



06 JULI 2015

2 hs en b  
uachien  
aangeromen



## Raadsvoorstel

### Raadsvergadering

6 juli 2015

### Commissie Ruimte

15 juni 2015

### Afdeling en opsteller

Leefomgeving/E. van Doorn/ 0650272283/ e.vandoorn@heerde.nl

### Portefeuille

Van Dijk

### Programma

Ruimtelijke en economische ontwikkelingen

### Agendapunt

6

### Onderwerp

Nieuw budget Starterslening + wijzigen Verordening VROM  
Starterslening Heerde

### De raad besluit om:

1. Nieuw budget ter hoogte van € 175.441,- beschikbaar te stellen voor het verstrekken van Startersleningen;
2. Dit bedrag te activeren op de balans en de rente van € 7.000,- op te nemen in de exploitatie van het product Bouwen en Wonen/Volkshuisvesting;
3. Ten laste van de Algemene Reserve niet geblokkeerd een bedrag van € 175.441,- toe te voegen aan de bestaande reserve voor Startersleningen en de renteopbrengst van € 7.000,- ten gunste te brengen aan het product Bouwen en Wonen/Volkshuisvesting;
4. Af te wijken van artikel 7 van het Treasurystatuut en een uitzondering te maken voor Startersleningen onder beheer van de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).
5. De Verordening VROM Starterslening Heerde te wijzigen:
  - a. De maximale hoogte van de Starterslening wordt vastgelegd op 20% van de verwervingskosten met een maximum van € 20.000,- per lening;
  - b. De maximale verwervingskosten worden verlaagd naar € 200.000,-;
  - c. De aanduiding "VROM" wordt uit de verordening geschrapt;met deze wijzigingen de nieuwe verordening "Verordening Starterslening Heerde" vast te stellen en gelijktijdig de "Verordening VROM Starterslening Heerde" van 4 maart 2013 in te trekken.

### Inleiding

Het budget dat de gemeente in het fonds van de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) heeft gestort voor het verstrekken van Startersleningen is nagenoeg uitgeput. Vanuit de markt wordt gevraagd nieuw budget beschikbaar te stellen. Voorgesteld wordt om nieuw budget beschikbaar te stellen, en daarbij bepaalde voorwaarden uit de Verordening VROM Starterslening Heerde te wijzigen. De Startersleningen die tot nu toe zijn verstrekt laten zien dat de lening bepaalde kanttekeningen met zich meebrengt. Door het wijzigen van de verordening wordt beoogd een deel van deze kanttekeningen te verminderen.

### Bevoegdheid / Juridisch kader

Het vaststellen en wijzigen van een verordening (artikel 147 en 149 Gemeentewet) en het beschikbaar stellen van financiële middelen (artikel 189 Gemeentewet) zijn raadsbevoegdheden.

### **Eerdere besluitvorming en kaders**

Op 4 maart 2013 heeft de raad de Verordening VROM Starterslening Heerde vastgesteld. In juni 2014 heeft de raad een ondergeschikte wijziging in de verordening doorgevoerd (de verwervingskosten mogen niet hoger zijn dan de grens die door de Nationale Hypotheek Garantie wordt gehanteerd) en het resterende budget opengesteld voor zowel nieuwbouw als bestaande woningen.

Op 20 april 2015 is de discussienota Startersleningen in de commissie Ruimte behandeld, waarbij de commissie de keuze kreeg uit drie opties: Nieuw budget beschikbaar stellen voor het verstrekken van Startersleningen (optie A), geen nieuw budget beschikbaar stellen (optie B), of wel nieuw budget beschikbaar stellen, maar daarbij de Verordening VROM Starterslening Heerde aanpassen (optie C). De commissie heeft optie C geadviseerd. Optie C is in dit raadsvoorstel uitgewerkt.

### **Beoogd effect**

Het beoogd effect is dat starters worden geholpen bij de aankoop van hun eerste woning en de doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd.

