

advies
aan b&w

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	:	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er:	Marian Arts Tel.: (0495) 575 221	
Portefeuillehouder(s)	: A.W.P. Kirkels	Nummer B&W-advies: BW-005301

ONDERWERP

Startersregeling

ADVIES

Aan de raad voorstellen:

1. Een aanvullend krediet van € 500.000,- beschikbaar te stellen ter uitvoering van de startersregeling.
2. De 'Verordening stimuleringsfonds startersregeling gemeente Weert 2007' aan te passen.

TOELICHTINGRelatie met vorig voorstel:

Zie raadsvoorstel

Algemeen:

Zie raadsvoorstel.

Argumenten:


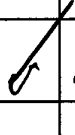

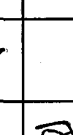
Zie raadsvoorstel.

Kantttekeningen:

Geen.

JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)

Geen.

Weert, 19 oktober 2012 De directeur, 	Commissie Ruimtelijke Ordering van 29 november 2012	S		B	W	W	W	W
	Raad van 12 december 2012	akkoord						
Behandeling uiterlijk in college van 30 oktober 2012								

Beslissing d.d.: 30 okt. 2012

Nummer: 15

De secretaris

Akkoord met advies.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Zie raadsvoorstel.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Raadsleden

Nadere specificatie: Raad

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Overig

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

Bedrijfsvoering: Loet Koppen.

Extern:

SVn, provincie Limburg

BIJLAGEN

Openbaar:

Niet van toepassing

Niet-openbaar:

Niet van toepassing



Vergadering van de gemeenteraad van 12 december 2012	
Portefeuillehouder	: A.W.P. Kirkels
Behandelend ambtenaar	: Marian Arts
Doorkiesnummer	: (0495) 575 221
	Nummer raadsvoorstel: RAD-000727
	Agendapunt: -

ONDERWERP

Verlengen van de startersregeling.

AANLEIDING EN DOELSTELLING

Uw raad heeft de afgelopen jaren diverse besluiten genomen inzake de startersregeling. Deze besluiten kunnen als volgt kort samengevat worden.

- Op 2 november 2007 is de 'Verordening stimuleringsfonds startersregeling gemeente Weert 2007' vastgesteld en is een krediet van € 450.000,- beschikbaar gesteld. De regeling beperkte zich tot woningen in de wijken Keent, Moesel, Groenewoud, Biest en Fatima.
- Op 14 maart 2008 heeft uw raad de Gemeentelijke uitvoeringsregels VROM starterslening en de productspecificaties VROM starterslening van toepassing verklaard op de 'Verordening Stimuleringsfonds Startersregeling gemeente Weert 2007'.
- Op 29 oktober 2008 heeft uw raad de regeling verruimd naar woningen in alle wijken.
- Op 3 november 2010 heeft uw raad aanvullend € 500.000,- beschikbaar gesteld ter uitvoering van de regeling.
- Op 8 februari 2012 heeft uw raad aanvullend € 500.000,- beschikbaar gesteld ter uitvoering van de regeling.

Hiermee is in totaal € 1.450.000,- beschikbaar gesteld voor het gemeentelijk aandeel van startersleningen. Er zijn tot medio oktober 2012 in totaal 114 startersleningen toegekend, waarvan 30 in 2012 (tot medio oktober). Hiermee is een gemeentelijk aandeel van € 1.299.120,54 gemoeid. Met het aandeel van de provincie en het Rijk erbij is tot medio oktober 2012 voor een bedrag van in totaal voor € 3.193.807,09 aan startersleningen verstrekt.

