



gewijzigd
besluit
AB

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
4 maart 2013
Commissie Ruimte
11 februari 2013

Afdeling en opsteller
Leefomgeving/J. Dijkhuls 0578699442 j.dijkhuls@heerde.nl
Portefeuille
A. Westerkamp
Programma
Ruimtelijke en economische ontwikkeling

Agendapunt 7

Onderwerp
Verordening VROM Starterslening Heerde

De raad besluit om:

1. de Verordening VROM Startersleningen Heerde vast te stellen;
2. ten behoeve van het verstrekken van startersleningen een bedrag van € 300.000,-- beschikbaar te stellen;
3. dit bedrag te activeren op de balans en de rente van € 12.000,-- op te nemen in de exploitatie op het product Volkshuisvesting;
4. ten laste van het budget op de overlopende passiva (onderdeel balans) uit de stimuleringsregeling Goedkope Woningbouw (SGW) een bedrag van € 300.000,-- in een geblokkeerde reserve te storten en de renteopbrengst van € 12.000,-- ten gunste te brengen van het product Volkshuisvesting;
5. af te wijken van artikel 7 van het Treasurystatuut en een uitzondering te maken voor de startersleningen onder beheer van de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn).

Inleiding

Vanaf 1 januari 2013 is er een rijksbijdrageregeling van kracht voor het verstrekken van startersleningen. De rijksoverheid stelt hiervoor 20 miljoen euro beschikbaar. Op grond van de regeling legt het rijk de helft van een starterslening in, terwijl de gemeente de andere helft in legt. Om een starterslening te kunnen verstrekken stelt de raad een verordening vast en stort de gemeente geld in een revolverend fonds bij de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Het SVn is de uitvoerder van de regeling.

Om voor een rijksbijdrage in aanmerking moet volgens de regeling voldaan zijn aan o.a. de volgende criteria:

1. de uiteindelijke hoogte van de hoofdsom van de Starterslening wordt door de gemeente vastgesteld en zal niet meer bedragen dan 20% van de verwervingskosten;
2. de totale kosten van de woning mogen niet hoger zijn dan de verwervingskostengrens volgens actuele NHG normen (tot 1 juli 2013 320.000 euro, vanaf 1 juli 2013 290.000 euro);
3. de gemeente heeft een revolverend fonds bij SVn (de afkoopmethode komt dus niet in aanmerking).

Om in aanmerking te komen voor de 50% rijksbijdrage moet de verordening voldoen aan de uitgangspunten van het Rijk. Dit betekent dat de strekking van de tekst onder de punten 1 en 2 in de verordening moet staan. Ook dient de gemeente bij de uitvoering te voldoen aan de uitvoeringsregels van de Starterslening. Belangrijk aandachtspunt hierbij is dat de Starterslening alleen kan worden verstrekt aan personen die voor de eerste maal een eigen woning kopen.

De rijksbijdrage kent het principe 'wie het eerst komt, die het eerst maalt'. De datum van ontvangst van de aanvraag bij SVn is daarbij geldend. Vanaf 1 januari 2013 komen alle aanvragen voor Startersleningen die SVn ontvangt en voldoen aan de voorwaarden van het Rijk in aanmerking voor de rijksbijdrage.

De meest recente regeringsbeleid is nog niet verwerkt in de regeling. Zonodig volgt een aangepaste starterslening per 1-1-2014. Wijzigingen zullen worden opgenomen in de uitvoeringsregels en productspecificaties zoals die door het rijk in overleg met de VNG en het SVn worden opgesteld. In de deelnemingsovereenkomst wordt verwezen naar deze uitvoeringsregels en productspecificaties zoals opgenomen in de SVn-Informatiemap. Door hiernaar te verwijzen, en naar de NHG-normen, kan flexibel worden ingesprongen op beleidswijzigingen en hoeft de besluitvorming binnen de gemeente bij eventuele veranderingen niet steeds te worden aangepast.

