

Verordening starterslening en verordening verzilverlening

Informatie

Datum	7 januari 2025	Overleg gepleegd met:
Behandelaar	Mieke de Groot	☒ Financieel adviseur: Judith de Niet
Zaaknummer	4845380	☐ Communicatieadviseur:
Portefeuillehouder	Wethouder	☐ Juridisch adviseur:
	Rieja Raven	☐ Inkoopadviseur:
Publicatieniveau	Openbaar	☐ Bestuursadviseur:
Besluitvormend orgaan	College	☐ Informatieadviseur:
In het PFO besproken?	Ja	☐ HR adviseur:
		☒ Team: RBP
		☒ Naam medewerker: Yorick Lambers, Christiaan Viersen, Ellen Folkerts
		☒ Inspraak/adviesorgaan: SVn
		☐ Anders, namelijk:

Voorstel

Het college besluit:

1. In te stemmen met de verordening Starterslening gemeente Midden-Drenthe 2025
2. In te stemmen met de verordening Verzilverlening gemeente Midden-Drenthe 2025
3. De budgetten van de Duurzaamheidsrekening Midden-Drenthe Zonnelening 2015, 2016 en 2017 beschikbaar te stellen voor het uitvoeren van de Starterslening en Verzilverlening.
4. De budgetten van de Starterslening, Verzilverlening, Duurzaamheidsrekening Midden-Drenthe Zonnelening 2015, 2016 en 2017 samen te voegen en ten behoeve van de uitvoer van de Starterslening en Verzilverlening.

Voorgesteld besluit raad:

1. De verordening Starterslening gemeente Midden-Drenthe 2025 vast te stellen
2. De verordening Verzilverlening gemeente Midden-Drenthe 2025 vast te stellen
3. De 'verordening Starterslening gemeente Midden-Drenthe' vastgesteld dd. 4 juni 2022 in te trekken
4. De 'verordening Verzilverlening gemeente Midden-Drenthe' vastgesteld dd. 24 april 2018 in te trekken
5. De budgetten van de Duurzaamheidsrekening Midden-Drenthe Zonnelening 2015, 2016 en 2017 beschikbaar te stellen voor het uitvoeren van de Starterslening en Verzilverlening.
6. De budgetten van de Starterslening, Verzilverlening, Duurzaamheidsrekening 2015, 2016 en 2017 samen te voegen en ten behoeve van de uitvoer van de Starterslening en Verzilverlening.

Aanleiding

De gemeente Midden-Drenthe wil met het verstrekken van de Starterslening en de Verzilverlening van Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) de woningmarkt in beweging brengen door starters op de woningmarkt te ondersteunen bij de aankoop van hun eerste woning en ouderen juist de mogelijkheid te bieden om langer zelfstandig thuis te blijven wonen door hun woning levensloopbestendig te kunnen maken.

In de woonvisie 2023-2027 hebben we benoemd dat de Starterslening wordt gecontinueerd om (betaalbare) koopwoningen voor starters binnen onze gemeente bereikbaar te houden. Gezien de sterk gestegen woningprijzen, zien we ons genooddaakt de voorwaarden van onze regeling hierop aan te passen. Ook de Verzilverlening blijven we inzetten, maar deze wordt uitgebreid met de mogelijkheid tot financiering van verduurzamingsmaatregelen voor de woning.

De Starterslening en de Verzilverlening zijn nu twee leningen met een eigen budget. Er wordt voorgesteld één budget te introduceren waaruit zowel de starters- als de verzilverleningen kunnen worden verstrekt. Hierdoor is maatwerk mogelijk en wordt het geld besteed daar waar het meeste behoefte aan is.

Argumenten

1.1 De starterslening kan een deel van de starters helpen bij het kopen van een woning

Het is voor starters vaak moeilijk een passende koopwoning te bemachtigen. Daarom is de Starterslening ontwikkeld. De starterslening overbruggt het verschil tussen de maximale hypotheek van de starter(s) en de koopsom van de woning. Daarmee biedt het starters de kans voor het eerst een eigen woning te kopen. De Starterslening brengt de woningmarkt in beweging en draagt op deze manier ook bij aan de doorstroming.

Door de stijgende huizenprijzen en de veranderende economische omstandigheden, is de huidige aankoopsomlimiet niet langer toereikend. Het aanbod goedkope koopwoningen is afgenomen. Onder de €250.000 (het huidige aankoopbedrag in de verordening starterslening) is er een zeer beperkt aanbod. Daarom wordt de starterslening geactualiseerd. De aankoopsom wordt verhoogd naar €300.000. Daarmee komen meer woningen in Midden-Drenthe in aanmerking voor de starterslening. Deze aankoopsom is in lijn met de maximale aankoopsom die omliggende gemeenten hanteren bij de starterslening. De overige voorwaarden van de starterslening blijven gelijk.

