



Conform voorstel,

Zonder bevestiging
en hoofdelijke stemmen.

Raadsvoorstel

Raadsvergadering

16 juni 2014

Commissie Ruimte

26 mei 2014

Afdeling en opsteller

Leefomgeving/J. Dijkhuis/0578699442 /j.dijkhuis@heerde.nl

Portefeuille

Westerkamp/Van Dijk

Programma

Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling

Agendapunt

6

Onderwerp

Verordening VROM Startersleningen Heerde

De raad besluit om:

1. Het restant van het budget voor startersleningen, zoals dat op 4 maart 2013 beschikbaar is gesteld, open te stellen voor zowel nieuwbouw als bestaande woningen;
2. in artikel 6, lid 1 onder b van de "Verordening VROM Startersleningen Heerde", na "niet hoger zijn dan", in te voegen de volgende tekst: "de kostengrens zoals die door de Nationale Hypotheek Garantie wordt gehanteerd, met een maximum van";

Inleiding

Op 4 maart 2013 heeft de raad de verordening VROM Startersleningen Heerde vastgesteld en daarbij een budget beschikbaar gesteld van € 125.000,- voor het verstrekken van startersleningen voor nieuwbouwwoningen en € 175.000,- voor bestaande woningen. Dit budget is verdubbeld op basis van de rijksbijdrageregeling. In totaal was er dus € 600.000,- voor startersleningen beschikbaar, waarvan € 250.000,- voor nieuwbouwwoningen en € 350.000,- voor bestaande bouw.

In het afgelopen jaar zijn er zes startersleningen verstrekt voor nieuwbouw, ieder ter hoogte van € 30.000,-, dus in totaal € 180.000,-. Voor nieuwbouwwoningen is er dus nog € 70.000,- beschikbaar. Hiervan zouden nog 2 startersleningen voor nieuwbouw ad € 30.000,- verstrekt kunnen worden. Het restant van € 10.000,- kan gebruikt worden om de overschrijding van het budget voor bestaande bouw op te vangen (€ 2.848,-).

Voor bestaande bouw zijn er zeven startersleningen verstrekt, en zijn nog twee aanvragen in behandeling bij SVn. Als die laatste twee worden toegekend, is er in totaal voor € 352.848,- aan startersleningen voor bestaande bouw verstrekt. Hiermee is de pot voor startersleningen voor bestaande bouw leeg. Er is dan een kleine overschrijding van € 2.848,-.

Aan de uitvoerders van de regeling (makelaars, notarissen en hypotheekverstrekkers) is een bericht uitgegaan dat de pot voor startersleningen voor bestaande woningen leeg is.

Er is van twee adviseurs bericht ontvangen dat men net rond was met de verkoop van een bestaande woning, waarbij rekening is gehouden met een Starterslening van circa € 40.000,-. Deze verkopen kunnen niet doorgaan als er geen starterslening voor een bestaande woning meer kan worden verleend. Het verzoek is daarom om het budget voor nieuwbouwwoningen ook open te stellen voor bestaande bouw, zodat lopende aanvragen afgehandeld kunnen worden. Aan het SVn is

verzocht de advisering daarover wel af te ronden. In het raadsbesluit tot vaststelling van de verordening VROM Startersleningen Heerde, is echter nadrukkelijk bepaald, dat de budgetten voor nieuwbouw en bestaande bouw pas onderling uitgewisseld mogen worden na instemming van de raad.

Nu de budgetten bijna op zijn is het tijd de werking van de regeling te evalueren en te overwegen of de regeling voor starterslening moet worden voortgezet, ongewijzigd of gewijzigd, en zo ja, welk budget er daarvoor beschikbaar wordt gesteld.

Verantwoording bestaande budget

Er is goed gebruik gemaakt van de aangeboden regeling. Van de 9 startersleningen voor een bestaande woning varieerde de leeftijd van de aanvragers van 20 jaar tot 27 jaar. De verwervingskosten, inclusief verbeterkosten en bijkomende kosten, varieerden van € 164.300,-- tot € 222.600,--. De hoogte van de startersleningen variëren van € 32.656,-- tot 44.520,--. Twee aanvragers komen uit een huurwoning; Zes woonden nog bij de ouders; één nog in procedure. Bij de zes startersleningen voor nieuwbouw varieert de leeftijd van 23 tot 27 jaar, met één uitzondering van 36 jaar. Deze komt uit een huurwoning. De anderen woonden nog thuis. De verwervingskosten, inclusief bijkomende kosten, variëren van € 187.950,-- tot € 198.975,--. De hoogte van de lening is steeds het maximum van € 30.000,--.