Bevoegdheid / Juridisch kader

Op grond van de gemeentewet is de raad bevoegd tot het vaststellen van een verordening en is het de raad die een budget beschikbaar stelt voor het toekennen van startersleningen.

De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in overleg met de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) een modelverordening VROM Starterslening opgesteld. Daarin zitten een aantal keuzes wat betreft de maximale koopsom, de doelgroep en het marktsegment, die door de gemeente ingevuld moeten worden. De modelverordening is voorzien van een toelichting en tekstvoorstellen voor de keuzevarianten.

Financiën

Op de balans van de gemeente is een bedrag beschikbaar ter hoogte van de bijdragen die de gemeente Heerde heeft gekregen op grond van de Stimuleringsregeling Goedkope Woningbouw 2007 – 2010 (SGW). Na verrekening met de regiogemeenten is er circa € 480.000,- beschikbaar. Dit bedrag moet ingezet worden voor volkshuisvestingsdoelstellingen en bij voorkeur voor de stimulering van goedkope woningbouw. Een deel van de gelden wordt ingezet voor regionale en lokale volkshuisvestingsprojecten en -onderzoeken. Voorbeeld daarvan zijn de oversampling van het WoON 2012, de evaluatie van het KWP3 en het opstellen van een woonvisie.

Voorgesteld wordt een deel van de overblijvende gelden te gebruiken voor startersleningen. Concreet wordt voorgesteld om in eerste instantie € 300.000,- in te zetten voor starterslening. Gelet op de voorgestelde maxima per starterslening kunnen hiervoor tussen 6 en 10 startersleningen worden verstrekt. Door de rijksbijdrage van 50% kan dit aantal worden verdubbeld.

Er is bovendien sprake van een revolverend fonds. Op termijn komen de gelden dus terug in het fonds, waarmee opnieuw startersleningen kunnen worden verstrekt.

Starterslening worden uitsluitend verstrekt voorzover het beschikbaar gestelde budget toereikend is. De risico's van aflossing worden beperkt doordat zowel de basishypotheek als de aanvullende starterslening worden verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie.

Toelichting financiële verwerking

Het verstrekken van een lening is geen uitgaaf die verantwoord moet worden in een product of programma, want het principe van een lening is dat er wordt afgelost. Deze uitgaaf zal in theorie weer terugvloeien naar de gemeentekas. Daarom dient deze starterslening geactiveerd te worden op de balans. De rentelast a 4% (is € 12.000,-) wordt wel verwerkt in de exploitatie en wel op het product Volkshuisvesting. Vervolgens kan € 300.000,- uit het budget Stimuleringsregeling Goedkope Woningbouw (SGW) in een geblokkeerde reserve gezet worden.

Dit heeft 2 voordelen:

1. Er ontstaat een renteopbrengst van € 12.000,- die de rentelast nivelleert,
2. Er is een buffer voor een gering risico dat gelopen wordt bij het niet aflossen van deze lening in het geval er geen financiële daadkracht is.

Treasurystatuut

In het Treasurystatuut is in artikel 7 'uitgangspunten risicobeheer' onder de 3e bullet opgenomen dat het verstrekken van (renteloze) leningen niet is toegestaan. In het raadsvoorstel moet dus worden aangegeven dat de raad toestemming geeft om voor deze startersleningen een uitzondering te maken. Daarnaast kan worden vermeld dat het Treasurystatuut in 2013 wordt geactualiseerd en dat deze uitzondering in het geactualiseerde Treasurystatuut wordt opgenomen.

Eerdere besluitvorming en kaders

De gemeente Heerde heeft nog niet eerder een verordening voor het verstrekken van Startersleningen vastgesteld.

Beoogd effect

De starterslening is een instrument om starters te helpen bij de aankoop van hun eerste woning en de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. De starterslening kan een stimulans zijn voor de uitgifte van de overgebleven nieuwbouwwoningen in De Bovenkamp 2 te Heerde en De Kolk te Wapenveld. De starterslening kan het voor huurders gemakkelijker maken de overstap naar een koopwoning te maken.

Wat is een starterslening?

Een starterslening is een tweede hypotheek bovenop de eerste hypotheek.

De starterslening wordt verstrekt uit een revolving fund bij SVn van de gemeente.

Een starterslening overbrugt het verschil tussen de totale verwervingskosten van een woning (koopsom + bijkomende kosten) en het maximale bedrag dat op basis van het inkomen, met een nationale hypotheekgarantie bij de bank kan worden geleend.

De starterslening is een lening waarover de eerste drie jaar geen rente en aflossing betaald hoeft te worden. Vanaf het vierde jaar geldt een jaarannuïteit. Na het 3^e, 6^e, 10^e en 15^e jaar kan een hertoetsing worden aangevraagd. Indien uit de hertoets blijkt dat er geen financiële draagkracht is, dan blijft de maandlast renteloos en aflossingsvrij.

Bij verkoop van de woning wordt de starterslening afgelost.

Doordat starters eerder een woning kunnen kopen, wordt de doorstroming bevorderd, met name als het gaat om bestaande woningen. In de nieuwbouw wordt het gewenste verkoopprijspercentage eerder gehaald, waardoor het totale project meer kans van slagen heeft.

In overleg met de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) en de lokale makelaars wordt geadviseerd om per starterslening een maximum aan te houden van € 30.000,- voor een nieuwbouwwoning en € 50.000,- voor een bestaande woning. Dit zijn de bedragen die naar verwachting nodig zijn om de kloof tussen het prijsniveau van de woning en het verwachte inkomensniveau van starters te overbruggen en die ook nog aanvaardbaar zijn als aanvullende hypotheek. Voor nadere informatie over de starterslening zie www.svn.nl.

Hoe werkt het?

- De gemeente sluit een deelnemingsovereenkomst af met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn);
- De gemeente stort een bedrag in een rekening courant waaruit het SVn de startersleningen kan gaan verstrekken;

- De gemeente stelt een verordening op waarin de voorwaarden staan die gelden om voor een starterslening in aanmerking te komen;
- De gemeente toetst of een aanvrager (die een voorlopig koopcontract heeft van een woning) in aanmerking komt voor een starterslening en zo ja reikt de gemeente het aanvraagformulier uit;
- De aanvrager zendt het formulier met de bijbehorende gegevens naar het SVn;
- Het SVn brengt advies uit over de hoogte van de starterslening; het SVn verzorgt in dat kader de aanvangsdraagkrachttoets en maakt een offerte voor de geoffreerde lening;
- De gemeente verzorgt de toewijzing (of afwijzing) van de starterslening
- Het SVn verzorgt de verdere afhandeling (hypotheekacte, leningbeheer, incasso en eventuele hertoetsingen).

Overwegingen

1. Gelet op het beschikbare budget kunnen in eerste instantie maar weinig mensen geholpen worden met een starterslening. Er is wel sprake van een revolverend fonds waardoor op termijn meer starters geholpen kunnen worden.
2. Het SVn rekent een hoger rentepercentage dan de bank (momenteel 5,5% met een verplichte rentevastperiode van 15 jaar). Dit is een bewuste keuze. De rente kan niet worden vergeleken met de tarieven die banken hanteren. Het rentepercentage van de starterslening heeft 2 beoogde effecten. Enerzijds bepaalt de rente de hoogte van de starterslening; anderzijds is de hogere rente een trigger bij de hertoets, zodat starters eerder over gaan tot het aflossen of oversluiten van de lening. Het voordeel is dat je eerder een woning kunt kopen.
3. Starters gaan schulden aan die ze op dit moment niet kunnen betalen, maar die ze op termijn wel moeten terugbetalen. Het systeem gaat daarbij uit van de onzekere aanname dat het salaris van de starter nog zal stijgen. Om de risico's in te perken wordt de starterslening verstrekt onder Nationale Hypotheek Garantie. De starterslening maakt dus onderdeel uit van de totaal financiering die in zijn geheel onder de NHG-garantie valt. Dit biedt de zekerheid dat de starter bij gedwongen verkoop door werkloosheid, echtscheiding, arbeidsongeschiktheid niet met een restschuld achterblijft.
4. Het systeem houdt geen rekening met een waardedaling van de woning. De provincie geeft aan dat ze de starterslening niet generiek in willen zetten, omdat de starterslening de marktwerking verstoort. Starters kopen nu een woning voordat de lucht uit de markt is. Ze worden gestimuleerd om nu een bepaald bedrag voor de woning te betalen, terwijl de komende jaren de prijzen waarschijnlijk nog verder zullen dalen.
5. De normale wooncarrière wordt overgeslagen. De doorgroei naar een grotere woning wordt moeilijk omdat daarop al een voorschot is genomen. De hoge schuld kan daardoor op termijn een blokkade zijn voor doorstroming. In de praktijk valt dat mee. Uit de hertoetsresultaten blijkt dat ruim 70% van de starters na 3 jaar in staat is om de rente/aflossing over de starterslening volledig te dragen. Zie www.svn.nl/.../publicaties: jaarverslag 2011.
6. Veel starters willen na de aflossingsvrije termijn van 3 jaar zo snel mogelijk van de starterslening af, omdat ze bij de bank een gunstiger hypotheek kunnen krijgen. Door de aanscherping van de bankvoorwaarden neemt dit wel wat af. In de regeling is in ieder geval opgenomen dat er altijd extra afgelost kan worden en dat de lening ook voor het einde van de looptijd geheel afgelost kan worden, zonder dat daar een vergoeding voor vervroegde aflossing voor verschuldigd is.
7. De conclusie is dat het niet voor iedereen verstandig is om een starterslening aan te gaan. Er is echter ook een groep waarvoor het wel aantrekkelijk is, omdat hun vooruitzichten relatief gunstig zijn. Door een starterslening kunnen ze daarop vooruitlopen. Er kan dus weldegelijk een stimulans uitgaan van het aanbieden van startersleningen. Het is aan de gebruiker zelf

om, samen met de hypotheekadviseur, een goede afweging te maken en de groeimogelijkheden en risico's in te schatten.

Voorgestelde keuzes

1. ***De regeling is van toepassing op alle in Nederland woonachtige verblijfsgerechtigde personen (artikel 6, lid 1, onder a.).***

De regeling wordt dus niet beperkt tot in Heerde woonachtige personen of personen die minlmaaf een bepaalde periode in Heerde wonen of gewoon hebben. Het gaat er ook niet om of iemand nog thuis woont, elders studeert, inwonend is of in een huurwoning woont. Er wordt ook geen leeftijdsgrens gesteld. Het gaat er om de stap naar een eerste koopwoning in de gemeente Heerde door starters op de koopwoningmarkt te bevorderen. Gelet op de dreigende krimp van de bevolking mag iedere starter gebruik maken van de regeling.

2. ***De hoogte van de starterslening bedraagt maximaal 20 % van de verwervingskosten, met een maximum van € 30.000,-- voor een nieuwbouwwoning en € 50.000,-- voor een bestaande woning (artikel 4, lid 2).***

Het maximale percentage van 20% vloeit voort uit de rijksbijdrageregeling. De maximum bedragen zijn opgenomen om de aanvragers te beschermen tegen te zware aanvullende woonlasten en om te bevorderen dat de starterslening binnen een redelijke termijn wordt omgezet in een reguliere lening.