Er resteert thans nog een beperkt budget. Er blijven aanvragen om startersleningen binnenkomen. De verwachting is dan ook dat het resterende budget eind 2012 uitgeput is. De positie van starters op de koopmarkt is nog altijd moeilijk. Het gaat hierbij niet alleen om jonge huishoudens, maar ook om doorstromers uit een huurwoning, voor wie de stap naar een koopwoning financieel meestal te groot is. Daarbij worden de voorwaarden voor de hypotheekverstrekking strikter. Dit is merkbaar. Er worden steeds meer startersleningen verstrekt onder het maximale bedrag van € 30.000,-. Dit komt omdat de aankoopprijs van de woning, waarvoor een starterslening wordt aangevraagd, lager wordt. Hierdoor is niet het maximale bedrag van € 30.000,- maatgevend voor de hoogte van de starterslening, maar 20% van de verwervingskosten, hetgeen ook een criterium is.

De doelstelling van de startersregeling is het helpen van koopstarters bij de aankoop van het eerste eigen huis.

PROBLEEMSTELLING

Het probleem is dat de overstap van een huurwoning naar een koopwoning of de overstap vanuit een thuissituatie/onzelfstandige woonruimte naar een koopwoning groot is. Voor een eenpersoonshuishouden, waarvan het aantal toeneemt, is deze stap moeilijker dan voor tweeverdieners.

De startersregeling van de gemeente heeft de afgelopen jaren duidelijk in een behoefte voorzien, zowel voor bestaande als voor nieuwe woningen. Er zijn momenteel geen andere instrumenten voorhanden om starters te helpen.

OPLOSSINGSRICHTINGEN

De gemeente is in 2007 ingestapt in het Impulsplan: 'Starters een eigen thuis'. Aanvankelijk participeerden Rijk (50%) en provincie (25%) in de regeling, zodat de gemeente slechts 25% van elke starterslening hoefde te financieren. Sinds mei 2010 zijn de rijksmiddelen uitgeput, zodat de gemeente en provincie elk 50% van een starterslening financieren.

In totaal is tot nu toe € 1.450.000,- beschikbaar gesteld door uw raad ter uitvoering van de regeling.

In onderstaande tabel is het verloop van de aanvragen samengevat:

jaar	aantal toekenningen
2007	2
2008	10
2009	15
2010	19
2011	38
2012*	30
totaal	114

* tot medio oktober 2012

Tot nu toe zijn 114 startersleningen verstrekt. Er loopt nog een aantal aanvragen en er wordt vaak geïnformeerd naar de mogelijkheden. Het resterende budget is voldoende om de ingediende aanvragen te honoreren, echter de verwachting is dat het resterende budget op korte termijn is uitgeput.

Uw raad heeft in maart 2012 besloten om de reikwijdte van de regeling te verruimen. De voorwaarde om minimaal 1 jaar in Weert te wonen om voor een starterslening in aanmerking te komen is vervallen. Er zijn sindsdien 4 startersleningen toegekend aan huishoudens van buiten Weert (2 uit Nederweert, 1 uit Wessem, 1 uit Susteren).

Sinds eind mei 2010 financieren gemeente en provincie ieder 50% van elke starterslening die wordt toegekend. De marktomstandigheden voor starters zijn nog altijd moeilijk. Hier zal op korte termijn naar verwachting geen verandering in komen.

De provincie heeft middelen beschikbaar gesteld en biedt de mogelijkheid om een beroep te doen op een aanvullende fondsbijdrage voor de uitvoering van de regeling. Voorwaarde is dat de gemeente eenzelfde bijdrage doet. Het voorstel is om aanvullend € 500.000,- beschikbaar te stellen. De provincie heeft aangegeven dat er mogelijkheden zijn voor de aanvullende fondsbijdrage. Met het totale aanvullende budget van € 1 miljoen kunnen minimaal ongeveer 33 startersleningen toegekend worden.

De kenmerken van de lening zijn kort samengevat:

- De lening is de eerste 3 jaar rente- en aflossingsvrij.
- De lening heeft een looptijd van maximaal 30 jaar.
- Na de eerste 3 jaar gaat de koopstarter in principe een marktconforme rente en aflossing betalen. De marktconforme 15 jaar vaste rente is bij aanvraag bepaald en geldt (na 3 jaar) nog 12 jaar. Als het inkomen van de koopstarter niet toereikend is, betaalt de koopstarter een maandlast die past bij het op dat moment geldende inkomen.
- Hertoetsing vindt plaats na het 3e, 6e, 10e en 15e jaar.
- De starterslening wordt aangeboden onder NHG. Dit houdt in dat de gemeente geen risico loopt.
- De starterslening is/wordt uiterlijk na 30 jaar in zijn geheel afgelost.