### **Argumenten voor het beschikbaar stellen van budget**

1. De doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd.  
De Starterslening stimuleert de koopsector, alsook de huursector. Koopstarters maken vaak een betaalbare huurwoning vrij, waardoor een andere woningzoekende wordt geholpen. Daarnaast bevordert het de verkoop, omdat de verkopende partij weer een andere woning kan kopen, enzovoort. Volgens een recent onderzoek van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) naar het gebruik en de effecten van de Starterslening heeft de lening in 2013-2014 geleid tot circa 9% meer transacties op de woningmarkt.
2. Meer koopstarters worden in hun woonbehoefte voorzien.  
Het eigen woningbezit wordt gestimuleerd. Starters krijgen de kans om eerder de woningmarkt te betreden. De woningmarkt kan in de huidige economische situatie dit steuntje in de rug goed gebruiken.
3. De Starterslening stimuleert nieuwbouw. Dit leidt tot meer bouwproductie en werkgelegenheid.  
Doordat het aantal huishoudens binnen de koopsector door de Starterslening per saldo toeneemt, resulteert de vraag naar koopwoningen uiteindelijk indirect in meer nieuwbouwwoningen, hetgeen de bouwproductie en de werkgelegenheid stimuleert. Nieuwbouwprojecten worden beter haalbaar met de Starterslening. Volgens het onderzoek van de EIB zorgt de Starterslening in 2013-2014 in totaal voor de aankoop van bijna 8000 nieuwbouwwoningen.
4. Er wordt tegemoetgekomen aan de vraag om Startersleningen.  
Er wordt tegemoet gekomen aan bestaande belangstelling van makelaars en starters voor voortzetting van de Starterslening. Sinds de mededeling dat het budget geheel besteed is, zijn er diverse verzoeken om informatie over een eventueel vervolg binnengekomen. Makelaars geven aan dat er nog volop belangstelling is. Makelaars geven ook aan dat enkele woningtransacties niet door zijn gegaan vanwege het niet meer kunnen verstrekken van een Starterslening.

## **Kanttekeningen/nadelen van het beschikbaar stellen van budget**

### **1. Maar weinig leningen kunnen van het nieuwe budget worden verstrekt.**

Bij de vaststelling van de Verordening VROM Starterslening Heerde is een bedrag van € 300.000,- gestort in het fonds van SVn. Dit budget was afkomstig uit de gereserveerde subsidiegelden van de Stimuleringsregeling Goedkope Woningbouw 2007 – 2010 (SGW). Van deze SGW-gelden is nog een bedrag van € 175.441,- over. Dit bedrag kan als nieuw budget worden gestort in het fonds van SVn (zie kopje Financiën). Momenteel bevindt zich nog € 12.500,- in dit fonds. In totaal is er dan sprake van een bedrag van circa € 188.000,- dat kan worden gebruikt voor het verstrekken van Startersleningen. Bij een maximale lening van € 50.000,- kunnen hier minimaal 3 Startersleningen van worden verstrekt. Dit is een laag aantal. Slechts (minimaal) 3 starters kunnen worden geholpen bij de aankoop van hun eerste woning. Een volgende starter heeft hier geen profijt van (zie ook nadeel 5). Het budget kan wellicht ook worden ingezet voor volkshuisvestelijke doelstellingen waar meerdere starters of woningzoekenden van kunnen profiteren.

### **2. Starters krijgen extra hypothecaire lasten.**

De Starterslening is een dure lening. De starter betaalt de eerste drie jaar geen aflossing en rente. Velen gaan ervan uit dat dit een subsidie is. Niets is minder waar: de aflossing die in de eerste drie jaar niet wordt betaald, wordt opgeteld bij de rest van de schuld. Bovendien ligt het rentepercentage hoger dan bij de bank (momenteel 4,7% met een rentevasteperiode van 15 jaar). Een voorbeeld: indien een starter een Starterslening van € 20.000,- afsluit, heeft de starter na 30 jaar in totaal € 35.714,- betaald. Starters zijn zich bij het afsluiten van de Starterslening niet altijd van de hoge kosten bewust.

