

Advies B&W

B&W	16 april 2013	Beslissing	Akkoord	Bespreken
Registratienummer		Burgemeester Gelok		
Raadsinformatiebijeenkomst	n.v.t.	Secretaris Van den Berge		
Gemeenteraadsbijeenkomst	n.v.t.	Wethouder Schenk		
		Wethouder Zandee		
		Wethouder Miermans		

Portefeuillehouder	Wethouder Zandee
Steller	Jolanda Boerjan
Afdeling / Sector	Bouwen en Wonen / Ruimtelijke Ontwikkeling
Programma	Bouwen aan ruimte

Titel voorstel	Verordening Starterslening bestaande woningvoorraad
Besluit B&W	<p>Wij vragen u akkoord te gaan met:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de verordening ten behoeve van de Starterslening; 2. vanaf 2013 gedurende drie jaar maximaal € 150.000 te storten op een Borsele Gemeenterekening Starterslening bij het SVn (inclusief eventuele rijksbijdrage); 3. de jaarlijkse rentederving en SVn-beheerkosten te dekken uit de post Dorpsvernieuwing; 4. het opstellen van een raadsvoorstel om de bovengenoemde punten vast te stellen.
Aantekeningen college, sectorhoofden	

Paraaf / parafen

Steller		Sector I	
Afdelingshoofd		Sector II	
Sectorhoofd		Sector III	
Financiën			

Steller verstrekt kopie B&W besluit aan: Financiën, Grond en Economie, Ruimtelijke Ordening en Milieu, Samenleving,

Verordening Starterslening bestaande woningvoorraad

Geacht college,

Voorstel

U wordt gevraagd om akkoord te gaan met de Borsele verordening voor de Starterslening. Deze lening overbruggt het verschil tussen de verwervingskosten (koopsom en overige kosten) van de woning en het bedrag dat de starter maximaal kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Voor deze Starterslening hebben we de volgende spelregels geformuleerd:

- bedoeld voor het verwerven van een bestaande koopwoning;
- de kosten voor het verkrijgen van in eigendom van de woning zijn niet hoger dan €170.000 (koopsom), exclusief overige kosten conform de NHG-norm;
- de Starterslening bedraagt maximaal 20 procent van de verwervingskosten (koopsom en overige kosten) met een maximum van € 30.000;
- de aanvrager is niet eerder eigenaar geweest van een koopwoning;
- er geldt een plafondbedrag van maximaal €150.000 (inclusief eventuele rijksbijdrage) per jaar over de jaren 2013, 2014 en 2015.

Aanleiding en argumenten

Het is belangrijk dat starters mogelijkheden blijven behouden om een eigen woning te financieren op de woningmarkt, zeker nu met de kredietcrisis. Door de crisis zijn de ontwikkelingen bij hypotheekverstrekkers in een korte tijdperiode veranderd. Zo kunnen hypotheekaanvragers niet meer het bedrag lenen, wat een aantal jaar geleden nog wel kon. Doordat starters een Starterslening kunnen afsluiten wordt het kopen van een eerste eigen huis voor deze doelgroep toegankelijker. Voor een gemeente, zo ook voor de gemeente Borsele, zijn er meerdere redenen om starters op de woningmarkt te helpen. Allereerst versterkt de Starterslening de positie van de starter binnen de lokale woningmarkt. Daarnaast draagt de Starterslening bij aan de doorstroming in de woningmarkt.

De verordening is opgesteld in samenwerking met Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Daarbij is rekening gehouden met de lokale woningmarktsituatie (waaronder prijzen van koopwoningen, woningtypologieën, hypotheekeisen, bevolkingsontwikkelingen, leegstand en mogelijke wensen van de starter).