Alle aanvragers waren woonachtig in Heerde, Wapenveld of Veessen. De meesten wonen hun hele leven al in de gemeente. Drie komen er uit een huurwoning. De meesten woonden nog bij hun ouders thuis. De meesten hebben ook werk binnen de gemeente. De gemiddelde prijs voor een bestaande woning ligt wat hoger dan die van een nieuwe woning.

Er is één aanvraag afgewezen, omdat de verwervingskosten hoger waren dan het gemeentelijk maximum van € 250.000,-- verwervingskosten.

Geconcludeerd kan worden dat de startersleningen terecht zijn gekomen bij de beoogde doelgroep: jonge starters op de koopwoningmarkt en doorstromers vanuit de huursector. De kale koopprijzen van de woningen variëren van € 155.000,-- tot € 210.000,-- . Inclusief verbeterkosten en bijkomende kosten is dat tussen € 164.300 en € 222.600,--. Het betreft dus vooral huizen in de lage middenklasse. De verwervingskosten blijven dus ruim binnen het door de gemeente gestelde maximum van € 250.000,--.

De nieuwbouwwoningen zijn allemaal gelegen in De Bovenkamp II. Deze hebben dus bijgedragen aan het behalen van het verkooppercentage om de bouw door te kunnen laten gaan. Twee nieuwbouwwoningen in De Bovenkamp vielen voor de starterslening onder "bestaande bouw" omdat deze woningen al wel gerealiseerd, maar nog niet verkocht waren.

Wijzigingen bij SVn en NHG

Als gevolg van veranderingen in wet- en regelgeving, maar ook op verzoek van deelnemers en andere partijen, heeft SVn per 1 april 2014 enkele wijzigingen doorgevoerd met betrekking tot de starterslening.

De veranderingen hebben o.a. betrekking op:

- De looptijd van de lening: dit wordt 30 jaar ongeacht de hoogte van de lening (voorheen waren looptijden van 8, 13 of 30 jaar mogelijk);
- De definitie van aanvrager: alleen de aanstaande eigenaren van de woning kunnen aanvrager zijn (en niet de medebewoner niet-eigenaar). In de huidige situatie kan de medebewoner wel medeschuldenaar zijn, maar niet mede-eigenaar. Deze situatie is onwenselijk. Bij hertoets wordt het inkomen van de partner wel meegeteld. Er zijn ook veranderingen met betrekking tot herziening bij

scheiding. Bovendien is een verandering doorgevoerd ten aanzien van het mee rekenen van alimentatieverplichtingen. Voortaan tellen de lusten en de lasten mee.

- De hoogte van de starterslening: in de huidige situatie kwam het vaak voor dat de aanvrager bij de bank een lening aan vroeg met een rentevastperiode van 10 jaar, terwijl SVn uitgaat van een rentevasttarief van 15 jaar. Hierdoor is soms een hogere starterslening verstrekt dan nodig was, omdat ook bij de bank meer geleend had kunnen worden. Vanaf 1 april wordt de betaalcapaciteit bij de door de banken gehanteerde periode van 10 jaar als uitgangspunt genomen. Gevolg hiervan is dat de hoogte van de starterslening mogelijk lager uitvalt. De rente die van toepassing is blijft wel het 15-jaarsrente tarief van SVn.
- Het eigen risico: met ingang van 2014 is door de NHG voor de geldverstrekkers een eigenrisico ingevoerd van 10%. Dit geldt ook voor de leningen die zijn verstrekt door het SVn.

Nadere informatie over de doorgevoerde wijzigingen is te vinden op de web-site van SVn.

Er kan alleen een starterslening worden verstrekt, als de basishypotheek is verleend met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Ook de NHG heeft in de afgelopen periode wijzigingen doorgevoerd. De SVn heeft haar criteria daarop aangepast.

De NHG-kostengrens was per 1 juli 2013 al verlaagd van € 320.000,-- naar € 290.000,--. Deze gaat per 1 juli 2014 nog verder omlaag naar € 265.000,--. De gemeentelijke verordening gaat overigens uit van maximaal € 250.000,--. Uit de evaluatie blijkt dat de verwervingskosten van de verstrekte leningen daar ruim onder blijven. Voor Heerde brengt de verlaging van de NHG-grens dus geen verandering met zich mee.

