

Burgemeester & wethouders

Datum 29 februari 2024

Onderwerp

Aanpassing Verordening Starterslening en invoeren Verordening toekomstbestendig wonen lening Hoogeveen.

Wij willen

De Verordening Starterslening laten aanpassen en de Verordening Toekomstbestendig Wonen lening laten vaststellen. Deze verordening vervangt de volgende drie verordeningen:

- Verordening Duurzaamheidslening Hoogeveen,
- Verordening Stimuleringslening Particuliere Woningverbetering en
- Verordening Blijverslening.

Wij besluiten

1. Kennis te nemen van de evaluatie startersregeling (bijlage 1).
2. De gemeenteraad voor te stellen de geldende Verordening starterslening 2016 in te trekken en de Verordening starterslening Hoogeveen 2024 vast te stellen.
3. Jaarlijks de bedragen van de starterslening te evalueren om te onderzoeken of deze nog aansluiten bij de Hoogeveense woningmarkt.
4. De gemeenteraad voor te stellen de geldende Verordeningen Duurzaamheidslening (particuliere eigenaar en VvE) gemeente Hoogeveen 2016, Stimuleringslening Particuliere Woningverbetering en VvE 2016 en Blijverslening Hoogeveen in te trekken en de Verordening toekomstbestendig wonen lening Hoogeveen vast te stellen.
5. Kennis te nemen van het voornemen een nieuwe regeling voor VvE en non-profit in te voeren.

Want

1. *Om tot een goede heroverweging van de startersregeling te komen heeft er een marktconsultatie plaatsgevonden. Hiervoor zijn evaluatiegesprekken gevoerd met makelaars en financieel adviseurs in Hoogeveen. In de marktconsultatie is gebleken dat voor zowel makelaars en financieel adviseurs een startersregeling gewenst is, maar dan wel een aangepaste regeling die aansluit op de huidige markt. Er is namelijk een gat tussen het gemiddelde inkomen van met name de alleenstaande starter en de verwervingskostengrens van een starterswoning/appartement.*
2. *We stellen de volgende wijzigingen voor:*
 - a. Het aankoopbedrag van de woning te koppelen aan 65% van de geldende NHG-grens. Voor het verduurzamen van een koopwoning geldt een hogere NHG-grens. Dus in geval van verduurzaming is een hoger aankoopbedrag mogelijk.
 - b. Een hoger leningsbedrag, namelijk € 30.000 (was € 15.000).
 - c. De beperking dat alleen portiekflats voor de regeling in aanmerking komen laten vervallen, zodat de regeling geschikt is voor een bredere groep starters in Hoogeveense woningmarkt.
3. *Het is van belang dat de starterslening aansluit bij de Hoogeveense woningmarkt. Daarom zal er jaarlijks een evaluatie plaatsvinden waar het gaat om de bedragen in de startersregeling.*

4. *Op dit moment zijn er drie verschillende regelingen voor woningverbetering (Duurzaamheidslening, Stimuleringslening en Blijverslening). Dit is voor aanvragers onoverzichtelijk en ingewikkeld. Een samenvoeging van deze drie regelingen verhelpt dit probleem. Daarbij kunnen we met deze nieuwe regeling de mogelijke maatregelen uitbreiden en de leningbedragen en -varianten actualiseren. Door het samenvoegen van de drie regelingen, worden de Verordeningen Particuliere Woningverbetering en VvE 2016, de Verordening Duurzaamheidslening (particuliere eigenaar en VvE) gemeente Hoogeveen 2016 en de Verordening Blijverslening ingetrokken.*
 - a. De huidige lijsten van maatregelen die horen bij deze regelingen zijn verouderd en te gedetailleerd.
 - b. De drie leningen worden samengevoegd tot de Toekomstbestendig wonen lening Hoogeveen. Hierbij kan maximaal € 50.000 geleend worden voor maatregelen die bijdragen aan het meer levensloopbestendig maken in en om de woning, en/of maatregelen die bijdragen aan het verduurzamen van de woning en/of maatregelen die bijdragen aan (comfort-) verbetering van de woning. De veranderingen zijn overzichtelijk weergegeven in een was/wordt-lijst (bijlage 5).
5. *De nieuwe Toekomstbestendig wonen lening Hoogeveen is alleen aan te vragen door particuliere woningeigenaren. Om ook VvE's en non-profitorganisaties een duurzaamheidslening te kunnen bieden, wordt hiervoor een aparte regeling opgesteld.*

Maar

De nieuwe Verordening toekomstbestendig wonen lening Hoogeveen valt onder de pilot klantvriendelijke en leesbare verordeningen. Omdat de verordening ook juridisch houdbaar moet zijn en dient te voldoen aan de voorwaarden van SVn heeft klantvriendelijkheid en leesbaarheid wel zijn begrenzing. Waar mogelijk is de tekst in leesbare en klantvriendelijke taal geschreven. Dit geldt met name voor de artikelsgewijze toelichting bij de verordening. Dat houdt in: korte, duidelijke zinnen, helder taalgebruik, een logische volgorde van de artikelen en korte en bondige artikelteksten. Leesbare informatie op de website, leesbare (digitale) aanvraagformulieren en heldere brieven dragen er ook aan bij dat inwoners op een eenvoudige manier uitleg kunnen krijgen over hun rechten en plichten. Daarnaast is het altijd mogelijk om telefonisch of in een persoonlijk gesprek nadere informatie en hulp te bieden.

Achtergrond

Startersregeling

Vanaf 2005 voeren wij als gemeente Hoogeveen de startersregeling uit. De afgelopen jaren werd van de regeling geen gebruik meer gemaakt, omdat de regeling niet meer paste bij de huidige woningmarkt. Om hier een goed beeld van te krijgen heeft er een evaluatie plaatsgevonden met een aantal makelaars en financieel adviseurs. Deze is bijgevoegd in bijlage 1. Hieruit blijkt dat de huidige startersregeling niet meer actueel is (aankoopdrag is € 105.000) en dat de wens groot is de regeling aan te passen. Met name de alleenstaande starter kan nauwelijks terecht op de woningmarkt in Hoogeveen. Daarom is ervoor gekozen de regeling aan te passen door het aankoopbedrag van de woning te koppelen aan de NHG-grens, te weten 65% hiervan. Dit betekent wanneer de NHG-grens stijgt, de aankoopsom van de woning waarvoor een starterslening wordt aangevraagd meestijgt. Waar het gaat om het meefinancieren van verduurzamingsmaatregelen geldt een hogere NHG-grens. In dit geval is dus een hoger aankoopbedrag mogelijk.

Daarnaast stellen we voor het leningsbedrag te verhogen van € 15.000 naar € 30.000. Hierdoor wordt het ook voor de (alleenstaande) starter weer mogelijk een eerste stap te zetten op de Hoogeveense woningmarkt.

Toekomstbestendig wonen lening Hoogeveen

In 2013 heeft de gemeente Hoogeveen de Duurzaamheidslening en de Stimuleringslening Particuliere Woningverbetering en VvE ingevoerd. In 2016 is de Blijverslening ingevoerd.

De Duurzaamheidslening wordt gebruikt voor het verduurzamen van de woning; De Stimuleringslening voor het verbeteren van de woning. De Blijverslening wordt ingezet voor het aanpassen van de woning, zodat deze levensloopbestendig gemaakt kan worden of dat men langer thuis kan blijven wonen. In de praktijk blijkt dat de drie verschillende leningen het voor de aanvrager onoverzichtelijk en ingewikkeld maken. Daarnaast blijken de aan de regelingen gekoppelde lijsten van maatregelen te beperkt en deels verouderd te zijn. Het samenvoegen en actualiseren van deze regelingen levert ook administratieve voordelen op.

Het voorstel is om bovengenoemde drie leningen samen te voegen tot één lening, de Toekomstbestendig wonen lening Hoogeveen, die geen leeftijdsgrens meer kent (nu 75 jaar).

Hierbij kan maximaal € 50.000 geleend worden voor maatregelen die bijdragen aan het meer levensloopbestendig maken in en om de woning en/of het uitvoeren maatregelen die bijdragen aan het verduurzamen van de woning en/of het uitvoeren van maatregelen die bijdragen aan (comfort-) verbetering van de woning.

Intrekken regelingen

Door het invoeren van de Verordening toekomstbestendig wonen lening Hoogeveen worden de Verordening Duurzaamheidslening (particuliere eigenaar en Vv) gemeente Hoogeveen 2016, Verordening Stimuleringslening particuliere woningverbetering en VvE 2016 en Verordening Blijverslening ingetrokken, zodat er één overzichtelijke regeling blijft bestaan.

VvE en non-profit

Non-profit organisaties kunnen gebruik maken van de Verordening Stimuleringslening (energiebesparing en verduurzaming non-profitorganisaties). In de periode 2014-2023 zijn hiervoor 6 aanvragen ingediend voor een totaalbedrag van € 94.000.

Deze verordening blijft van kracht tot het moment van besluitvorming voor een nieuwe regeling.

VvE's kunnen op dit moment gebruik maken van de Verordening Stimuleringslening particuliere woningverbetering en VvE 2016 en de Verordening Duurzaamheidsleningen (particuliere eigenaar en VvE) gemeente Hoogeveen 2016 om een lening voor verduurzaming en/of verbetering aan te vragen.