Voorgeschiedenis

In 2002 introduceerde SVn de Starterslening. Het heeft een behoorlijk aantal jaren geduurd voordat deze lening een plaats innam in de samenleving. De doorbraak in de grotere steden kwam in 2007, vanwege het door het ministerie van VROM beschikbaar gestelde budget voor de Starterslening. In 2009 hebben wij voor het verstrekken van Startersleningen een gemeenterekening/revolverend fonds afgesloten bij SVn. Deze Starterslening was bedoeld voor zowel bestaande als nieuwbouw woningen. De gemeenterekening hebben we in 2010 stopgezet, vanwege twee redenen. Ten eerste was er voor de Starterslening weinig tot geen animo. Daarnaast bleek in mei 2010 het budget van het ministerie van VROM op te zijn.

In de afgelopen jaren blijkt het animo voor de Startersleningen behoorlijk te zijn toegenomen in plattelandsgemeenten. Eind 2012 heeft Minister Blok bekend gemaakt dat er een bijdrage van € 20 miljoen voor Startersleningen beschikbaar werd gesteld vanaf januari 2013. In februari 2013 werd deze bijdrage verhoogd met € 30 miljoen naar € 50 miljoen. Dankzij deze rijksbijdrage kunnen de kosten worden gedekt van circa 11.000 Startersleningen (landelijk). Inmiddels hebben meerdere gemeenten (waaronder gemeente Borsele) bij SVn interesse getoond om de Starterslening (weer) te gaan inzetten.

Financiën

Het Rijk heeft een rijksbijdrage van € 50 miljoen vrijgemaakt om gemeenten te activeren starters op de koopwoningmarkt te helpen aan een goedkope Starterslening. Zolang deze rijksbijdrage beschikbaar blijft, wordt de helft van iedere Starterslening hieruit gedekt.

De bedoeling is dat er jaarlijks van 2013 tot en met 2015 een bedrag van €150.000 op de gemeenterekening/in het revolverend fonds wordt gestort. Zolang het rijksbudget beschikbaar blijft, wordt de helft door de gemeente en de andere helft door het Rijk gedekt. Als het rijksbudget op is, moet de gemeente dit bedrag zelf aanvullen op de gemeenterekening/in het revolverend fonds. Na het verstrijken van de eerste drie jaar is het mogelijk om dit weer te verlengen met een bepaald aantal jaar.

Gemeentekosten per jaar per € 150.000 in revolverend fonds/op Gemeenterekening (afhankelijk van rijksbijdrage)			
	Percentage	Kosten zonder rijksbijdrage	Kosten met rijksbijdrage
SVn beheerskosten	0,5%	€ 750	€ 375
Rentederving	4,5%	€ 6.750	€ 3.375
Totale kosten	5,0%	€ 7.500	€ 3.750

Een Starterslening kan maximaal € 30.000 bedragen. Dit betekent dat we met een revolverend fonds van € 450.000 (3 jaar x € 150.000) minimaal vijf starters per jaar aan een eerste koopwoning kunnen helpen. De lasten bedragen in 2015 dan $3 \times € 3.750 = € 11.250$ inclusief rijksbijdrage. Deze kunnen worden gedekt uit het budget Dorpsvernieuwing.

Uitvoering

De bedoeling is dat we starten met het communiceren over en het uitgeven van de Startersleningen op het moment dat de gemeenteraad met het voorstel akkoord is gegaan en de verordening heeft vastgesteld.

Communicatie

De partijen (makelaars, banken, ontwikkelaars) die mogelijk te maken krijgen met de verordening van de Starterslening worden geïnformeerd van deze mogelijkheid voor starters. Communicatie met als doel de juiste doelgroep (starters) te bereiken en te informeren over de Starterslening wordt afgestemd met de communicatiemedewerker.

Besluit

Wij vragen u akkoord te gaan met:

1. de verordening ten behoeve van de Starterslening;
2. vanaf 2013 gedurende drie jaar maximaal € 150.000 te storten op een Borselse Gemeenterekening Starterslening bij het SVn (inclusief eventuele rijksbijdrage);
3. de jaarlijkse rentederving en SVn-beheerkosten te dekken uit de post Dorpsvernieuwing;
4. het opstellen van een raadsvoorstel om de bovengenoemde punten vast te stellen.

Bijlage(n)

- Verordening Starterslening 2013 tot en met 2015

Met vriendelijke groet,
Afdeling Bouwen en Wonen,

Jolanda Boerjan