



VERGADERING GEMEENTERAAD 2009

Pre-adviesnr. 66
Agendapunt
Onderwerp VROM Startersregeling

Middenbeemster, 6 oktober 2009.

Aan de raad

> voorstel

1. deel te nemen aan de VROM Startersregeling
2. de Verordening VROM Startersregeling vast te stellen
3. de uitvoering van de Startersregeling op te dragen aan SVn
4. de benodigde gelden te putten uit de reserve bij SVn en de reserve Volkshuisvestingsdoeleinden

> toelichting

Uw raad heeft de wens uitgesproken om in Beemster leningen voor starters op de woningmarkt mogelijk te maken. Hiertoe dient dit voorstel.

Een VROM starterslening overbruggt het verschil tussen de totale koopsom van een woning en het maximale bedrag dat de starter op basis van zijn inkomen bij een bank kan lenen. Deze aanvullende lening maakt een koopwoning beter bereikbaar voor mensen die hun eerste woning kopen. De VROM starterslening is uitsluitend bedoeld voor starters op de koopwoningmarkt, dus mensen die hun allereerste huis kopen. Eén van de voorwaarden waar aan voldaan moet worden, is het verkrijgen van een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

Uw raad bepaalt de voorwaarden waaronder de VROM starterslening kan worden verstrekt.. Deze voorwaarden kunnen betrekking hebben op:

- a. de doelgroep
- b. het marktsegment (nieuwbouwprojecten en/of bestaande woningen)
- c. de maximale koopprijsgrens
- d. de maximale hoogte van de VROM starterslening (met de beperking dat deze niet meer dan 20% van de verwervingskosten mag bedragen)
- e. de voorwaarden met betrekking tot de eerste hypotheek in relatie tot de Nationale Hypotheek Garantie
- f. de onverenigbaarheid van de VROM starterslening in combinatie met andere koopsubsidies.

Deze algemene voorwaarden moeten worden vastgelegd in een gemeentelijke verordening VROM startersleningen. Hiervoor moet gebruik worden gemaakt van de modelverordening van de VNG.

Wij stellen voor de uitvoering volledig in handen te stellen van SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting) waarbij Beemster is aangesloten.

De startersleningen worden voor 50% gefinancierd uit de bij SVn aangehouden Gemeenterekening VROM starterslening. Dit is een “revolving fund”, dat wil zeggen dat rente en aflossing weer terugkomen in het fonds, zodat het weer ingezet kan worden voor nieuwe leningen. De overige 50% wordt (zolang er voldoende dekking is) gefinancierd uit een door het Ministerie van VROM bij SVn aangehouden fonds.

a. de doelgroep

Voorgesteld wordt een ruime formulering van de doelgroep te kiezen:

- inwoners van Beemster die tenminste één jaar in Beemster zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen, dan wel minimaal één jaar inwonend zijn
- starters, die geboren en getogen zijn in Beemster en die niet langer dan 10 jaar elders woonachtig zijn (geweest).

De doelgroep kan desgewenst beperkt worden door het stellen van nadere voorwaarden, maar dit wordt niet geadviseerd. Het kan dan gaan om:

- een leeftijdsgrens (vb. 18 tot 35 jaar)
- men moet een huurwoning moet achterlaten
- men is inwonend en niet eerder zelfstandig wonend geweest (met name gericht op jongeren)
- het inkomen bedraagt niet meer dan gesteld maximum.

b. het marktsegment

Voorgesteld wordt de regeling zowel open te stellen voor nieuwbouwkopwoningen als bestaande koopwoningen. Dit zal de doorstroom huur naar koop bevorderen en omdat hiermee de verkoopbaarheid van bestaande woningen met een koopprijs (inclusief verwervingskosten) tot € 265.000,00 wordt verbeterd, wordt daarmee ook de doorstroming van koop naar (duurdere) koop bevorderd.

c. de maximale koopprijsgrens

Voorgesteld wordt uit te gaan van de (vroegere) grens van de Nationale HypotheekGarantie ad. € 265.000,00. Gezien de actuele prijzen op de woningmarkt heeft het hanteren van een lagere koopprijsgrens geen zin. Het zou de startersregeling tot een papieren operatie maken.