De gemeente betaalt jaarlijks per 1 januari een beheervergoeding van 0,5% op jaarbasis over de schuldrest van de verstrekte leningen aan starters. De financiële administratie geschiedt door Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). SVn betaalt rente aan de gemeente over het geld dat bij SVn in depot is gezet voor de uitvoering van de regeling. Verder is er sprake van rentederving voor de gemeente over de eerste drie jaar. Daartegenover staat dat na drie jaar de starter een rente moet gaan betalen die hoger is (ongeveer 5,5%) dan de rente die ontvangen wordt, zulks echter met inachtneming van de tussentijdse inkomenstoets.

Op grond van het BBV (Besluit begroting en Verantwoording) zijn de te verstrekken geldleningen begin 2012 geactiveerd. Concreet betekent dit dat niet de geldleningen maar de lasten van de te verstrekken geldleningen ten laste van de reserve Volkshuisvesting dienen te worden gebracht.

De eerste startersleningen zijn in 2007 toegekend. Dit houdt in dat jaarlijks de eerste middelen terugvloeien naar de gemeente. Hieronder staat een overzicht van de kosten en ontvangsten. De ontvangen rente en aflossing van startersleningen zal in de komende jaren toenemen, omdat de driejaarstermijn, waarin geen rente en aflossing betaald hoeft te worden, voor steeds meer leningen is afgelopen. Het is lastig om een exacte raming te maken van de ontwikkeling de komende jaren. Wel is het zo dat van de 19 leningen, waarvan de eerste 3 jaar verstreken is er 4 geheel zijn afgelost (1 in 2010, 1 in 2011, 2 in 2012), er 11 aan het aflossen zijn en er 4 nog niet aan het aflossen zijn als gevolg van de inkomenstoets.

jaar	betaalde beheervergoeding	ontvangen creditrente	ontvangen rente en aflossing startersleningen
2007	€ 0,00	€ 1.171,90	-
2008	€ 211,74	€ 1.531,62	-
2009	€ 936,28	€ 218,52	-
2010	€ 1.790,34	€ 277,18	€ 7.036,06
2011	€ 4.299,77	€ 654,26	€ 8.405,45

Voorgesteld wordt maximaal € 500.000,- beschikbaar te stellen. De lasten (inclusief beheerkosten) van de te verstrekken geldleningen worden jaarlijks achteraf via de jaarrekening verrekend met de reserve Volkshuisvesting.

Aangezien het totale budget wijzigt dient ook artikel 5 van de 'Verordening Stimuleringsfonds Startersregeling gemeente Weert 2007' aangepast te worden.

De invoering is afhankelijk van het beschikbaar stellen van de middelen door de provincie. Hiertoe doen wij een verzoek zodra uw raad definitief besloten heeft. Publicatie van de verordening vindt hierna plaats, zodat we ervan verzekerd zijn dat de verordening niet in werking treedt voordat zekerheid is verkregen over het beschikbaar stellen van middelen door de provincie. Naar verwachting kan de verordening uiterlijk 1 januari 2013 in werking treden.

De voorgestelde aanpassingen in de Verordening zijn gemarkeerd en cursief weergegeven.

COMMUNICATIE

De op dit voorstel betrekking hebbende stukken liggen op de gebruikelijke wijze voor u ter inzage. Op dit voorstel is spreekrecht van toepassing.

EVALUATIE

Via de jaarrekening vindt jaarlijks verslaglegging plaats.

ADVIES RAADSCOMMISSIE

>

VOORSTEL COLLEGE

- A. Beschikbaar stellen van een aanvullend krediet van € 500.000,- ter uitvoering van de startersregeling.
B. Instemmen met aanpassing van de 'Verordening stimuleringsfonds startersregeling gemeente Weert 2007'.

