



Aan de raad

Samenvatting:

De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) heeft de regels voor de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) aangepast. De wijzigingen hebben impact op de Starterslening, omdat de NHG-regels als uitgangspunt voor de starterslening worden gehanteerd. Op basis hiervan heeft Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) ons verzocht enige administratieve wijzigingen door te voeren in onze 'Verordening Starterslening'. We stellen uw raad voor de Verordening Starterslening op deze punten gewijzigd vast te stellen.

Opdracht:

Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn)¹ heeft ons op basis van de aangepaste regels van de Nationale Nationale Hypotheek Garantie (NHG) verzocht onze 'Verordening Starterslening' te actualiseren.

1: (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) draagt zorg voor de uitvoering van de startersregeling, hiertoe heeft onze gemeente een deelnemingsovereenkomst met SVn gesloten. SVn zorgt voor de administratie van startersleningen en beheert het 'Hellendoorn-fonds' waarin wij middelen hebben gestort voor het verstrekken van startersleningen. SVn is een onafhankelijke stichting zonder winstoogmerk.)

Aanleiding:

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW)² heeft de regels voor de NHG aangepast. Als wij een starterslening verstrekken, baseren wij ons op die regels. Vandaar dat het SVn ons heeft verzocht de 'Verordening Starterslening' te actualiseren door enige administratieve wijzigingen door te voeren.

2: (De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) is opgericht door het voormalige Ministerie van VROM en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) om te komen tot verzelfstandiging van het instrument gemeentegarantie met rijksdeelneming. Met de introductie van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) was dit een feit. Jaarlijks worden regels opgesteld voor het verstrekken van NHG. Deze 'voorwaarden en normen' moeten worden goedgekeurd door de Minister van BZK. De uitvoering van de NHG vindt plaats bij de geldverstrekkers.

Doelstelling:

Het actualiseren van de 'Verordening Starterslening'.

Voorgestelde oplossingen:

De belangrijkste wijzigingen zijn als volgt:

1. Voor geldgevers van Startersleningen (gemeente, provincie en rijk) geldt een eigen risico van 10%. Dit betekent dat wanneer een verliesdeclaratie van een starter bij NHG wordt ingediend, de geldgever 10% hiervan voor eigen rekening moet nemen. Het bestuur van SVn heeft besloten dat voor de jaren 2014, 2015 en 2016 het risico van 10% door SVn wordt gedragen. Dit betekent dat SVn gedurende deze periode het verlies als gevolg van de nieuwe regeling niet zal doorbelasten aan de deelnemers en samenwerkingspartners.
2. De financieringstabellen zijn aangepast. Vanaf 1 januari 2014 kan er, met name bij lagere rentepercentages, aanzienlijk minder worden geleend.
3. De borgtochtprovisie wordt verhoogd van 0,85% naar 1% van de lening. Dit heeft tot gevolg dat de starter een hoger bedrag voor Nationale Hypotheek Garantie (NHG) betaalt.

4. Het percentage dat geldt als opslag op de koopsom voor het bepalen van de verwervingskosten wordt gesteld op 6%. De totale verwervingskosten zijn dus 106% van de koopsom.
5. Het percentage dat geldt als opslag op de waarde voor het bepalen van de maximale financiering wordt verlaagd van 105% naar 104%. De lening mag bij bestaande bouw niet meer bedragen dan 104% van de marktwaarde van de woning na verbouwing. Indien er sprake is van energiebesparende maatregelen, dan geldt als percentage 106% van de marktwaarde van de woning na verbouwing.
6. Voor het beoordelen van leningen in beheer zijn sterk afwijkende normen en tabellen geïntroduceerd voor het bepalen van de leencapaciteit. SVn moet deze normen hanteren bij hoofdelijk ontslag, werkloosheid en vergelijkbare situaties.
7. De maximale verwervingskosten NHG worden per 1 juli 2014 verlaagd naar € 265.000,-.

SVn heeft ons gevraagd om op basis van deze wijzigingen onze verordening, website en andere uitingen nader te bekijken en te beslissen of aanpassingen nodig zijn. Tevens vraagt SVn ons om voortaan in de verordening te verwijzen naar de productspecificaties en uitvoeringsregels en deze niet te hechten aan de verordening of regeling.

We stellen uw raad voor de 'Verordening Starterslening' te actualiseren en de verordening vast te stellen door bijgaand concept besluit (14INT02123) vast te stellen. De benodigde wijzigingen worden hierna in cursief weergegeven. De doorgehaalde tekst komt te vervallen.

Artikel 3

2. De Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening zoals door SVn vastgelegd in de SVn-informatiemap maken deel uit van deze verordening *en zijn in de bijlage opgenomen.*

Artikel 6

Deze verordening is uitsluitend van toepassing op leningaansvragen:

b. voor het verwerven van bestaande of nieuwe koopwoningen – niet zijnde een recreatiewoning – in de gemeente Hellendoorn waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning niet hoger zijn dan € 180.000,-, *exclusief de daarbij behorende verwervingskosten het percentage¹ dat geldt als opslag op de koopsom voor het bepalen van de verwervingskosten.*

Burger- en overheidsparticipatie:

Niet van toepassing.

Communicatie:

Na publicatie wordt de aangepaste "Verordening Starterslening" aan SVn toegestuurd.

Effecten meten:

Niet van toepassing.

Planning:

Na vaststelling en bekendmaking treedt de geactualiseerde 'Verordening Starterslening' in werking.

¹ Conform NHG-regels

Concept Besluit:

Wij stellen u voor om de gewijzigde 'Verordening Starterslening' vast te stellen conform bijgaand concept besluit.

Nijverdal, 8 juli 2014

Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

De secretaris,

F. Dijkstra MBA,

de burgemeester,

mevr. A.H.Raven BA,

Advies commissie(s):

De commissie grondgebied stemt ermee in dat het voorstel wordt voorgelegd aan de raad.

Nr. 14INT02082

Bijlagen:

14INT02123 – Concept besluit 'Verordening Starterslening'