

Vergadering van de gemeenteraad van 12 december 2012

Portefeuillehouder : A.W.P. Kirkels

Behandelend ambtenaar : Marian Arts

Nummer raadsvoorstel: RAD-000727

Doorkiesnummer : (0495) 575 221

Agendapunt: 15

### ONDERWERP

- 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'.

### 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
<b>totaal</b>	<b>114</b>

\* 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 Wesseem, 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 inkomensvoets.

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 inkomensvoets.

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

- Het advies van de raadscommissie Ruimtelijke Ordening is:
  - ◆ voorstel rijp voor behandeling in de raad;  
agenderen als hamerstuk.
- Nadrukkelijke en/of afwijkende standpunten fracties:
  - ◆ Het CDA merkt op dat de tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting definitief is geworden. Weert Lokaal is van mening dat een prijsindex moet worden toegepast. De VVD wijst op een brief van de provincie Limburg van 22 november jl. die wellicht een alternatieve financieringsmogelijkheid schept.

## 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*

## **RAADSBESLUIT**

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.
- B. 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