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,
de secretaris, de burgemeester,

M.H.F. Knaapen

A.A.M.M. Heijmans



Nummer raadsvoorstel: RAD-000727

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 oktober 2013;

b e s l u i t :

De raad besluit:

- A. Een aanvullend krediet van maximaal € 500.000,- beschikbaar te stellen ter uitvoering van de startersregeling.
- A. De 'Verordening stimuleringsfonds startersregeling gemeente Weert 2007' aan te passen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 12 december 2012.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans



**VERORDENING STIMULERINGSFONDS STARTERSREGELING GEMEENTE WEERT
2007**

De raad der gemeente Weert;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. *30 oktober 2012*;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

B E S L U I T:

Vast te stellen de 'Verordening stimuleringsfonds startersregeling gemeente Weert 2007'

Hoofdstuk 1 Begripsbepalingen

Artikel 1

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a) SVn: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten.
- b) Stimuleringsfonds Startersregeling: het fonds waaruit de gemeente, op grond van haar deelnemingsovereenkomst met SVn, Startersleningen kan toekennen, en waarin de rente en aflossingen over deze leningen worden teruggestort.
- c) Starterslening: een lening die ten doel heeft om voor huishoudens met beperkte financiële mogelijkheden de ruimte te vergroten om een eigen woning te kopen, en die worden verstrekt op basis van de productspecificaties VROM starterslening zoals vastgelegd in de SVn-informatiemap en de Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening.
- d) Aanvrager: de aanstaande eigenaar die de aanvraag doet. Bij twee of meer aanstaande eigenaren gelden beiden gezamenlijk als aanvrager.
- e) Huishouden: het huishouden van de aanvrager, bestaande uit een natuurlijk persoon en zijn niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot of geregistreerd partner, of degene die met hem op de ontvangstdatum van de aanvraag voor de Starterslening een gezamenlijke huishouding voert of zal gaan voeren in de aan te kopen woning,

niet zijnde kinderen of pleegkinderen. Er kunnen niet meer dan twee personen tot het aldus gedefinieerde huishouden behoren.

Hoofdstuk 2 Algemene bepalingen

Artikel 2

1. De gemeenteraad van Weert heeft een Stimuleringsfonds Startersregeling ingericht waaruit aan in artikel 6, lid 1, sub a. bedoelde huishoudens Startersleningen kunnen worden toegekend voor de verwerving van in artikel 6, lid 1, sub b. en c. bedoelde woningen.
2. Het Stimuleringsfonds Startersregeling is ondergebracht bij SVn.

Artikel 3

1. Op deze verordening is het bepaalde in de gesloten deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente Weert en SVn van toepassing.
2. De als bijlage opgenomen Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening maken deel uit van deze verordening.

Artikel 4

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met inachtneming van het bepaalde in deze verordening een Starterslening toe te kennen.
2. Burgemeester en wethouders stellen de hoogte van de Starterslening vast op basis van de als bijlage opgenomen Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening.
3. De hoogte van de Starterslening bedraagt maximaal 20% van de verwervingskosten van de woning met een maximum van € 30.000,-.
4. Zowel de banklening als de Starterslening dient te worden verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie (NHG).
5. Burgemeester en wethouders kunnen bij hun beslissing op grond van het eerste en tweede lid rekening houden met financiële steun die op grond van enige andere regeling is of kan worden toegekend.
6. Burgemeester en wethouders kunnen aan de toekenning van Startersleningen nadere voorschriften verbinden.
7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het in het derde lid genoemde bedrag aan te passen.

Artikel 5

1. Uit het Stimuleringsfonds Startersregeling kunnen slechts leningen worden toegewezen tot het maximale budget ad € 1.940.000,- is bereikt. Terugontvangen rente en aflossing kan niet opnieuw worden ingezet.
2. Alle aanvragen op voet van deze verordening worden in volgorde van binnenkomst van het advies hieromtrent van SVn afgehandeld.
3. Aanvragen welke in verband met het eerste en tweede lid niet kunnen worden toegekend, worden door burgemeester en wethouders afgewezen.