Wij stellen uw raad niet voor om de tijdelijk opgetrokken NHG-grens van € 350.000,00 te hanteren. Woningen met zo'n koopprijs zijn doorgaans financieel niet haalbaar voor starters. De vraag is ook of de gemeente zou moeten bevorderen dat starters zich zover in de schulden steken voor het in eigendom verkrijgen van een woning.

d. de maximale hoogte VROM Starterslening

Voorgesteld wordt uit te gaan van maximaal 20% van de verwervingskosten, zijnde de aankoopkosten van de woning plus de bijkomende kosten conform de definitie van de NHG. (8% voor nieuwbouw- en 12% voor bestaande koopwoningen). Dit impliceert een maximale starterslening van € 53.000,00. Dit bedrag ligt aanmerkelijk hoger dan het gemiddelde van de aan SVn deelnemende gemeenten in Noord-Holland ad. € 38.850,00. Het hanteren van een lager bedrag betekent dat de starter(s) al een (gezamenlijk) inkomen moet hebben van meer dan € 47.400,00 om een woning met een prijs van € 265.000,00 zonder inbreng van eigen geld te kunnen financieren.

e. voorwaarden met betrekking tot de eerste hypotheek in relatie tot de Nationale Hypotheek Garantie

Voorgesteld wordt de voorwaarden, zoals opgenomen in de SVn Informatiemap onverkort over te nemen. (zie bijlage 1.) Voorts is ter kennisname alle informatie over de VROM Starterslening uit de SVn Informatiemap als bijlage 2 bijgevoegd.

f. onverenigbaarheid van de VROM starterslening in combinatie met andere koopsubsidies.

Het Ministerie van VROM heeft bepaald dat de VROM Starterslening niet mag worden verstrekt indien ook de Koopsubsidie BEW+ (Wet Bevordering Eigen Woningbezit) is toegekend. Dit wordt stapeling genoemd. Andere financiële regelingen, zoals koopgarant en koopcomfort, zijn wel toegestaan. Mocht de gemeente ook rekening willen houden met toegekende andere financiële regelingen kan zij dat in beleidsregels vastleggen.

Voorgesteld wordt bovenaangehaalde gedragslijn te volgen en vooralsnog geen nadere beleidsregels vast te leggen.

> juridische consequenties

De algemene voorwaarden moeten worden vastgelegd in een gemeentelijke verordening VROM Startersleningen en schriftelijk ter kennis worden gebracht aan SVn. De gehele uitvoering van de VROM Starterregeling wordt opgedragen aan SVn. Een concept-verordening treft u bijgaand aan.

> financiële consequenties

De gemeente stelt per jaar een prognose op van het te verwachten aantal VROM Startersleningen. De gemeente moet er zorg voor dragen dat voor het tijdstip van deelname aan de VROM Starterslening het daarmee benodigde gemeentelijke jaarbudget is overgemaakt naar de bij SVn aangehouden Gemeenterekening VROM Starterslening.

Bij SVn heeft Beemster nog een tegoed staan. Dit bedraagt momenteel € 46.945,33.

Daarnaast kent de gemeente een (nog nader te bestemmen) "reserve volkshuisvestingsdoeleinden". Deze reserve is ontstaan uit de opheffing van de Stichting Zorg voor bejaarden en bedraagt momenteel € 200.937,09. Voorgesteld wordt deze reserve te gebruiken voor startersleningen.

Uitgaande van de eerder geformuleerde criteria zou een starterslening maximaal € 53.000,00 kunnen bedragen, waarvan 50% wordt gedekt door VROM. Met het beschikbare budget kunnen maximaal 9 leningen tot het maximumbedrag (dit vraagt € 238.500,00) verleend worden, of zoveel meer leningen als mogelijk met een lager leenbedrag. Het is aan te nemen dat niet alle leningen tot het maximumbedrag gehonoreerd behoeven te worden.

In de nog vast te stellen verordening zal worden bepaald dat Startersleningen enkel worden toegekend voor zover het jaarlijks vast te stellen budget hiervoor toereikend is.

Op dit moment is er moeilijk een inschatting te maken van het aantal toe te kennen leningen. Wij stellen voor tot eind 2010 uit te gaan van het hierboven genoemde aantal leningen. Bij het opstellen van de begroting 2011 kan beoordeeld worden in welke mate er al een beroep is gedaan op deze nieuwe regeling en kan budget worden geraamd voor aanvulling van het fonds.

Jaarlijks moet uw raad een besluit nemen welk bedrag uit de algemene middelen naar het fonds wordt overgemaakt ten behoeve van het verstrekken van startersleningen. Hierbij vormen niet uitgekeerde bedragen een buffer en dat betekent dat bij een gelijke uitgangssituatie (aantal verwachte leningen en maximum leenbedrag) minder geld aan het fonds toegevoegd behoeft te worden.

Het introduceren van de starterslening impliceert een langdurige financiering, die pas na langere tijd weer terugkomt in het fonds, omdat de lening de eerste 3 jaren rente- en aflossingsvrij is. Na het 3^e jaar vindt een inkomenstoets plaats en wordt vastgesteld of er nieuwe inkomensruimte is voor een rentebetaling en aflossing. Eenzelfde toets vindt plaats na 6, 10 en 15 jaar. De verwachting is dat er na zo'n periode bij de lener sprake is van een dusdanige stijging van het inkomen dat hij de marktconforme rente en aflossing kan betalen.

Burgemeester en wethouders van Beemster,
de burgemeester, de secretaris,

H.N.G. Brinkman

E. Kroese-Vrolijk