

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Raadsvergadering d.d. 18 december 2017
Agendapunt 14
Opiniërend besproken d.d. n.v.t.
Portefeuillehouder wethouder M. Blind

Zaaknummer 5121-2017
Datum B&W-besluit 28 november 2017

Onderwerp

Voorstel tot vaststelling van de inzet van de Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) gelden gemeente Olst-Wijhe

BIJLAGEN:

- Notitie betreffende de herinvoering van de Starterslening Olst-Wijhe, <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/19490>, (5090-2017)
- Notitie betreffende de invoering van de Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen Olst-Wijhe, <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/19491>, (5090-2017).

INLEIDING

In de Uitvoeringsagenda bij de Woonvisie 2016-2020 is aangegeven, dat wij met concrete voorstellen komen over de inzet van onze SVn gelden. Bij de vaststelling van de Woonvisie medio juni 2016 is het besluit genomen om per 1 januari 2017 met de Starterslening te stoppen. Dat besluit had te maken met de gewijzigde regelgeving, waardoor de Starterslening niet meer op dezelfde wijze kon worden voortgezet. Ook speelde mee dat de woningmarkt zich op dat moment herstelde.

In het kader van de inzet van onze SVn gelden hebben wij verschillende SVn regelingen nader onderzocht. Het gaat daarbij om de Starterslening, de Blijverslening en de Stimuleringslening. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een tweetal concrete notities, namelijk een notitie over de herinvoering van de Starterslening en een notitie over de Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen. Op basis van deze notities vragen wij u een principe besluit te nemen over de inzet van de SVn gelden. Op dit moment zijn de volgende bedragen voor onze gemeente aanwezig op onze rekeningen bij SVn:

- een bedrag van € 232.218,17 op de rekening 'Startersfonds VROM';
- een bedrag van € 333.577,13 op de gemeenterekening van SVn.

Onder de kop 'argumenten' wordt toegelicht hoe wij tot deze voorstellen zijn gekomen.

BEOOGD RESULTAAT

- Herinvoering van de SVn Starterslening in het eerste kwartaal van 2018;
- Invoering van de SVn Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen uiterlijk medio september 2018;

KADER

- Woonvisie 2016-2020;
- Uitvoeringsagenda Woonvisie 2016-2020.

ARGUMENTEN

Voor de inzet van onze SVn gelden zijn verschillende opties onderzocht. Dat zijn met name de Starterslening, de Blijverslening en de Stimuleringslening. Een lening die alleen gericht is op maatregelen ten behoeve van duurzaamheid is niet aan de orde, omdat er al een provinciale regeling is, de Energiebespaarlening.

Starterslening

Wat betreft de Starterslening zijn er enkele goede redenen om weer tot invoering over te gaan, namelijk:

1. SVn heeft de Starterslening zodanig aangepast dat het weer mogelijk is om de eerste drie jaar geen rente en aflossing te betalen. De starterslening werkt weer zoals de oorspronkelijke opzet was en waar goede ervaringen mee zijn opgedaan;
2. door de recente ontwikkelingen op de woningmarkt, met name de stijgende woningprijzen, en de aangescherpte inkomenseisen bij hypotheekverstrekking is het ook voor starters in onze gemeente moeilijker geworden om een woning te kopen;
3. vanuit de markt wordt deze ontwikkeling herkend; makelaars en hypotheekadviseurs bepleiten herinvoering van de Starterslening.

In bijgevoegde notitie is de opzet van de opnieuw in te voeren Starterslening toegelicht. Er is voor gekozen om duurzaamheid als component in te brengen, omdat we willen stimuleren dat energie een factor speelt bij de aankoop van een woning. Het is mogelijk om een hoger bedrag te lenen als een duurzame woning wordt aangekocht (minimaal label A). Bij aankoop van een duurzame woning is namelijk sprake van lagere woonlasten. Verder willen we voorkomen dat kopers zich zo zwaar in de schulden steken, dat er de eerste jaren geen budget meer is om de woning te verduurzamen.

Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen

In de Uitvoeringsagenda Woonvisie 2016-2020 is 'toekomstbestendig wonen' één van de vier thema's die benoemd wordt. Met de Stimuleringsregeling Toekomstgericht Wonen wordt hier invulling aan gegeven. De Stimuleringsregeling wil eigenaren-bewoners in staat stellen hun woning aan te passen aan het langer zelfstandig blijven wonen en hen tegelijkertijd stimuleren om te investeren in de energetische kwaliteit van hun woning. Op deze manier wordt een bijdrage geleverd aan het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad in de gemeente. De Stimuleringsregeling gaat daarmee verder dan de Blijverslening die al concreet in de Uitvoeringsagenda is genoemd. Tegelijkertijd biedt deze regeling wel de mogelijkheid om alleen te investeren in levensloopbestendige maatregelen voor degenen die daar de voorkeur aan geven. In de op te stellen verordening zal deze regeling verder uitgewerkt worden. Ten tijde van het opstellen van de Uitvoeringsagenda waren de mogelijkheden van een Stimuleringslening nog niet concreet in beeld, terwijl er meer aandacht was voor de relatief nieuwe Blijverslening. De Stimuleringslening biedt meer mogelijkheden, omdat daarbij levensloopbestendigheid en verduurzaming van de woning kunnen worden gecombineerd.

