

Vergadering van de gemeenteraad van 25 maart 2014

Portefeuillehouder : A.F. van Eersel

Behandelend ambtenaar : Marian Arts

Nummer raadsvoorstel: RAD-000945

Doorkiesnummer : (0495) 57 52 21

Agendapunt: 11

## 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.
- Op 12 december 2012 heeft uw raad aanvullend € 500.000,- beschikbaar gesteld ter uitvoering van de regeling.

Hiermee is in totaal € 1.950.000,- beschikbaar gesteld voor het gemeentelijk aandeel van startersleningen, waarvan € 10.000,- was gereserveerd voor de kosten van SVn. Er zijn tot 20 januari 2014 in totaal 165 startersleningen toegekend. Hiermee is een gemeentelijk aandeel van € 1.725.997,50 gemoeid. Met het aandeel van de provincie en het rijk erbij is tot 20 januari 2014 voor een bedrag van in totaal € 4.621.742,00 aan startersleningen verstrekt.

Er resteert thans nog een beperkt budget, waarmee we ongeveer 12-15 starters kunnen helpen. Er blijven nieuwe aanvragen om startersleningen binnenkomen. De verwachting is dan ook dat het resterende budget binnen enkele maanden uitgeput is, gezien het aantal lopende aanvragen en de informatie die vaak gevraagd wordt over de startersregeling. We willen het risico voorkomen dat er een moment komt dat het budget is uitgeput. Daarom doen we tijdig een nieuw voorstel, zodat we de cofinanciering van provincie ook alvast kunnen regelen. Dit kan pas nadat uw raad middelen beschikbaar heeft gesteld.

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. Verder zijn er starters die er zelf voor kiezen om niet het maximale bedrag te lenen als starterslening.

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 koopstarters 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 waren de rijksmiddelen uitgeput, zodat de gemeente en provincie elk 50% van een starterslening financierden. Dit heeft geduurd tot maart 2013. Sinds maart 2013 participeert het rijk weer, zodat de gemeente wederom slechts 25% van elke starterslening hoeft te financieren. De provincie heeft tussentijds extra middelen beschikbaar gesteld, zodat de participatie van de provincie in de startersregeling gecontinueerd wordt.

In totaal is tot nu toe € 1.950.000,- beschikbaar gesteld door uw raad ter uitvoering van de regeling. Hiervan was € 10.000,- gereserveerd voor de kosten die SVn in rekening brengt bij de gemeente.

In onderstaande tabel is het verloop van de aanvragen samengevat:

jaar	aantal toekenningen
2007	2
2008	10
2009	15
2010	19
2011	38
2012	37
2013	41
2014*	3
<b>totaal</b>	<b>165</b>

\* tot 20 januari 2014

Tot nu toe zijn 165 startersleningen verstrekt. Er lopen 12 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.

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 lasten en opbrengsten hiervan evenals de reeds beschikbare geldleningen komen ten gunste van en ten laste van het rekeningresultaat.

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 financiële administratie geschiedt door Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). De gemeente betaalt jaarlijks per 1 januari een beheervergoeding van 0,5% op jaarbasis over de schuldrest van de verstrekte leningen aan starters. Er is 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 (momenteel ongeveer 5,3%) dan de rente die de gemeente betaalt voor het geld, dat we lenen voor de uitvoering van de startersregeling, zulks echter met inachtneming van de tussentijdse inkomenstoets.

Concreet betekent dit dat niet de geldleningen maar de lasten/revenuen van de te verstrekken/verstrekte geldleningen jaarlijks verrekend worden met het rekeningresultaat. Sinds enkele jaren is het saldo overigens positief en komt ten gunste van het rekeningresultaat.

Bij de eerste kredietstelling is € 10.000,- gereserveerd om de kosten van de beheervergoeding, die SVn bij de gemeente in rekening brengt, te financieren. Dit werd verder verrekend met de creditrente die de gemeente ontving over het tegoed. Sinds 2012 wordt echter geen creditrente meer ontvangen. De kosten van de beheervergoeding worden nu jaarlijks verrekend met de ontvangen rente en aflossingen. Het saldo wordt jaarlijks teruggevraagd aan SVn (zie onderstaande tabel).