Bij het afsluiten van de eerste hypotheek zijn starters zeker van een betaalbare hypotheek, die past bij hun inkomen. Met de Starterslening krijgen starters een extra lening bovenop de eerste hypotheek. Starters krijgen als gevolg van de Starterslening aldus extra hypothecaire lasten. Ze lenen hierdoor 'boven hun stand'. Daarbij komt dat de maximale hoogte van de Starterslening in Heerde relatief hoog ligt (€ 30.000,- voor nieuwbouwwoningen en € 50.000,- voor bestaande woningen). Vaak wordt de maximale lening aangevraagd.

### **3. De Starterslening kan woningprijsoptrijvend werken.**

Door middel van de Starterslening werkt de gemeente mee aan het beïnvloeden van de woningmarktprijzen. Woningen, waarvan de verkoopprijs in een slechtere economische situatie zouden dalen, houden een hogere prijs.

### **4. De eerste stap van een normale wooncarrière wordt regelmatig overgeslagen.**

De starter kan met de Starterslening vaak een duurdere woning kopen, terwijl hij zonder de lening wellicht ook een goedkopere woning had kunnen kopen. Starters slaan dan de eerste stap van hun wooncarrière over, waardoor de verkoopcyclus wordt verstoord. Huiseigenaren van woningen uit het goedkope segment dienen de kans te krijgen hun woning te verkopen aan starters, zodat zij een duurdere en grotere woning kunnen kopen. Dit bevordert de verkoopcyclus. Wanneer starters een duurdere eerste woning kopen, wordt de doorstroming niet vanuit de onderkant van de woningmarkt gestimuleerd.

De praktijk toont aan dat starters in het voortraject niet altijd nadrukkelijk worden gewezen op de nadelen en risico's van een Starterslening c.q. dat starters en makelaars daar onvoldoende belang aan hechten, omdat de aandacht te eenzijdig uitgaat naar de wens de woning te kopen/verkopen. Er wordt daarom soms een duurdere woning gekocht, zonder zich bewust te zijn van de nadelen en risico's.

5. De Starterslening biedt geen structurele oplossing voor het in beweging houden van de markt. Indien een starter die een woning met behulp van een Starterslening heeft gekocht wil doorstromen en zijn woning verkoopt, heeft een volgende starter geen profijt van de lening. Slechts een beperkt aantal starters kan worden geholpen.
6. Het rijk stelt geen budget meer ter beschikking. In 2012 is door het Rijk budget beschikbaar gesteld voor Startersleningen. Hiermee konden de kosten van gemeenten en provincies worden verlaagd. Het bedrag dat door de gemeente werd ingelegd voor de Starterslening, werd door het Rijk verdubbeld. Het rijksbudget is eind 2014 uitgeput geraakt. Het Rijk stop met de bijdrage aan de Startersregeling, het was immers een tijdelijke crisismaatregel. Volgens minister Blok is de woningmarkt weer op gang gekomen en heeft de lening aldus zijn werk gedaan. Indien wordt besloten de regeling voort te zetten, dient de gemeente de Starterslening volledig zelf te financieren. Dit betekent dat de helft minder aan Startersleningen kan worden uitgegeven.
7. De eerdere doelstellingen van de Starterslening zijn gehaald, maar niet meer opportuun. In het raadsvoorstel tot vaststelling van de Verordening VROM Starterslening Heerde is als beoogd effect opgenomen dat starters door middel van de Starterslening worden geholpen bij de aankoop van hun eerste woning en de doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd. Op basis van het overzicht van verstrekte Startersleningen kan worden geconcludeerd dat deze doelstellingen zijn bereikt. Er dienen nu twee vragen te worden gesteld: ten eerste of starters nog wel geholpen moeten worden bij de aankoop van hun eerste woning. De huizenprijzen zijn de laatste jaren immers fors gezakt, waardoor starters eerder in staat zijn een woning te kopen. Hiernaast is de hypotheekrente ook flink gedaald. De landelijke cijfers laten zien dat het vooral starters zijn die in deze tijd een woning kopen. De tweede vraag is of de doorstroming door de Starterslening wel op de juiste manier is bevorderd. Doordat starters met de Starterslening vaak een duurdere woning kopen, wordt de natuurlijke verkoopcyclus tegengehouden. Doorstroming komt hierdoor niet vanaf de onderkant van de woningmarkt op gang.