DRAAGVLAK

Gezien de ontvangen marktsignalen over de herinvoering van de Starterslening is daarvoor voldoende draagvlak aanwezig. Wat betreft de Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen heeft er nog geen uitgebreide draagvlaktoets plaatsgevonden. Wel is er interesse getoond in de Blijverslening, onder andere vanuit de Ouderenbonden en de WMO Adviesraad. Gezien het feit dat de Stimuleringslening de mogelijkheid biedt om alleen in levensloopbestendige maatregelen te investeren, voldoet het aan de betreffende vraag. Het is de bedoeling om bij de verdere uitwerking van de regeling de maatschappelijke partners te betrekken.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Bij SVn heeft onze gemeente nog een bedrag uitstaan van € 232.218,17 (stand per 20-11-2017) onder de noemer 'Startersfonds VROM'. Dat bedrag kan worden aangewend voor de herinvoering van de Starterslening. Het is feitelijk een revolving fund. Daarnaast is er nog een bedrag van € 333.577,13 beschikbaar op de gemeenterekening van SVn. Dit bedrag is voornamelijk tot stand gekomen door een vervroegde aflossing van een verstrekte lening aan SallandWonen in 2006 in het kader van het Centrumplan Olst.

Dit bedrag kan worden ingezet voor de nieuw in te stellen Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen. Op het moment dat er te weinig geld in een fonds zit, dan kan er besloten worden om aanvullend geld te storten, bijvoorbeeld via het aangaan van een lening. De verwachting is dat we met de genoemde bedragen de eerste jaren uit de voeten kunnen, omdat de Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen waarschijnlijk een aanlooperperiode zal kennen. Daarnaast komen er nog gelden op het Startersfonds VROM terug vanuit nog lopende Startersleningen.

De gemeente betaalt aan structurele lasten de beheerskosten ter hoogte van 5 promille over het bedrag dat aan leningen uitstaat. Wij gaan er op dit moment vanuit dat de (extra) structurele lasten gedekt kunnen worden binnen de bestaande ramingen beheer- en administratiekosten Svn, zoals deze thans zijn opgenomen in de begroting 2018-2021.

AANPAK/UITVOERING

Na goedkeuring door uw raad wordt in het eerste kwartaal van 2018 de nieuwe Verordening Starterslening opgesteld. Bij het opstellen van de nieuwe verordening voor de Starterslening kan gebruik gemaakt worden van de voorbeeld verordening, zoals beschikbaar gesteld door SVn.

De Starterslening is een bekend concept in de markt. Door makelaars en hypotheekadviseurs op de hoogte te brengen, zullen de mogelijkheden van de Starterslening vrijwel als vanzelfsprekend bij potentiële kopers in beeld komen. Makelaars en hypotheekadviseurs kunnen koopstarters goed verder begeleiding bij het aanvragen van de Starterslening.

De Stimuleringsregeling willen wij in nauwe samenspraak met het maatschappelijk veld uitwerken, om deze zo goed mogelijk aan te laten sluiten op de lokale wensen en behoeften. Door het maatschappelijk veld te betrekken bij de uitwerking van de regeling werken we vanaf het begin aan draagvlak in de samenleving, daarbij denken we bijvoorbeeld aan de Wmo-adviesraad, Ouderenbonden en Stichting Duurzaam Olst-Wijhe. Uiteraard wordt ook het SVn betrokken bij de uitwerking van de Stimuleringsregeling Toekomstgericht Wonen. Voor de verdere toelichting op aanpak/uitvoering verwijzen we naar de notitie die is bijgevoegd.

Doel is de Stimuleringsregeling Toekomstgericht Wonen in het 2^e kwartaal van 2018 uit te werken en uiterlijk medio september 2018 met een definitief voorstel te komen

VOORSTEL

Wij stellen u voor:

- in te stemmen met de notitie betreffende de herinvoering van de Starterslening en op basis daarvan in het eerste kwartaal van 2018 een definitief voorstel met Verordening aan u voor te leggen;
- in te stemmen met de notitie betreffende de invoering van de Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen en op basis daarvan uiterlijk medio september 2018 een definitief voorstel met Verordening aan u voor te leggen.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe
de secretaris



drs. D.L.W. (Dries) Zielhuis

de burgemeester



A.G.J. (Ton) Strien

informatie in te winnen bij:
Alfons Ganzevles
Telefoonnummer: 14 0570

Onderwerp: Besluit tot vaststelling van de inzet van de SVn gelden

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 november 2017,

gelet op artikel 147 en artikel 149 van de Gemeentewet;

besluit:

- In te stemmen met de notitie betreffende de herinvoering van de Starterslening en op basis daarvan in het eerste kwartaal van 2018 een definitief voorstel met Verordening aan hem voor te leggen;
- In te stemmen met de notitie betreffende de invoering van de Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen en op basis daarvan uiterlijk medio september 2018 een definitief voorstel met Verordening aan hem voor te leggen

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 18 december 2017.

De raad voornoemd,
de griffier



B.A. (Bart) Duursema

de voorzitter



A.G.J. (Ton) Strien