Hoofdstuk 3 Toepassingsbereik**Artikel 6**

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op leningaanvragen:
 - a) Van verblijfsgerechtigde personen die voor de eerste keer een woning willen kopen. In geval van twee aanstaande eigenaren dienen beiden voor de eerste maal een woning te willen kopen.
 - b) Voor het verwerven van een bestaande koop- of huurwoning in de gemeente Weert, waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning niet hoger zijn dan € 170.000,- exclusief kosten koper, verhoogd met 12% voor de bijkomende kosten, waarmee de totale verwervingskosten uitkomen op maximaal € 190.400,-. Voor de bijkomende kosten wordt een percentage van 8% gerekend, zolang het tijdelijk lagere percentage voor de overdrachtsbelasting van toepassing is, de maximale verwervingskosten komen in dat geval uit op maximaal € 183.600,-.
 - c) Voor het verwerven van een nieuw te bouwen koopwoning in de gemeente Weert, waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning niet hoger zijn dan € 170.000,- vrij op naam, verhoogd met een vaste opslag van 8%, waarmee de totale verwervingskosten uitkomen op maximaal € 183.600,-.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het in het eerste lid, sub b en sub c. genoemde bedrag aan te passen.

Hoofdstuk 4 Aanvraag en toekenning**Artikel 7**

1. Huishoudens die, op grond van artikel 6 en gelet op artikel 1, lid e, in aanmerking komen voor een Starterslening kunnen bij burgemeester en wethouders om een op naam gesteld aanvraagformulier verzoeken.

2. Burgemeester en wethouders toetsen of het in lid 1 bedoelde huishouden voldoet aan de in artikel 6, lid 1 opgenomen criteria en sturen binnen 5 werkdagen na ontvangst van het verzoek het aanvraagformulier toe. Tegelijkertijd sturen burgemeester en wethouders SVn een kopie van het voorblad van dit aanvraagformulier.
3. De verdere afhandeling vindt plaats conform de als bijlage opgenomen Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening en de Productspecificaties VROM Starterslening die zijn vastgelegd in de SVn-informatiemap.

Hoofdstuk 5 Intrekken van de Starterslening

Artikel 8

1. Burgemeester en wethouders kunnen een toewijzingsbrief waarin wordt voorzien in de toekenning van een Starterslening geheel of gedeeltelijk intrekken als:
 - a) Er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen;
 - b) De starterslening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens.
2. Burgemeester en wethouders trekken een toewijzingsbrief in ieder geval in als de koopovereenkomst wordt ontbonden.
3. Bij de intrekking kunnen burgemeester en wethouders de contante waarde van het reeds genoten en/of toekomstig rentevoordeel geheel of gedeeltelijk (terug)vorderen, eventueel met de mogelijkheid van beslaglegging.
4. In geval van overtreding van de voorschriften in deze verordening de eigenaar verschoonbaar is, kunnen burgemeester en wethouders besluiten de bovengenoemde sancties geheel of gedeeltelijk achterwege te laten.

Hoofdstuk 6 Aflossing van de Starterslening

Artikel 9

1. Aflossingen worden verricht volgens het in de leningsovereenkomst met SVn bepaalde.
2. Extra aflossing op de Starterslening is altijd zonder boete mogelijk.
3. Bij verkoop van de woning wordt de restant schuld ineens en volledig afgelost.

Hoofdstuk 7 Hardheidsclausule, slot- en overgangsbepalingen

Artikel 10

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Artikel 11

Deze verordening treedt in werking op *1 januari 2013*.

Artikel 12

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Stimuleringsregeling Startersregeling gemeente Weert 2007'.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Weert in de openbare vergadering van *12 december 2012*.

de griffier,

mr. M.H.R.M. Wolfs-Corten

de voorzitter,

A.A.M.M. Heijmans