

raadsvoorstel

portefeuillehouder G. Veninga
opgesteld door Vergunningen, Voorzieningen en Handhaving / Ronald van Heeringen
Registratienummer 12.04899
collegebesluit
vergaderdatum raad 21 juni 2012
jaar/nummer

onderwerp Verordening Starterslening Nieuwkoop 2012

Het college van burgemeester & wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1. de Verordening Starterslening Nieuwkoop 2012 vast te stellen.
2. de aangepaste Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2011 vast te stellen.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

mr. G.G.G. Slooters
secretaris

F. Buijserd
burgemeester

Toelichting

Probleemstelling

Hoe kan de gemeente de toegankelijkheid van de woningmarkt voor jongeren en starters bevorderen nu de eisen aan het verkrijgen van een hypotheek steeds zwaarder worden en het voormalige ministerie van VROM met ingang van 25 mei 2010 haar bijdrage aan de bestaande, meest recente startersregeling heeft beëindigd?

Inleiding

De raad verzocht het college bij motie in de raadsvergadering van 15 september 2011:

1. om een gedeelte van het Woonfonds te reserveren voor de financiering van startersleningen;
2. de Verordening Woonfonds 2011 zodanig aangepast ter vaststelling aan de raad voor te leggen dat voeding van de startersregeling mogelijk is;
3. de Verordening VROM Starterslening 2008 te actualiseren, waarbij uitgangspunten zijn dat:
 - a. deze regeling wordt gevoed uit het woonfonds.
 - b. de locaties zijn aangegeven waarop de regeling van toepassing is.

Kader / Eerdere besluiten

De huidige starterslening(en)

Momenteel heeft de gemeente Nieuwkoop ten behoeve van onderstaande regelingen een gemeenterekening starterslening open staan bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). Het SVn is een onafhankelijke financiële instelling die de gemeenterekening starterslening en de startersleningen beheert.

<i>Naam lening</i>	<i>aantal leningen</i>	<i>plafond lening</i>	<i>hoofdsom lening schuldrest per 31-12-2011</i>	<i>projectgebonden?</i>	<i>dekking</i>
<i>Gemeentelijke Stimuleringslening aflossingsvrij 2004</i>	2	€ 45.000,-	€ 75.000,00	Ja: 't Liemerhof te Nieuwveen	Rente en aflossing
<i>Starterslening 2004</i>	5	€ 45.000,-	€ 140.210,60	Nee, maar wel enkel voorheen gemeente Liemeer	Rente en aflossing
<i>Vrom Starterslening 2008</i>	14	€ 35.000,- (50% door VROM)	(€ 438.968,00 x 50% =) €219.484,00	Ja: Aarpark / Argonnestraat, Ter Aar	Jaarlijks budget plus rente en aflossing

Momenteel is op de gezamenlijke rekeningen courant in totaal €232.071,25 (bestaande uit betaalde rente en aflossing van bovenstaande drie regelingen starterslening) beschikbaar ten behoeve van nieuw toe te kennen startersleningen.

Het huidige woonfonds

Via het Woonfonds 2011 vindt verevening plaats tussen stortingen in en bijdragen uit het fonds door en voor ontwikkelaars. Ontwikkelaars storten in het fonds wanneer zij minder dan 30% sociale woningbouw plegen en ontwikkelaar krijgen een bijdrage uit het fonds wanneer zij meer dan 30% sociale woningbouw plegen.

Beoogd effect

De toegankelijkheid van de woningmarkt te bevorderen ten behoeve van Nieuwkoopse starters op de woningmarkt en daarmee deze starters / jongeren te behouden in de gemeente Nieuwkoop.

Voorgestelde besluiten / Argumenten:

- 1 *De starterslening bevordert de toegankelijkheid van de woningmarkt voor een startende koper. Door middel van een extra lening kunnen starters eenvoudiger de financiering van een woning rond krijgen.*
- 2 *De gemeente heeft er alle belang bij om Nieuwkoopse jongeren en starters te behouden. Het behoud van jongeren in de gemeente Nieuwkoop zorgt er voor dat de demografische opbouw van de gemeente en o.a. de daarmee samenhangende aanwezige voorzieningenbehoefte in balans blijven.*
- 3 *De Verordening Starterslening Nieuwkoop 2012 (bijlage 1) vast te stellen, die afwijkt van de huidige Verordening Vrom Starterslening 2008. In de onderstaande tabel wordt de huidige regeling met de voorgestelde regeling vergeleken:*

Naam lening	bijdrage Rijk?	max. lening	plafond lening	projectgebonden?	dekking
Vrom Starterslening 2008	Ja: 50%, tot 26 mei 2010	20% van de verwervingskosten	€35.000,-	ja: Aarpark / Argonnestraat, Ter Aar	Jaarlijks vast budget plus rente en aflossing
Starterslening Nieuwkoop 2012	Nee	10% van de verwervingskosten	€17.500,-	nee: van toepassing op elke 'starterswoning' in Nieuwkoop	Jaarlijks budget gemeenteraad, plus rente en aflossing. Storting van 50% van iedere donatie in het woonfonds

De afwijkingen zijn als volgt tot stand gekomen:

