaak een beter binnenklimaat. Particuliere huiseigenaren en huurders hebben niet altijd voldoende financiële middelen om in energiebesparende maatregelen te kunnen investeren. Een financieel steuntje in de rug kan hen over de streep trekken. Ook in de gemeenten Diemen, Uithoorn en Amstelveen is te zien dat financiële steun mensen over de streep kan trekken.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

Starterslening

De gemeente Ouder-Amstel heeft in haar woonvisie jongeren en starters aangewezen als doelgroepen. Om de vitaliteit en bepaalde voorzieningen binnen de gemeente te behouden en een gemêleerde bevolkingssamenstelling te stimuleren zijn deze doelgroepen benoemd.

De gemeente kan zelf bepalen onder welke voorwaarden de Starterslening wordt verleend. Het college stelt voor de volgende voorwaarden aan de Starterslening te verbinden:

1. De aanvrager:
 - a. woont minimaal 24 maanden aaneengesloten in de gemeente Ouder-Amstel of,
 - b. was in de 15 jaren voorafgaand aan het moment van aanvraag tenminste 8 jaren in de gemeente Ouder-Amstel als inwoner ingeschreven, of
 - c. woont buiten Ouder-Amstel, maar verleent aan een inwoner van Ouder-Amstel mantelzorg of,
 - d. heeft een baan bij een onderwijsinstelling of in de zorg in Ouder-Amstel.
2. De aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.
3. De maximale koop/aanneemsom is de maximale NHG-grens, inclusief verbeterkosten en meerwerk (In 2021 is de NHG-grens € 325.000,-).
4. De Starterslening bedraagt maximaal € 45.000,-.

Duurzaamheidslening

Gezien de wens om de Starterslening in te voeren en de meerkosten voor een Duurzaamheidslening nihil zijn, is het een logisch moment om tegelijk ook de Duurzaamheidslening in te voeren. De voorbereiding is voor beide leningen gelijk.

Er is een landelijke Energiebespaarlening die voor veel duurzame maatregelen geschikt is. Een voorwaarde is echter dat er twee maatregelen genomen moeten worden. Deze lening kan dus niet worden aangevraagd voor alleen zonnepanelen of alleen een sedumdak. Dit vormt een drempel voor inwoners. Dit kan wel bij een gemeentelijke Duurzaamheidslening.

De gemeente kan zelf bepalen onder welke voorwaarden de Duurzaamheidslening wordt verleend. Het college stelt voor de duurzaamheidslening beschikbaar te stellen voor:

1. Bestaande woonruimten;
2. Particuliere eigenaren, huurders of kleine verhuurders;
3. Individuen kunnen ook een lening aanvragen ten behoeve (dus niet namens) een VVE van maximaal acht appartementsrechten of ten behoeve van een collectieve of coöperatieve kleinschalige energievoorziening.

In artikel 3, eerste lid, van de Verordening Duurzaamheidslening 2022 is een lijst opgenomen met maatregelen waarvoor de Duurzaamheidslening aangevraagd kan worden. De lijst ziet in ieder geval op isolatiemaatregelen, zonnepanelen, duurzame manieren van verwarming, warmteterugwinning en het aanleggen van een groen dak. Deze maatregelen zullen in ieder geval bijdragen aan de verduurzaming van de gemeente. Daarnaast kan de lening ten behoeve van andere duurzame maatregelen worden aangevraagd. Het college kan beoordelen of de maatregel in aanmerking komt voor de lening. De Duurzaamheidslening bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 15.000,-. De lening kan nooit meer bedragen dan de daadwerkelijke kosten van de maatregelen en wordt rechtstreeks uitgekeerd aan de uitvoerder van de maatregelen (degene die de isolatie toepast of de zonnepanelen plaatst).

Wat hebben we hiervoor nodig?

De financiering van de leningen gaat via een revolverend fonds dat beheerd wordt door SVn. De gemeente heeft voldoende liquide middelen om het fonds te vullen. In navolging van enkele buurgemeenten wordt voorgesteld om het financieel plafond voor zowel de Duurzaamheidslening als de Starterslening op € 250.000 te stellen. Omdat het hier een revolverend fonds betreft, gaat het hier alleen om een effect op de balans en drukt dit bedrag niet op de begroting.

SVn vraagt een jaarlijkse vergoeding voor de dienstverlening waaronder het beoordelen van aanvragen, het verstrekken en beheren van leningen, zijnde een vast bedrag van € 2.000,- per jaar. Dit is een standaard bedrag, ongeacht hoeveel regelingen bij SVn een gemeente opzet. Bij het opstellen van de begroting voor 2022 en verder is er binnen het budget voor wonen rekening gehouden met deze kosten.

Startersleningen worden verstrekt met NHG garantie. Dankzij de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en de risicodekking van SVn loopt de gemeente geen financieel risico als leningen niet terugbetaald kunnen worden. Voor de Duurzaamheidslening is er geen sprake van garantie en ligt het risico wel bij de gemeente, mochten leningen niet worden terugbetaald. Door voorafgaand aan het verstrekken van de lening een krediettoets te doen wordt dit risico geminimaliseerd en is in Nederland bij minder dan 0,5% sprake van een betalingsachterstand van 3 maanden of meer.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

Zodra alles gereed is, wordt de beschikbaarheid van deze lening bekendgemaakt via de reguliere kanalen, zowel offline als online, zoals social media en het Weekblad voor Ouder-Amstel. Dit zal de komende jaren ook regelmatig herhaald worden. SVn heeft een communicatietoolkit met verschillende instrumenten beschikbaar waar de gemeente uit kan putten.

Wat is het vervolg?

Vanaf 1 januari 2022 kunnen de aanvragen ingediend en afgehandeld worden.

Hoe monitoren en evalueren we?

Eind 2023 zullen de Verordeningen en het effect hiervan worden geëvalueerd. Hierover zal de gemeenteraad geïnformeerd worden.

Burgemeester en wethouders van Ouder-Amstel,

de secretaris,

de burgemeester,

R. van Reijswoud

J. Langenacker