Wat gaat veranderen, is de mogelijkheid om bijkomende kosten mee te financieren. In de stukken voor de raad voor de vaststelling van de verordening in 2013 is in bijlage 3 ingegaan op de maximale hoogte van de verwervingskosten, inclusief de bijkomende kosten. Op dat moment werd uitgegaan van een percentage van 5% bijkomende kosten. Dat betekende dat de koopprijs van een woning maximaal ongeveer € 238.000,-- kon zijn, verhoogd met 5% bijkomende kosten, wat neerkomt op het in de verordening opgenomen maximum van € 250.000,-- verwervingskosten per woning. De NHG heeft aangegeven dat de mogelijkheid om bijkomende kosten mee te financieren de komende jaren wordt afgebouwd, ieder jaar met 1%, tot in 2018 alleen de koopsom nog onder NHG-garantie kan worden gefinancierd.

Per 1 juli 2014 gaat de NHG-kostengrens naar € 265.000,--. De grens komt dus steeds dichterbij de door de gemeente gehanteerde grens van € 250.000,--. Het is niet uit te sluiten dat de NHG-grens nog verder gaat zakken. Op dat moment zou het raar zijn als in de verordening van Heerde een hoger bedrag wordt aangehouden dan de maximale kostengrens van de NHG, terwijl in dezelfde verordening is opgenomen dat de VROM Starterslening moet worden verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie.

Voorgesteld wordt daarom om de tekst van de verordening aan te passen, met de hieronder in vette letters aangegeven tekst:

"Artikel 6

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op leningaanvragen:

...

b. voor het verwerven van nieuwe en bestaande koopwoningen in de gemeente Heerde waarvan de kosten voor het in eigendom verkrijgen van de woning niet hoger zijn dan **de kostengrens zoals die door de Nationale Hypotheek Garantie wordt gehanteerd, met een maximum van € 250.000,--;**"

De verordening hoeft voor het overige niet aan de door de door SVn en NHG doorgevoerde veranderingen te worden aangepast. In artikel 7 van de verordening is namelijk bepaald, dat de verdere afhandeling en besluitvorming plaats vindt conform de in de "Procedures en gemeentelijke uitvoeringsregels VROM Starterslening" vastgelegde procedures welke uit de met SVn gesloten deelnemingsovereenkomst voortvloeien. Door deze bepaling worden de door SVn doorgevoerde wijzigingen automatisch meegenomen in de advisering en besluitvorming op basis van de geldende verordening.

Hoewel het budget op dit moment op is, heeft een wijziging van de verordening nog wel zin, omdat sprake is van een revolverend fonds. Als er financiële middelen terugvloeien naar het fonds kan de verordening weer worden toegepast. De verordening moet dus actueel gehouden worden.

Beschikbaarstelling nieuw budget

Vanuit de markt is gevraagd om een nieuw budget beschikbaar te stellen. Hiervoor wordt een afzonderlijk voorstel voorbereid. Daarin zal o.a. worden ingegaan op effecten op de woningmarkt en de marktwerking, en zullen de voordelen, maar ook de nadelen en risico's van de Starterslening opnieuw in beeld worden gebracht. Bovendien is er, gelet op het aantrekken van de woningmarkt, opnieuw discussie ontstaan over de maximale hoogte van de starterslening en het onderscheid tussen nieuwbouw en bestaande bouw.

Triada heeft verschillende malen verzocht de mogelijkheid voor een starterslening ook open te stellen voor de aankoop van corporatiewoningen, omdat daarmee de verkoop wordt gestimuleerd. Bij de vaststelling van de verordening is er welbewust voor gekozen om dat niet te doen. Er zijn geen nieuwe argumenten aangevoerd om daar nu van af te wijken. Corporaties kunnen zelf bij het SVn een overeenkomst aangaan om startersleningen te verstrekken. Bovendien is het budget nu op. Een aanpassing heeft op dit moment geen zin. Bij de behandeling van het voorstel om wel of niet een nieuw budget beschikbaar te stellen, kan dit eventueel heroverwogen worden.

Beoogd effect

Aan de raad wordt gevraagd een besluit te nemen op de vraag of het resterende budget voor nieuwbouwwoningen ook gebruikt mag worden voor bestaande bouw, zodat lopende aanvragen kunnen worden afgehandeld. Het budget is daarna volledig gebruikt.