2.1 De Verzilverlening biedt woningeigenaren kansen om hun woning te verbeteren

In 2018 heeft gemeente Midden-Drenthe als een van de eerste gemeenten in Nederland de Verzilverlening ingevoerd. De Verzilverlening is bedoeld om senioren de mogelijkheid te bieden om de overwaarde van hun woning te benutten om langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen. Een groeiende trend is dat ouderen zolang mogelijk in hun reguliere woning blijven wonen. Gelet op deze wens van ouderen alsmede uit het oogpunt van kostenbesparing in de zorg is het van belang dat grotere delen van de woningvoorraad levensloopbestendig worden gemaakt. De Verzilverlening kan bijvoorbeeld ingezet worden om een slaapkamer op de begane grond te realiseren of voor het aanpassen van de badkamer zoals het realiseren van een brede inloopdouche. De Verzilverlening kan hierdoor een bijdrage leveren aan een toekomstbestendige woningvoorraad. De essentie van de Verzilverlening is dat gebruikers tijdens de looptijd niet aflossen én geen rente betalen.

2.2 Gemeente bepaalt voorwaarden en maatregelen Verzilverlening

In de woonvisie 2023-2027 is opgenomen dat we de verzilverlening gaan uitbreiden met verduurzamingsmaatregelen. Sinds de invoering van de Verzilverlening in 2018 is er twee keer een lening afgegeven. Door de lening nu breder te trekken dan alleen levensloopbestendig maken, kan een grotere doelgroep worden bereikt. De voorwaarden van de inkomenseis en eigen vermogen komen in de nieuwe verordening van de Verzilverlening te vervallen. Het blijkt na evaluatie dat deze voorwaarden nu mogelijk te beperkend zijn voor het aanvragen van een Verzilverlening. Daarnaast breiden we de Verzilverlening uit met verduurzamingsmaatregelen. Hiermee willen we de eigenaren van woningen de mogelijkheid bieden om ook energiebesparende investeringen te financieren, zoals het isoleren van muren of de ramen voorzien van dubbelglas.

Het maximum leningsbedrag wordt met het toevoegen van de verduurzamingsmaatregelen vastgesteld op €50.000,- (was € 40.000,-). Dit is naar verwachting voldoende om de meest essentiële aanpassingen aan de woning op een sobere en adequate manier uit te voeren. Het preventief aanpassen van woningen kan een besparing van onder andere WMO-kosten opleveren en het draagt bij aan een levensloopbestendige en duurzame woningvoorraad in Midden-Drenthe. Uit het woningmarktonderzoek 2021 is namelijk gebleken dat 90 procent van de koopwoningen met een kleine aanpassing levensloopbestendig te maken zijn. De Verzilverlening kan hierbij voor een woningeigenaar net dat extra duwtje in de rug zijn om de woning levensloopbestendig te maken en te verduurzamen.

3.1 Als we het bereik vergroten dan moeten er ook middelen beschikbaar zijn

Starters en senioren op de woningmarkt zijn een belangrijke doelgroep in ons woonbeleid daarom hebben we onderzocht welke middelen beschikbaar zijn om starters en senioren op de woningmarkt te kunnen helpen. Voor aanpassing en uitbreiding van de voorwaarden van de starterslening en Verzilverlening moeten er ook middelen beschikbaar zijn. Door de SVn is aangegeven dat een realistisch startbedrag voor uitvoering van de regelingen, na aanpassing van de voorwaarden, circa 1 miljoen euro is. Deze middelen zijn nu nog niet volledig beschikbaar. Door leningen, aflossingen en renteopbrengsten bedraagt het saldo op de rekeningen bij de SVn momenteel circa €450.000. Daarnaast is er nog een bedrag van €300.000 gereserveerd voor de starterslening en Verzilverlening. Dit betekent dat er in totaal een bedrag van circa €750.000 op beschikbaar is.

In de periode 2015 – 2017 heeft de gemeente, ook via de SVn, zonnelingen verstrekt. Dit is in samenwerking met het Drentse Energieloket gedaan. Het doel van de overeenkomst was het aantal zonnepanelen in de provincie te verdubbelen, zodat inwoners op een voordelige manier zonnepanelen konden financieren. De gemeente verstrekt nu zelf geen zonnelingen meer. Daarom wordt voorgesteld de bestemmingsreserve zonnelingen ten bate van de uitvoer van de starterslening en verzilverlening te gaan gebruiken. Dit is een bedrag van circa €187.000.

3.2 Revolverend fonds

De Starterslening en Verzilverlening hebben een revolverend karakter. Uitgeleend geld komt bij aflossing van de leningen op termijn weer terug in het gemeentelijk fonds bij de SVn. Dat geld kan weer voor nieuwe leningen worden gebruikt. Daarbij wel de kanttekening dat het geld vanuit de starterslening eerder terug komt dan aflossing van de Verzilverlening. De afbetaling van de

starterslening start na 3 jaar. De Verzilverlening wordt afgelost bij verkoop of overlijden van de woningeigenaar. De Verzilverlening vraagt aan de voorkant dus een forsere investering.

Kanttelingen

1.1 financieel risico

Bij een lening bestaat het risico dat er geen aflossing plaatsvindt. Uit onze ervaringen met de starterslening en de Verzilverlening en vanuit de SVn blijkt dat dit nauwelijks voor komt. Minder dan 0.01% van de gehele portefeuille moet afgeschreven worden. Daarnaast doet de SVn aan de voorkant een krediettoets. Bij de Verzilverlening is het wel zo dat het geld lange tijd kan uitstaan. Dit komt doordat de lening aflossingsvrij is en pas terugbetaald wordt als de aanvrager is overleden of als de woning wordt verkocht.

2.1 De verzilverlening niet inzetbaar maken voor verduurzamingsmaatregelen

Het is mogelijk de Verzilverlening alleen in te zetten voor het levensloopbestendig maken van de woningen. Dit is echter niet passend bij de huidige eisen van deze tijd. Een van de pijlers in het raadsprogramma is duurzaamheid. In de woonvisie hebben we opgenomen dat we gaan inzetten op individuele maatregelen zoals isoleren en energiebesparing. Een mogelijkheid om dit te kunnen bereiken en daarnaast de woningen levensloopbestendig te maken is door het aanbieden van een Verzilverlening.

2.2 De bestemmingsreserve van de zonnelingen niet beschikbaar stellen voor de uitvoer van de starterslening en verzilverlening

Bij geen akkoord om de bestemmingsreserve zonnelingen te gebruiken voor de uitvoer van de starterslening of verzilverlening betekent dit dat het budget voor uitvoer van de regelingen lager is, namelijk circa € 750.000. Dit betekent dat er minder inwoners geholpen kunnen worden bij of de aankoop van hun eerste woning of het levensloopbestendig maken en verduurzamen van hun woning.

Financiën

Op de rekening van de SVn staan gelden voor de uitvoer van de Starterslening en Verzilverlening. Naast deze gelden is eerder al budget beschikbaar gesteld voor zowel de starterslening als de verzilverlening. In totaal € 300.000, € 100.000 voor de starterlening (FCL 782006) en € 200.000 voor de verzilverlening (FCL 782008). Dit maakt dat er nu circa €750.000 aan middelen beschikbaar is voor de uitvoer van de regelingen.

Rekening	Budget december 2024
Starterslening	€389.733,47
Verzilverlening	€64.892,61
Gereserveerd budget starterslening (FCL 782006)	€100.000
Gereserveerd budget verzilverlening (FCL 782008)	€200.000
Totaal starterslening en verzilverlening	€754.626,08
Duurzaamheidsrekening 2015 Midden-Drenthe zonnelening	€76.443,30
Duurzaamheidsrekening 2016 Midden-Drenthe zonnelening	€46.226,80
Duurzaamheidsrekening 2017 Midden-Drenthe zonnelening	€64.892,61

Totaal duurzaamheidsrek.	€187.562,71
Totaal	€942.188,79

Bij akkoord om de budgetten die terugvloeien naar de duurzaamheidsrekeningen in te zetten voor de uitvoer van de starterslening en verzilverlening is het mogelijk in totaal een budget van circa € 940.000 beschikbaar te stellen voor de uitvoering van regelingen. Met dit bedrag kunnen of 18 verzilverleningen worden verstrekt of 37 startersleningen. Logischerwijs zal er een mix van startersleningen en verzilverleningen worden verstrekt.

Communicatie/inwonersparticipatie

Na het raadsbesluit wordt de nieuwe verordening gepubliceerd op lokaleregelgeving.overheid.nl en zal deze via de gemeentepagina onder de aandacht worden gebracht. Daarbij worden de regelingen regelmatig onder de aandacht gebracht bij de doelgroepen bijvoorbeeld via de wijkteams, in de thuisblijver of bij CPO-projecten.

Vervolg

We blijven het gebruik van de starterslening en verzilverlening monitoren.

Bijlagen

- Bijlage 1: Concept verordening Starterslening gemeente Midden-Drenthe 2025
- Bijlage 2: Concept verordening Verzilverlening gemeente Midden-Drenthe 2025
- Bijlage 3: Memo evaluatie regelingen SVn 2024