De eerste startersleningen zijn in 2007 toegekend. Dit houdt in dat jaarlijks 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 46 leningen, waarvan de eerste 3 jaar verstreken is er 10 geheel zijn afgelost, er 26 aan het aflossen zijn en er 10 nog niet aan het aflossen zijn als gevolg van de inkomenstoets. Verder hebben 2 starters hun lening gedeeltelijk ineens afgelost.

jaar	betaalde beheervergoeding	ontvangen creditrente	ontvangen rente startersleningen	ontvangen aflossing startersleningen	totaal terug gevraagd van SVn
2007	€ 0,00	€ 1.171,90	-	-	-
2008	€ 211,74	€ 1.531,62	-	-	-
2009	€ 936,28	€ 218,52	-	-	-
2010	€ 1.790,34	€ 277,18	€ 154,58	€ 6.881,48	€ 7.036,06
2011	€ 4.299,77	€ 654,26	€ 687,22	€ 7.718,23	€ 8.405,45
2012	€ 6.547,75	€ 34,65	€ 3.612,52	€ 36.072,11	€ 33.171,53
2013	€ 7.880,45	-	€ 8.920,91	€ 38.941,05	€ 39.981,51

De maximale koopsom van een woning, waarvoor een starterslening kan worden aangevraagd in Weert, is € 170.000,- k.k. of v.o.n. De provincie heeft de mogelijkheid geboden dit bedrag te verhogen naar maximaal € 173.000,-. Wij zien geen reden om dat over te nemen. Er staan veel woningen te koop met een vraagprijs die minder is dan € 170.000,-, daarom is er geen reden dit bedrag te verhogen. De provincie biedt tevens de mogelijkheid om een starterslening te verstrekken tot een bedrag van maximaal € 37.000,-. De meeste startersleningen, die verstrekt worden, zijn minder dan € 30.000,-. Wij zien daarom geen reden dit bedrag te verhogen. Verder wordt voor de verwervingskosten een bedrag van 6% aangehouden, nu de overdrachtsbelasting structureel is verlaagd naar 2%. Tot slot heeft de provincie aangegeven dat de verordening aangepast dient te worden aan de standaardverordening zoals die thans door SVn wordt gehanteerd. Daarom wordt voorgesteld de 'Verordening Stimuleringsfonds Startersregeling

gemeente Weert 2007' in te trekken. In de 'verordening starterslening gemeente Weert 2014' zijn alle aanpassingen verwerkt.

De invoering is afhankelijk van het beschikbaar stellen van de middelen door de provincie. Hiertoe doen wij een formeel verzoek zodra uw raad definitief besloten heeft. (Ambtelijk is dit verzoek reeds gedaan en is aangegeven dat aan het verzoek om trekkingsrechten zal worden tegemoet gekomen). 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 mei 2014 in werking treden.

### **COMMUNICATIE**

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

In het Gemeenteblad wordt een bekendmaking gepubliceerd van de aangepaste Verordening (per 1 januari 2014 verplichte landelijke website <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>). Deze treedt daags na publicatie in werking.

### **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:
  - ◆ De PvdA vindt de startersregeling een goede regeling. Er wordt veel gebruik van gemaakt. Ook de SP vindt het een prima regeling, maar vreest dat de prijs van woningen hierdoor kunstmatig hoog wordt gehouden.

### **VOORSTEL COLLEGE**

- A. Beschikbaar stellen van een aanvullend krediet van € 500.000,- ter uitvoering van de startersregeling.
- B. De 'Verordening stimuleringsfonds startersregeling gemeente Weert 2007' in te trekken.
- C. De 'Verordening starterslening gemeente Weert 2014' vast te stellen.

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-000945*

## **RAADSBSLUIT**

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 februari 2014;

b e s l u i t :

- A. Een aanvullend krediet van maximaal € 500.000,- beschikbaar te stellen ter uitvoering van de startersregeling.
- B. De 'Verordening stimuleringsfonds startersregeling gemeente Weert 2007' in te trekken.
- C. De 'Verordening starterslening gemeente Weert 2014' vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 maart 2014.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans