voorstel gemeente-raad

GEMEENTE WEERT

Vergadering van de gemeenteraad van 28 oktober 2015	
Portefeuillehouder : A.F. van Eersel	
Behandelend ambtenaar : Marian Arts	Nummer raadsvoorstel: RAD-001151
Doorkiesnummer : (0495) 57 52 21	Agendapunt: -

ONDERWERP

Verlengen van de startersregeling.

VOORSTEL COLLEGE

A. Beschikbaar stellen van een aanvullend krediet van € 500.000,- ter uitvoering van de startersregeling.
B. De 'Verordening starterslening gemeente Weert 2014' in te trekken.
C. De 'Verordening starterslening gemeente Weert 2015' vast te stellen.

AANLEIDING EN DOELSTELLING

De aanleiding van dit voorstel is dat het budget voor het toekennen van startersleningen uitgeput raakt.

De doelstelling van de startersregeling is het helpen van koopstarters bij de aankoop van het eerste eigen huis.

PROBLEEMSTELLING

De positie van starters op de markt is nog altijd moeilijk. De druk op de huurwoningvoorraad is groot. De wachttijden zijn lang. Niet alle starters komen voor een sociale huurwoning in aanmerking, gelet op de inkomenstoets. Vanwege de lage rentestand is de koop van een woning interessant, de huren zijn de laatste jaren tenslotte fors gestegen. Het gaat hierbij niet alleen om jonge startende huishoudens vanuit een thuissituatie maar ook om doorstromers uit een huurwoning, voor wie de stap naar een koopwoning financieel meestal te groot is. Daarbij worden de voorwaarden voor de hypotheekverstrekking steeds strikter.

Sinds 1 mei 2015 is het rijksbudget voor startersleningen uitgeput. Zij financierde 50% van elke starterslening. De provincie en gemeente financierden ieder 25%. Nu het rijk niet meer participeert financieren provincie en gemeente ieder 50% van de starterslening. Dit heeft tot gevolg dat het budget eerder uitgeput raakt.

Het college van Gedeputeerde Staten van Limburg heeft besloten om aan Provinciale Staten voor te stellen de huidige regeling te verlengen tot en met 31 december 2019, waarbij de mogelijkheid bestaat de regeling tussentijds te beëindigen. De regeling zou aflopen per 31 december 2015. Verder is het voorstel de provinciale bijdrage per starterslening te verhogen naar 75%. Dit laatste zal ingaan op 1 januari 2016. Provinciale Staten heeft hierover op 9 oktober 2015 een besluit genomen. Het aandeel per starterslening van de gemeente wordt dan weer 25%.

OPLOSSINGSRICHTINGEN

De startersregeling van de gemeente heeft de afgelopen jaren duidelijk in een behoefte voorzien, zowel voor bestaande als voor nieuwe woningen. Er zijn momenteel geen andere instrumenten voorhanden om koopstarters te helpen.

De voorwaarden zijn:
- De koopsom van de woning mag maximaal € 170.000,- bedragen (k.k. of v.o.n.).
- De aanvrager mag nog nooit een eigen woning in bezit hebben gehad.

De kenmerken van de lening zijn kort samengevat:
- De lening is de eerste 3 jaar rente- en aflossingsvrij.
- De lening heeft een looptijd van maximaal 30 jaar.
- Na de eerste 3 jaar gaat de koopstarter in principe een marktconforme rente en aflossing betalen. De marktconforme 15 jaar vaste rente is bij aanvraag bepaald en geldt (na 3 jaar) nog 12 jaar. Als het inkomen van de koopstarter niet toereikend is, betaalt de koopstarter een maandlast die past bij het op dat moment geldende inkomen.
- Hertoetsing vindt plaats na het 3e, 6e, 10e en 15e jaar.
- De starterslening wordt aangeboden onder Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Dit houdt in dat de gemeente geen risico loopt.
- De starterslening is/wordt uiterlijk na 30 jaar in zijn geheel afgelost.

De financiële administratie geschiedt door Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). De gemeente betaalt jaarlijks per 1 januari een beheervergoeding van 0,5% op jaarbasis over de schuldrest van de verstrekte leningen aan starters. Er is sprake van rentederving voor de gemeente over de eerste drie jaar. Daartegenover staat dat na drie jaar de starter een rente moet gaan betalen die hoger is (momenteel ongeveer 3,4%) dan de rente die de gemeente betaalt voor het geld, dat we lenen voor de uitvoering van de startersregeling, zulks echter met inachtneming van de tussentijdse inkomenstoets.

