

## Aan de raad

Raadsvergadering: 17 februari 2015

Agendapunt:

Onderwerp: Startersleningen. De verordening starterslening te wijzigen en een extra krediet van € 100.000 beschikbaar te stellen.

Status: besluitvormend, enkelvoudige behandeling

Grootegast, 6 februari 2015

### Invoering instrument starterslening en budgetuitputting

Op grond van een initiatief-raadsvoorstel besloot uw raad in de vergadering van 19 maart 2013 tot het instellen van een Startersregeling per 1-7-2013 ten behoeve van starters op de lokale woningmarkt. Aan deze startersregeling lag een aantal motieven ten grondslag.

Vanwege de stagnerende woningmarkt, de kredietcrisis, de economische situatie en het stagnerende consumentenvertrouwen is door Grootegast de starterslening geïntroduceerd om de lokale woningmarkt weer vlot te trekken.

De startersregeling overbruggt het verschil tussen de aankoopkosten van de woning en het bedrag dat de starter maximaal kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De starterslening is een annuïteitenlening met een looptijd van 30 jaar en het is een aanvulling op de eerste hypotheek van de koopstarter.

Door de doelgroep starters werd in de periode 1 juli 2013 tot 1 juli 2014 een zodanig beroep op de regeling gedaan, waardoor het beschikbaar gestelde budget van € 200.000 in korte tijd is overschreden. Vervolgens besloot uw raad in de vergadering van 19 juni 2014 tot verhoging van het kredietplafond, waarbij het beschikbaar gestelde oorspronkelijke budget van € 200.000 werd verhoogd tot € 300.000.

Doordat de startersregeling voor zowel de bestaande bouw als voor nieuwbouwwoningen van toepassing is verklaard is in de afgelopen periode sprake geweest van een forse budgetuitputting.

In zijn totaliteit zijn uit het huidige budget/kredietplafond van € 300.000 startersleningen verstrekt aan 16 gegadigden. Er is per 12 januari 2015 nog een resterend budget beschikbaar ad € 68.517,86.

### Heroverweging instrument starterslening

Per 1 januari 2013 heeft het Rijk extra middelen beschikbaar gesteld voor de starterslening. Met de rijksbijdrage legt het Rijk de ene helft van de starterslening in. De gemeente legt de andere helft in.

De verdubbeling door het Rijk stopt op het moment dat de pot leeg is.

Van het SVN is op 15 september 2014 bericht ontvangen dat het budget van het rijk (de rijksbijdrage) van € 50 miljoen voor de Starterslening en de Startersfondsen van gemeenten en provincies eerder dan verwacht per 1-1-2015 of kort daarna is uitgeput en dat er geen nieuwe middelen voor dit doel beschikbaar worden gesteld.

Dit betekent concreet dat startersleningen vanaf dat moment voor 100% voor rekening van de gemeenten komen (voorheen voor 50%).

De rijksoverheid heeft gepubliceerd dat de startersregeling zijn doel heeft bereikt, doordat de woningmarkt een zichtbare impuls heeft gekregen en dat de inzet van dit instrument aanzienlijk heeft bijgedragen aan de doorstroming in de huursector, continuering van de woningbouw en werkgelegenheid.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat ons resterende budget (ad € 68.517,86 naar verwachting per 1 februari 2015 ofwel per 1 maart 2015 zal zijn opgesoupeerd door het toekennen van 2 startersleningen bij een gemiddelde bedrag aan starterslening ad. € 27.000.

Wij hebben u bij besluit van 22 april 2014 geïnformeerd over het feit, dat het nog te vroeg was voor een daadwerkelijke evaluatie van de startersregeling en dat dit in april 2015 zou plaatsvinden.

Op grond van een tussentijdse evaluatie kunnen enkele conclusies worden getrokken van belang voor de lokale woningmarkt:

- als de leeftijd van de gegadigden wordt gezien is in nagenoeg 100% sprake van de doelgroep starters, die aanspraak heeft gemaakt op de regeling;

- het gaat in hoofdzaak om het verwerven van een bestaande woning (88%) in vergelijking met de aankoop van een nieuwbouwwoning (12%);
- als gekeken wordt naar het vertrekmotief van de verkopende partij is bij een grote meerderheid sprake van een vertrek naar elders en in zeer geringe mate van doorstroming op de lokale woningmarkt;
- het succes c.q. het beroep op de startersregeling komt voor een belangrijk deel door het forse aanbod te koop staande woningen in onze gemeente in het lagere marktsegment (beneden de € 170.000).

Gelet op de begrotingspositie van onze gemeente, waarbij de ter beschikking staande beperkter worden middelen op een doelmatige wijze moeten worden ingezet ligt de vraag voor of de regeling blijvend van toepassing moet worden verklaard op zowel de bestaande bouw als de nieuwbouw of uitsluitend voor de nieuwbouwsector. Wij hebben in onze vergadering van 13 januari 2015, na weging van een drietal alternatieven, besloten u voor te stellen om het restant nog uitsluitend aan te wenden voor de nieuwbouwsector. Wij verwachten dat daarbij aan de nieuwbouwplannen in het plan Caspar de Roblespark (Grootegast), Kroonsfeld (Oldekerk) en Drachtsterweg (Opende) een belangrijke impuls wordt gegeven, alsmede aan een nieuwbouwproject aan de Parklaan, voor zover deze woningen onder het criterium van de startersregeling vallen (d.w.z. in de prijsklasse beneden de € 170.000).

De verkoop van bestaande woningen zal niet direct leiden tot verhuisbewegingen (hoofdzakelijk gaat het om vertrekkende bewoners), waardoor de doorstroming lokaal gezien in onvoldoende mate in beweging komt. Ook heeft het continueren van de startersregeling voor de bestaande sector een prijsopdrijvend effect voor de prijsstelling van koopwoningen op de lokale markt, doordat deze in die situatie gemakkelijker tegen een hogere koopprijs worden verkocht.

#### Continuering van de startersregeling uitsluitend voor de nieuwbouwsector

Aangezien het bereik van de startersregeling uitsluitend wordt beperkt tot koopwoningen in de nieuwbouwsector zal artikel 2, lid. 2, sub b van de Verordening Starterslening, vastgesteld bij raadsbesluit van 14 mei 2013 gewijzigd moeten worden en wel als volgt:

*“ voor het kopen van een nieuwbouwwoning in de gemeente Grootegast, waarvan de koop-/aanneemsom (inclusief meerwerk) niet meer mag bedragen dan de maximaal toegestane koopsom (€ 170.000) vermeerderd met het actuele percentage bijkomende kosten etc.”.* Verwezen wordt naar het concept raadsbesluit.

Nu het huidige budget nagenoeg is uitgeput (restant: € 68.517,86) is tevens een extra krediet nodig van € 100.000.

Voorgesteld wordt om artikel 2, lid 2, sub b. van de Verordening Startersleningen Grootegast gewijzigd vast te stellen, zoals hiervoor is aangegeven in de vergadering van 17 februari 2015. De ingangsdatum van de regeling kan bepaald worden op 18 februari 2015. Deze wijziging wordt op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt in de vorm van een algemene perspublicatie (voorlichtingsrubriek).

Tevens stellen wij voor een extra krediet van € 100.000 beschikbaar te stellen en ons college te machtigen dit bedrag te storten bij het SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten) te Hoevelaken op de fondsrekening “Starterslening Grootegast”.

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Grootegast,

E. Paré, secretaris

K.B. Dijkstra, burgemeester