Het bedrag voor een bestaande woning is hoger dan voor een nieuwbouwwoning omdat daarmee de doorstroming meer wordt bevorderd. Bovendien is het gewenst de prijs van een nieuwbouwwoning zo laag mogelijk te houden en te voorkomen dat er te veel 'lucht' in de vraagprijs zit.

3. ***De verordening is uitsluitend van toepassing op leningaanvragen 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 € 250.000,-- (artikel 6, lid 1, onder b).***

Uit de woningstatistiek blijkt dat het in de gemeente Heerde vooral de woningen zijn in de prijsklasse tussen € 200.000,- en € 250.000,-- waar de grootste stagnatie optreedt en waardoor de doorstroming op de woningmarkt wordt belemmerd. De regeling wordt daarom bewust niet beperkt tot de woningen in de laagste prijsklassen. Voor woningen met een verwervingsprijs tot € 250.000,-- is een gezamenlijk inkomen nodig tot circa € 45.000,--. De woningen met een hogere prijs zijn bedoeld voor personen die in beginsel buiten de doelgroep van startersleningen vallen.

De genoemde prijzen zijn de koopprijzen inclusief de verwervingskosten, meerwerk, bouwrente en financieringskosten. Bij nieuwbouw gelden de prijzen voor een bewoonbare woning, dus inclusief badkamer, keuken, toilet en andere noodzakelijke voorzieningen.

4. ***De regeling is niet van toepassing op de aankoop van woningen van woningcorporaties (artikel 6, lid 2).***

Woningcorporaties beschikken over eigen instrumenten om de verkoop van de huurwoningen te bevorderen. Voorkomen moet worden dat, door de starterslening ook open te stellen voor huurwoningen van corporaties, voordeelregelingen en kortingen worden gestapeld.

Corporaties kunnen zelf ook overgaan tot de invoering van corporatiestartersleningen, waardoor de inkomsten worden uitgesteld. Het is niet de bedoeling dat corporaties de kosten en risico's daarvan bij de gemeente neerleggen. Zij kunnen die lasten ook zelf dragen.

Communicatie

De voorstellen zijn doorgesproken met de vertegenwoordiger van de SVn en de plaatselijke makelaars.

Na vaststelling door de raad zal de verordening worden gepubliceerd.

De datum van inwerkingtreding zal in de verordening worden opgenomen.

Via het SVn wordt een Informatiepakket ter beschikking gesteld.

Uitvoering

Voor de uitvoering van de verordening zal het college een deelnemingsovereenkomst aangaan met de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten. In gezamenlijk overleg zal een aanvraagformulier beschikbaar worden gesteld. In overleg met het SVn en de lokale makelaars zal een uitvoeringsdocument worden vastgesteld: "Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening".

De raad zal via de Planning- en Controlcyclus worden geïnformeerd over de verstrekte leningen en het beschikbare budget.

Advies commissie(s)

Het voorstel is behandeld in de raadscommissie Ruimte op 11 februari 2013. Geadviseerd wordt het voorstel te behandelen als B-onderwerp.

De commissie heeft gevraagd om beantwoording van enkele openstaande vragen, waaronder het opnemen van de nieuwbouw en duidelijkheid over de juistheid van de stukken.

De vragen en antwoorden zijn in bijlage 3. opgenomen.

Heerde, 22 januari 2013

Het college van Heerde

drs. W.R.J.M. Pijnenburg-Adriaenssen , burgemeester
B. van Zutem , gemeentesecretaris

Bijlagen:

1. Raadsbesluit
2. Verordening VROM Startersleningen Heerde
3. Bijlage beantwoording commissievragen d.d. 11-02-13

Ter inzage, in de digitale leeskamer en op IBabs:

4. Toelichting op de verordening (reeds in uw bezit via de commissiebundel)
- Informatiemateriaal startersleningen SVn:
5. brief stimuleringsfonds volkshuisvesting (SVN)
 6. deelnemingsovereenkomst
 7. Informatiemap

Ter inzage:

8. Collegebesluit 29-01-2013