- *De rijksbijdrage (destijds door VROM) is op 26 mei 2010 vervallen, omdat het gehele budget op was. Tot die tijd gaf de gemeente VROM-starterslening met een plafond van €35.000,-, waarvan 50% door het Rijk werd bekostigd.*
- *De maximale lening als percentage van de verwervingskosten is gehalveerd. De reden hiervoor is dat de rijksbijdrage is komen te vervallen.*
- *Het plafond van de lening (de absolute maximum lening, ongeacht de hoogte van de verwervingskosten) is in de nieuwe regeling gesteld op €17.500,-. Ten opzichte van de vorige regeling is het plafond van de lening met de helft afgenomen, vanwege het wegvallen van de rijksbijdrage van 50%.*

- *Starters in C-kernen komen ook in aanmerking voor een starterslening. Daar waar weinig tot geen nieuwbouw gepleegd wordt, kunnen jongeren eerder in hun kern blijven wonen, omdat de regeling generiek en dus ook voor bestaande woningen van toepassing wordt.*
- 4 *Een (aanvullende) 'gemeenterekening starterslening' (rekening-courant) onder te brengen bij het SVn. Op deze rekening wordt het budget ten behoeve van de Starterslening Nieuwkoop 2012 beheert door het SVn en gemonitord door de gemeente. In bijlage 2 is kort uiteengezet hoe de spelregels en de aanvraag om starterslening werken.*
- 5 *Een (aangepaste) deelnemingsovereenkomst te sluiten met het SVn. Deze overeenkomst is een juridisch document, waarin de samenwerking tussen de gemeente Nieuwkoop en het SVn wordt geregeld. Het gaat hierbij niet zozeer om een nieuwe overeenkomst alswel om het bijstellen van de bestaande overeenkomst.*
- 6 *De Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2011, herziening 2012 (bijlage 3) vast te stellen, waarin mogelijk wordt gemaakt om budget uit het woonfonds ter financiering van de gemeenterekening starterslening te gebruiken (enkel van stortingen die na vaststelling van de verordening plaatsvinden).*

Kanttekeningen:

1. Het reserveren van 50% van elke storting in het Woonfonds ten behoeve van financiering van startersleningen (zoals de raad het college verzoekt) heeft tot gevolg dat nog 50% van elke storting in het woonfonds beschikbaar blijft voor bijdragen uit het woonfonds aan ontwikkelaars.
2. Op basis van de omvang van het budget dat momenteel beschikbaar is (€232.071,25) en de maximale hoogte van de starterlening (€17.500,-) kunnen momenteel in één keer ten hoogste 13 maximale startersleningen worden toegekend. De mogelijkheid / snelheid om daarna opnieuw een starterslening toe te kennen, is afhankelijk van de omvang van:
 - het budget dat de raad jaarlijks vaststelt ten behoeve van de gemeenterekening starterslening;
 - stortingen in het Woonfonds (afdracht van ontwikkelaars);
 - rente en aflossing van lopende startersleningen.

Risico's / Beheersmaatregelen

Op voorhand is niet aan te geven hoeveel aanvragen om toekenning van een starterslening zullen worden ingediend. Het toekennen van leningen zal uitsluitend plaatsvinden zolang er geld beschikbaar is. Wel wordt er rekening mee gehouden dat de beheersaspecten enigszins toenemen. Aanvragen moeten immers behandeld worden en ook gaat enig beheer zitten in de volgorde van toewijzing. Vooral nog wordt er echter vanuit gegaan dat de omvang van deze werkzaamheden binnen de perken blijft.

Het beheer van het woonfonds en de gemeenterekening starterslening zal net als nu door de afdeling VVH, team vergunningen worden gedaan. Het proces zal in Sensus Procesbeschrijving worden verankerd.

Financiële consequenties

- Nadat de gemeente budget ten behoeve van toe te kennen startersleningen heeft overgemaakt naar de gemeenterekening starterslening bij het SVn, kan de gemeente niet aan dit geld komen, tenzij zij de deelnemingsovereenkomst opzegt. Het SVn ontvangt de (marktconforme) rente en aflossingen van starters met een starterslening en boekt deze bij op de gemeenterekening. Van alle uitstaande leningen wordt conform de deelnemingsovereenkomst 0,5% (over de schuldrest van de leningen) beheerskostenvergoeding in rekening gebracht door het SVn.
- In de huidige verordening Starterslening heeft het college de bevoegdheid om per jaar een prognose te maken van de te verwachten aantallen aanvragen om starterslening en op basis daarvan het benodigde budget over te maken op de gemeenterekening starterslening. Het is echter de raad die de bevoegdheid heeft om bij het vaststellen van de gemeentebegroting budget vrij te maken ten behoeve van het toekennen van startersleningen.
- Benadrukt wordt dat startersleningen uitsluitend worden verstrekt voor zover er dekking is (uit ontvangsten in het Woonfonds, ontvangen rente en aflossing van eerdere leningen, of extra middelen die door de raad via de begroting beschikbaar zijn gesteld). Het betreft dus geen regeling met een open einde.

Communicatie

De vaststelling van de verordeningen door de raad zal in ieder geval in Nieuwkoop Nieuws de bewoners van de gemeente Nieuwkoop bekend worden gemaakt. Hier zal direct bij worden vermeld dat het aantal toe te kennen startersleningen beperkt is en op welke manier een potentieel starter gebruik kan maken van de regeling.

Achterliggende stukken die ter inzage liggen

1. De Verordening Woonfonds 2011;
2. De Verordening Starterslening Nieuwkoop 2012;

Advies meningsvormende raad

(griffie)