### **Wijzigingen Verordening VROM Starterslening Heerde**

Voorgesteld wordt de volgende voorwaarden uit de Verordening VROM Starterslening Heerde aan te passen, zodat een aantal nadelen wordt afgezwakt:

1. De maximale hoogte van de Starterslening wordt vastgelegd op 20% van de verwervingskosten met een maximum van € 20.000,- per lening. Dit geldt voor nieuwe en bestaande bouw. Bij de vaststelling van de Verordening VROM Starterslening Heerde is bepaald dat voor nieuwbouwwoningen een maximale lening van € 30.000,- wordt gehanteerd en voor bestaande woningen € 50.000,-. Wanneer de maximale hoogte van de Starterslening wordt verlaagd naar € 20.000,-, worden starters met minder hypothecaire lasten opgehadeld (afzwakking nadeel 2). Tevens is minder sprake van woningprijsofdrijving, doordat minder wordt bijgedragen aan het hoog houden van de huizenprijzen (afzwakking nadeel 3). Voorts wordt de natuurlijke doorstroming bevorderd bij een lagere leningsgrens (afzwakking nadeel 4), aangezien de kans op het kopen van een duurdere woning kleiner wordt. Wanneer de starter een goedkopere woning aanschaft, wordt geen stap in de wooncarrière overgeslagen en wordt de verkoopcyclus van onderaf gestimuleerd. Tot slot kunnen iets meer Startersleningen worden verstrekt van het nieuwe budget (afzwakking nadeel 1). Bij een maximale lening van € 20.000,- kunnen minimaal 9 Startersleningen worden verstrekt.  
Zowel nieuwbouw als bestaande bouw valt binnen het toepassingsbereik van de verordening. De maximale lening van € 20.000,- kan aldus voor beide worden gebruikt. Ondanks dat er bij een nieuwbouwwoning geen verkopende partij is en er aldus niet direct sprake is van een bijdrage aan de doorstroming op de woningmarkt, heeft het plaatsen van nieuwbouwwoningen binnen het

toepassingsbereik van de verordening ook voordelen. Zo resulteert meer nieuwbouw in meer bouwproductie en werkgelegenheid. Voorts zijn nieuwbouwwoningen beter geïsoleerd, waardoor ze lagere woonlasten hebben. De verkoop van goedkope woningen aan starters telt bovendien mee in het verkooppercentage om een woningbouwproject door te laten gaan. Nieuwbouw is ook nodig om de huisvestingsdoelstellingen te kunnen halen en grondexploitaties sluitend te krijgen.

2. De maximale verwervingskosten worden verlaagd van € 250.000,- naar € 200.000,-.  
Door de kostenverwervingsgrens te verlagen van € 250.000,- naar € 200.000,- wordt de doorstroming op de woningmarkt in de lagere prijsklassen bevorderd. Hierdoor wordt de doorstroming op de woningmarkt wederom van onderaf gestimuleerd. Een lagere kostenverwervingsgrens voorkomt dat starters met de Starterslening een dure woning kunnen kopen (afzwakking nadeel 4).
3. De aanduiding 'VROM' wordt uit de verordening geschrapt.  
Het Rijk is gestopt met de bijdrage aan de Starterslening. Bovendien heet het departement VROM tegenwoordig BZK. Dientengevolge adviseert SVn om de term 'VROM' uit de verordening te schrappen. De naam van de verordening wordt hierdoor ook gewijzigd. De 'Verordening VROM Starterslening Heerde' wordt de 'Verordening Starterslening Heerde'.