Argumenten

1. *Er is meer belangstelling voor een starterslening voor bestaande bouw, dan voor nieuwbouw;*
Op het moment van het schrijven van dit advies waren er 6 leningen voor nieuwbouw en 7 voor bestaande bouw verstrekt, terwijl er voor bestaande bouw nog een aantal aanvragen in behandeling waren. De telefonische reacties na de aankondiging dat het budget op is, gaan allemaal over verkopen in de bestaande bouw. Er is daarom veel voor te zeggen om het resterende budget te besteden aan de bestaande bouw.
2. *Bij bestaande bouw gaat het om hogere bedragen;*
Voor nieuwbouw was € 125.000,-- beschikbaar en voor bestaande bouw € 175.000,--. Deze bedragen worden verdubbeld door de rijksbijdrage. Bij nieuwbouw is steeds het maximale bedrag van € 30.000,-- toegekend. Bij bestaande bouw varieert dit van € 32.656,-- tot € 44.520,--.
3. *De verkoop van een bestaande woning heeft meer effect op de doorstroming dan een nieuwbouwwoning;*
Bij bestaande bouw gaat het om een mutatie van zowel de oude als de nieuwe bewoner. Bij nieuwbouw wordt er soms wel maar vaak ook geen oude reguliere woonruimte vrijgemaakt. Het gaat immers per definitie om starters op de koopwoningmarkt.

4. *De prijs van nieuwbouwwoningen kan laag gehouden worden via het ontwerp en de bouwkosten;*

De kostprijs van nieuwe woningen kan door de startersleningen hoger gehouden worden dan zonder de startersleningen. De koper kan immers door de starterslening een hoger bedrag lenen. Er is dus geen reden om de vraagprijs te verlagen. Bij bestaande bouw wordt de vraagprijs mede bepaald door de historische waarde, de WOZ-waarde en de bestaande financieringslasten. Bestaande bouw is daardoor relatief duur. Het is daarom verdedigbaar dat er meer budget wordt toegeschoven naar de bestaande bouw.

5. *Lopende aanvragen kunnen worden afgehandeld;*

De lopende aanvragen betreffen op dit moment allemaal bestaande woningen. Op het moment van aanvragen was er nog budget beschikbaar, zodat er verwachtingen zijn en hoop wordt gekoesterd. Omdat het gaat om de aankoop van een eerste woning is het voor de meesten ook spannend. Vooral als er al een positief advies ligt van het SVn is de teleurstelling groot als er uiteindelijk geen starterslening wordt toegekend omdat het budget op is.

6. *Er wordt duidelijkheid gegeven dat het totale budget op is en nieuwe aanvragen geen zin meer hebben;*

Het is bij de eigenaren van bestaande woningen moeilijk uit te leggen dat er nog wel middelen beschikbaar zijn voor startersleningen voor nieuwbouwwoningen en niet voor bestaande woningen.

Er is dus veel voor te zeggen om het budget voor nieuwbouwwoningen ook open te stellen voor bestaande woningen.

Kanttekeningen

1. *Restant nieuwbouw De Bovenkamp II, fase 2 moet nog verkocht worden.*

Nadeel van het openstellen van het budget voor nieuwbouw voor de bestaande bouw, is dat dit budget dan waarschijnlijk niet meer besteed wordt aan de resterende nieuwbouwwoningen in De Bovenkamp II, fase 2. Er zijn in die fase nog aantal hoekwoningen te koop (met een vraagprijs boven € 219.000,--). Juist bij deze duurdere nieuwbouwwoningen kan een starterslening net een extra ondersteuning zijn.

De ervaring leert overigens wel dat de uitgegeven startersleningen allemaal naar woningen met een lagere vraagprijs zijn gegaan, omdat een lage prijs meer aansluit bij de doelgroep.

Communicatie

Dit voorstel is ter kennis gebracht van de hypotheekadviseurs en van Triada.

Uitvoering

Na het raadsbesluit kunnen de lopende aanvragen worden afgehandeld.

Advies commissie

De commissie Ruimte adviseert behandeling als A-onderwerp.

Heerde, 12 mei 2014

Het college van Heerde

drs. W.R.J.M. Pijnenburg-Adriaenssen

B. van Zuthem

, burgemeester

, gemeentesecretaris

Bijlagen:

1. Raadsbesluit;

Ter inzage:

2. Brief SVn – Aanpassingen Statersregeling d.d. 3 maart 2014;
3. Raadsbesluit d.d. 4 maart 2013 tot vaststelling van de verordening VROM Starterslening Heerde;
4. Collegebesluit 13 mei 2014;

Ter inzage vertrouwelijk in de kluis:

5. Overzicht verstrekte startersleningen.