- a. *In de periode 2014 tot nu hebben drie VvE's hiervan gebruik gemaakt, te weten in 2014 (€ 200.000), 2015 (€ 85.000) en 2017 (€115.000).*
- b. *In de periode 2018-2023 is van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt.*

Vanwege

- a. *de complexiteit van de regeling voor VvE's;*
- b. *de pilot klantvriendelijke verordeningen;*
- c. *de hoogte van leningaanvragen van VvE's, nu tot een maximum van € 200.000;*
- d. *de wens om ook aanvragen van grote VvE's te kunnen honoreren;*
- e. *de noodzaak om extra geld in de begroting op te nemen om ook aanvragen van grote VvE's te kunnen honoreren;*
- f. *het feit dat 2 collega's vanuit FLO actief zijn in het benaderen van VvE's op het gebied van verduurzaming;*

is het van belang om de nieuwe regeling voor VvE's breder in de organisatie op te pakken, evalueren en onze ambities inzichtelijk te krijgen. Zo komen we tot een evenwichtige toekomstgerichte nieuwe regeling voor grote en kleine VvE's. De eerste afspraken met betrokken collega's voor dit proces zijn hiervoor al gemaakt.

Om de doelgroepen voor de vernieuwde starterslening en de Toekomstbestendig wonen lening voor particulieren niet onnodig te laten wachten kiezen wij er daarom voor de Starterslening 2024 en de Toekomstbestendig wonen lening Hoogeveen nu al voor besluitvorming voor te leggen.

De financiële gevolgen zijn

Het budget voor de starterslening bedraagt € 600.000 per jaar. Dit bedrag hoeft niet extra opgenomen te worden in de begroting. Door het revolverende karakter van de SVn regelingen zijn er binnen de rekeningen-courant bij SVn voldoende middelen beschikbaar om deze regeling uit te voeren.

Ook voor de nieuwe Toekomstbestendig wonen lening Hoogeveen is het opnemen van extra budget in de begroting op dit moment niet aan de orde.

Mocht op termijn blijken dat het beschikbare budget voor uitvoering van de regelingen te laag wordt, dan vragen wij de raad om een bedrag in de begroting hiervoor op te nemen.

Sinds 2014 geldt een eigen risico van 10% op verliezen bij NHG-hypotheken. Tot nu toe nam SVn het eigen risico helemaal voor eigen rekening. SVn blijft dit in elk geval doen tot 1 januari 2025. Echter, SVn geeft aan dat dit zelden tot nooit gebeurt en dat de verwachting is dat ook op termijn SVn het eigen risico voor rekening blijft nemen.

Alternatieven

Starterslening niet aanpassen

Door de Startersregeling niet aan te passen sluit de regeling niet aan op de huidige woningmarkt en kan de (alleenstaande) starter niet tot nauwelijks terecht op de (koop)woningmarkt in Hoogeveen.

Bestaande verordening niet intrekken en geen nieuwe regeling invoeren

Door de bestaande verordeningen niet in te trekken en geen nieuwe regeling in te voeren, blijft het voor de aanvrager en verwerker omslachtig om een lening aan te vragen. Daarnaast zijn de lijsten met maatregelen die horen bij de verordeningen verouderd, waardoor we in bepaalde situaties bij een leningaanvraag de hardheidsclausule toe moeten passen. Het toepassen van de hardheidsclausule loopt via het college.

Energiebespaarlening Drenthe via Warmtefonds

- a. *Via het Warmtefonds kan iedere eigenaar-bewoner in Nederland een Energiebespaarlening aanvragen. Deze lening is geen echt alternatief voor de Toekomstbestendig Wonen lening. Het rentepercentage van de Energiebespaarlening is tweemaal zo hoog als dat van de Toekomstbestendig Wonen lening. Dit ondanks de 1% rentekorting van de provincie Drenthe op de energiebespaarlening.*
- b. *De energiebespaarlening is alleen beschikbaar voor het uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen. Woningverbetering en levensloopbestendig maken van de woning vallen niet onder de mogelijkheden van deze regeling.*
- c. *Bij de energiebespaarlening dienen de maatregelen uitgevoerd te worden door een aannemer/installateur. Bij de gemeentelijke regeling kan de aanvrager materialen aanschaffen via de lening en deze vervolgens zelf uitvoeren.*

Op onze website vermelden wij wel informatie over de mogelijkheid om de energiebespaarlening aan te vragen.

Communicatie

Na een positief besluit door de gemeenteraad worden de gewijzigde verordening en de nieuwe verordening gepubliceerd op <https://lokaleregelgeving.overheid.nl>.

Daarnaast worden deze verordeningen op de bestemde websites geplaatst en worden naast een persbericht in het Torentje, ook de doelgroep en financieel-, hypotheekadviseurs en makelaars die actief zijn in de gemeente Hoogeveen over de gewijzigde regelingen geïnformeerd.

Bijlagen

1. Evaluatie Starterslening
2. Concept Verordening Starterslening
3. Concept Verordening toekomstbestendig wonen lening Hoogeveen

4. Raadsvoorstel aanpassing Starterslening en invoering Toekomstbestendig wonen lening Hoogeveen
5. Was/wordt-lijst