



Datum besluitraad	: 17 september 2019	Datum oordeelraad	: 27 augustus 2019
Agendapunt	:	Datum B en W	: 23 juli 2019
Volgnummer	: 19.073/19bs00096	Programma begroting	: P8 Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en stedelijke vernieuwing
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 8.3 Wonen en bouwen
Portefeuillehouder	: H. van de Looij		

Adviesnota raad

Vaststellen verordeningen Starterslening en Stimuleringslening

Samenvatting

In uw vergadering van 2 juli 2019 heeft uw raad, als eerste stap voor de invoering per 2020 van de Starterslening en de Stimuleringslening, het voorgestelde budget vastgesteld. Als tweede stap is nu aan de orde het voorstel tot vaststelling van de twee verordeningen. Deze verordeningen regelen de aanvraagprocedure en de voorwaarden waaronder de leningen aan individuele aanvragers verstrekt mogen worden.

Beslispunten

Met ingang van 1 januari 2020:

1. Bijgaande concept-verordening Starterslening Gemeente Veldhoven 2020 vast te stellen.
2. Bijgaande concept-verordening Stimuleringslening 'Langer thuis wonen', 'Duurzaam maken' en 'Asbestsanering' Gemeente Veldhoven 2020 vast te stellen.

Inleiding

De *Starterslening* stelt toekomstige eigenaren van een eerste woning in staat een extra lening boven de eerste hypotheek aan te gaan. De financiering van de eerste hypotheek reikt niet verder dan 100% van de woningwaarde. Het ontbreekt starters vaak aan voldoende spaargeld om de resterende kosten te financieren, zoals verbeterkosten van de woning, 'kosten koper', makelaarskosten en verbouwings-/inrichtingskosten. Met een starterslening, waarover de eerste drie jaar geen rente en aflossing verschuldigd is, kan de starter die over voldoende financiële draagkracht beschikt, deze extra kosten financieren. Daarmee krijgt hij aanzienlijk meer slagkracht op de momenteel overspannen woningmarkt.

De *Stimuleringslening* kan worden ingezet voor woningaanpassingen voor meerdere beleidsdoeleinden:

- a. 'Langer thuis wonen' stelt oudere bewoners en bewoners (en ouders van kinderen) met een beperking in staat om de woning levensloopbestendig te maken, respectievelijk de woning aan te passen aan de zorgvraag.
- b. 'Duurzaam maken' ondersteunt de gemeente in haar taak om de energietransitie te realiseren. De lening is bedoeld voor particuliere eigenaren die energiebesparende of -opwekkende maatregelen aan de woning willen uitvoeren.
- c. 'Asbestsanering' bevordert het verwijderen van asbestdaken, wat in het belang is van de volksgezondheid.

Bij de verstrekking van de genoemde leningen werkt de gemeente Veldhoven samen met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn).



Relevante (wettelijke) beleidskaders

- ◆ Woonvisie 2016
- ◆ Coalitieprogramma 2018-2022
- ◆ Programmabegroting 2019-2022
- ◆ Motie PvdA, VVD, Lokaal Liberaal, Algemene Beschouwingen, 13 november 2018
- ◆ Treasurystatuut Veldhoven 2016
- ◆ Tijdelijke regeling hypotheckair krediet (Minister van Financiën, 2012)
- ◆ Gemeentewet, artikelen 147 en 149
- ◆ Deelnemersovereenkomst SVn en gemeente Veldhoven
- ◆ Informatiemap, uitvoeringsregels en productspecificaties van SVn
- ◆ Raadsbesluit 19bs00077, d.d. 2 juli 2019 'Invoeren van leningen voor woningeigenaren'.

Beoogd effect

Bieden van ondersteunend instrumentarium aan (aspirant) particuliere woningbezitters ter bevordering van de toegankelijkheid, duurzaamheid en volksgezondheid op de woningmarkt, door:

- ◆ betaalbare koopwoningen voor starters,
- ◆ het langer zelfstandig wonen van oudere bewoners dan wel bewoners (of ouders van kinderen) met een beperking,
- ◆ duurzaamheid,
- ◆ sanering van asbestdaken.

Argumenten

1.1./2.1. Dit raadsvoorstel ligt in de lijn van het voorliggende raadsbesluit van 11 juni/2 juli 2019 (19.039/19bs00055).

In het voorliggende raadsvoorstel van 2 juli 2019 (19.039/19bs00055) is toegelicht dat het raadsvoorstel is voortgekomen uit diverse beleidsbehandelingen waarbij is gevraagd om de invoering van de Starterslening, de Duurzaamheidslening en de Blijverslening te onderzoeken.

Nu uw raad via het raadsbesluit van 2 juli (19.040/19bs00077) de budgetten toegekend heeft, kan de vervolgstap worden gezet, namelijk het vaststellen van de aanvraagprocedure en de voorwaarden waaronder belanghebbenden de leningen kunnen aangaan. Op grond van de artikelen 147 en 149 Gemeentewet is uw raad het bevoegde orgaan tot het vaststellen van deze verordeningen.