### **Financiën**

Bij de vaststelling van de Verordening VROM Starterslening Heerde is een budget van € 300.000,- gestort in het fonds van SVn. Het beschikbaar gestelde budget is afkomstig uit de gereserveerde subsidiegelden van de Stimuleringsregeling Goedkope Woningbouw 2007 – 2010 (SGW). Van de SGW-gelden is nog een bedrag van € 175.441,- over, welke op de balans van het jaar 2014 onder 'overlopende passiva' staat. Deze gelden mogen in 2015 niet nogmaals onder overlopende passiva worden geboekt, omdat er niet wordt voldaan aan de voorwaarde dat sprake moet zijn van een terugbetaalregeling. De SGW-gelden vallen nu vrij als 'winst' in de jaarrekening 2014 en maken onderdeel uit van het jaarrekeningsaldo 2014 (hierover besluit de raad op 29 juni 2015). Uit artikel 2.4 lid m van het collegeprogramma 2014-2018 blijkt dat positieve rekeningsaldi worden toegevoegd aan de Algemene Reserve. Voor de inzet van extra budget voor de Starterslening kan de raad een deel van de Algemene Reserve niet geblokkeerd (€ 175.441,-) aanwenden voor Startersleningen. Wanneer hier het bedrag bij op wordt geteld dat zich nog in het fonds bij SVn bevindt, is het totaalbedrag circa € 188.000,-. Rekening houdend met een maximale lening van € 20.000,- kunnen hier minimaal 9 Startersleningen van worden verstrekt. Bij een maximale lening van € 50.000,- kunnen minimaal 3 Startersleningen worden verstrekt.

### **Toelichting financiële verwerking**

Het verstrekken van een lening kan niet verwerkt worden als een uitgaaf zoals gebruikelijk is in de begroting, want het principe van een lening is dat er wordt afgelost. Deze uitgaaf zal in theorie weer terugvloeien naar de gemeentekas. Daarom dient de Starterslening geactiveerd te worden op de balans. De rentelast van dit activeren a 4% is € 7.000,- en deze rente wordt verwerkt in de exploitatie op het product Bouwen en Wonen/Volkshuisvesting. De dekking van de Starterslening kan gerealiseerd worden door € 175.441,- van de Algemene Reserve niet geblokkeerd over te boeken naar de reeds bestaande reserve Starterslening. De renteopbrengst van deze Reserve is ook € 7.000,- en is dus even hoog als de rentelast. Deze opbrengst wordt geboekt op voornoemde product Bouwen en Wonen/Volkshuisvesting. Zodoende kan de verwerking budgettair neutraal in de begroting plaats vinden.

### **Treasurystatuut**

In het Treasurystatuut is in artikel 7 'uitgangspunten risicobeheer' onder de 3e bulletin opgenomen dat het verstrekken van (renteloze) leningen niet is toegestaan. In dit raadsvoorstel moet dus

worden aangegeven dat de raad toestemming geeft om voor Startersleningen een uitzondering te maken.

### **Communicatie**

De wijziging van de Verordening VROM Starterslening Heerde en het ter beschikking stellen van meer budget zullen worden bekend gemaakt in de pers en op de gemeentepagina.

### **Uitvoering**

Na vaststelling door de raad zal de gewijzigde verordening in werking treden en het budget worden gestort in het fonds bij SVn.

### **Advies commissie(s)**

Voor de commissievergadering van 15 juni waren twee opties voorgelegd om nieuwbouwwoningen wel of niet uit te sluiten. Op basis van het commissieadvies om de regeling ook op nieuwbouwwoningen van toepassing te laten zijn, is t.b.v de raadsvergadering het raadsvoorstel en de bijbehorende raadsbesluiten hierop aangepast. De voorgestelde wijzigingen op de verordening zijn integraal in de nieuwe verordening verwerkt en de oude verordening wordt hiermee ingetrokken.

De commissie heeft met de aanpassing behandeling als A-onderwerp geadviseerd.

Heerde, 19 mei 2015

Het college van Heerde

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

### **Bijlagen:**

1. Raadsbesluit tot beschikbaar stellen van nieuw budget
2. Raadsbesluit Verordening Starterslening Heerde

### **Ter inzage:**

3. Collegebesluit d.d. 19 mei 2015
4. Discussienota commissie Ruimte d.d. 20 april 2015
5. Collegebesluit d.d. 7 april 2015