1.2./2.2. De verordeningen zijn naar het model van de laatste SVn voorbeeldverordeningen en zijn vooraf getoetst door SVn.

SVn voert voor ca. 350 gemeenten financiële regelingen uit en beheert ca. 475 actuele regelingen. Sinds de oprichting in 1996 heeft SVn ca. 54.000 leningen verstrekt. Het spreekt voor zich dat gebruik is gemaakt van het bij SVn aanwezige kennisarsenaal. In verband met de Europese Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG, 2018) wordt de financiële toets nu autonoom door SVn uitgevoerd. De aanvraagprocedure is hiermee in overneemstemming.

Bij elke verordening is een algemene en artikelsgewijze toelichting gevoegd.

Voor de afweging of de Starterslening alleen voorbehouden kan worden aan "jongeren die graag in Veldhoven willen blijven wonen, of willen terugkomen" wordt u verwezen naar de passage in de toelichting bij artikel 2 'toepassingsbereik'. Daar wordt ingegaan op de vraag of sociale of economische bindingseisen gesteld kunnen worden aan een



starterslening. Het antwoord daarop is, gelet op Europese wetgeving, in het kort 'nee', tenzij de noodzaak daartoe beleidsmatig kan worden onderbouwd en via een huisvestingsverordening (urgentieverordening) wordt geregeld. In onze urgentieverordening (SGE-breed) zijn deze bindingseisen niet voorzien en bestuurlijk wordt een actualisatie in deze zin ook niet wenselijk geacht.

2.3. *In de verordening Stimuleringslening is voldaan aan uw wens tot overheveling van resterend budget als daaraan op ander(e) vlak(ken) behoefte bestaat.*

In het voorliggende raadsvoorstel van 2 juli 2019 (19.039/19bs00055) is de hoogte van het budget voor de Stimuleringslening ad € 2.000.000,- berekend aan de hand van 3 deelbudgetten (€ 250.000,- voor 'Langer thuis wonen', € 1.500.000,- voor 'Duurzaam maken' en € 250.000,- voor 'Asbestsanering'). In de besluitvormende raadsvergadering op 2 juli 2019 heeft het college toegelicht dat de in het voorstel genoemde deelbudgetten niet geormerkt zijn. Als de vraag bij (een) bepaalde doelstelling(en) achterblijft, kan/kunnen deelbudget(ten) worden overgeheveld ten behoeve van (een) andere doelstelling(en), waar het budget opgebruikt is, mits er tenminste een redelijke termijn in acht is genomen waarin de vraag op gang kan zijn gekomen. Het college heeft toegezegd de mogelijkheid van overheveling via deze verordening te zullen regelen. Dit is gedaan in artikel 14. Op basis van dit artikel is het college gehouden om in deze zin nadere uitvoeringsregels op te stellen.

Kanttekeningen en risico's

Geen opmerkingen.

Financiën

De raad heeft bij het raadsbesluit 19.040/19bs00077 van 2 juli 2019 € 2 mln beschikbaar gesteld voor de invoering van de starterslening en € 2 mln voor de invoering van de stimuleringsregeling.

Communicatie en samenspraak

Als onderdeel van het implementatietraject wordt een communicatieplan opgesteld.

Uitvoering / planning

- ◆ 27 augustus 2019: oordeelsvormende raad
- ◆ 17 september 2019: besluitvormende raad
- ◆ 1 januari 2020: inwerkingtreding van de verordeningen
- ◆ Er wordt naar gestreefd om de aanvraagprocedure in december 2019 open te stellen. De leningen zelf kunnen echter niet eerder worden toegewezen dan per 1 januari 2020.

Bijlagen

- ◆ 19.074/19bs00088 Raadsbesluit 'Vaststellen Verordening Starterslening gemeente Veldhoven 2020' d.d. 17 september 2019.
- ◆ 19.076/19bs00089 Raadsbesluit 'Vaststellen Verordening Stimuleringslening 'Langer thuis wonen', 'Duurzaam maken' en 'Asbestsanering' gemeente Veldhoven 2020' d.d. 17 september 2019.
- ◆ 19.039/19bs00055 Raadsvoorstel 'Invoeren van leningen voor woningeigenaren d.d. 2 juli 2019'.
- ◆ 19.040/19bs00077 Raadsbesluit 'Invoeren van leningen voor woningeigenaren d.d. 2 juli 2019'.

**Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad**

De oordeelsraad adviseert dit agendapunt ongewijzigd als **hamerstuk** te agenderen voor de besluitvormende raadsvergadering op 17 september 2019.

Reactie college n.a.v. behandeling in de oordeelsvormende raad

De behandeling van dit voorstel in de oordeelsvormende raadsvergadering heeft geen aanleiding gegeven de stukken te wijzigen.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Ruiter
secretaris

M.J.A. Delhez
burgemeester