In onderstaande tabel is het verloop van de aanvragen samengevat:

jaar	**aantal toekenningen**
2007	2
2008	10
2009	15
2010	19
2011	38
2012	37
2013	41
2014	41
2015*	24
totaal	**227**

* tot 10 september 2015

De 'Verordening starterslening gemeente Weert 2014' dient te worden aangepast, omdat het maximale budget wordt verhoogd (artikel 3). De provincie Limburg adviseert hiervoor een vervangende tekst op te nemen: de raad van de gemeente Weert stelt periodiek het budget vast dat beschikbaar is voor het toekennen van startersleningen. Bij volgende keren hoeft uw raad dan alleen budget toe te kennen. De verordening hoeft dan niet aangepast te worden. In de 'Verordening starterslening gemeente Weert 2015' is deze aanpassing verwerkt.

FINANCIËLE GEVOLGEN

In totaal is tot nu toe € 2.450.000,- beschikbaar gesteld door uw raad ter uitvoering van de regeling. Dit bedrag wordt gefaseerd over gemaakt naar SVn. Tot nu toe is € 2.250.000,- aan SVn overgemaakt. Het gemeentelijk aandeel van de tot 6 augustus 2015 toe verstrekte leningen bedraagt € 2.185.166,75. Met het aandeel van de provincie en het rijk erbij is tot 6 augustus 2015 voor een bedrag van in totaal € 6.201.606,00 aan startersleningen verstrekt.

De provincie heeft middelen beschikbaar gesteld en biedt de mogelijkheid om een beroep te doen op een aanvullende fondsbijdrage voor de uitvoering van de regeling. Voorwaarde is dat de gemeente eenzelfde bijdrage doet. Het voorstel is om aanvullend € 500.000,- beschikbaar te stellen.

Niet de geldleningen maar de lasten/baten van de te verstrekken/verstrekte geldleningen worden jaarlijks verrekend met het rekeningresultaat (conform eerder genomen raadsbesluit 8 februari 2012). Sinds enkele jaren is het saldo overigens positief en komt het ten gunste van het rekeningresultaat.

Onderstaand is een overzicht van de financiële consequenties van de startersleningen opgesomd.

jaar	betaalde beheer-vergoeding	ontvangen creditrente	ontvangen rente startersle-ningen	ontvangen aflossing startersle-ningen	totaal terug gevraagd van SVn
2007	€ 0,00	€ 1.171,90	-	-	-
2008	€ 211,74	€ 1.531,62	-	-	-
2009	€ 936,28	€ 218,52	-	-	-
2010	€ 1.790,34	€ 277,18	€ 154,58	€ 6.881,48	€ 7.036,06
2011	€ 4.299,77	€ 654,26	€ 687,22	€ 7.718,23	€ 8.405,45
2012	€ 6.547,75	€ 34,65	€ 3.612,52	€ 36.072,11	€ 33.171,53
2013	€ 7.880,45	-	€ 8.920,91	€ 38.941,05	€ 39.981,51
2014	€ 8.512,64	-	€ 19.858,31	€ 130.540,97	€ 141.744,94

In het verleden, tot 2012, werd rente ontvangen over het bedrag dat bij SVn in depot stond. De bedragen zijn in de kolom 'ontvangen creditrente' opgenomen. Sinds 2013 wordt geen creditrente meer ontvangen.

Aangezien starters eerst na 3 jaar rente gaan betalen op de startersleningen is in de eerste drie jaren (2007 tot en met 2009) geen rente op startersleningen ontvangen. De ontvangen rente wordt steeds hoger, omdat steeds meer starters rente verschuldigd zijn over hun starterslening.

COMMUNICATIE

De invoering is afhankelijk van het beschikbaar stellen van de middelen door de provincie. Hiertoe doen wij een formeel verzoek zodra uw raad definitief besloten heeft. (Ambtelijk is dit verzoek reeds gedaan en is aangegeven door de provincie dat aan het verzoek om trekkingsrechten tegemoet wordt gekomen). Publicatie van de verordening vindt hierna plaats, zodat we ervan verzekerd zijn dat de verordening niet in werking treedt voordat zekerheid is verkregen over het beschikbaar stellen van middelen door de provincie. Naar verwachting kan de verordening uiterlijk 1 december 2015 in werking treden.

De op dit voorstel betrekking hebbende stukken liggen op de gebruikelijke wijze voor u ter inzage.

In het Gemeenteblad wordt een bekendmaking gepubliceerd van de aangepaste Verordening (per 1 januari 2014 verplichte landelijke website https://zoek.officielebekendmakingen.nl). Deze treedt daags na publicatie in werking.

EVALUATIE

Jaarlijks wordt in de rapportage over de monitoring van de woonvisie verslag gedaan over de voortgang van de startersleningen. Aanvullende kunnen we nog het volgende aangeven.

De leningen worden gebruikt voor de aankoop van:
- een bestaande woning (163)
- een nieuwbouw woning (28)
- een huurwoning (36)

Van de toegekende startersleningen zijn er:
- 156 die nog niet aflossen
- 50 die aflossen
- 21 die geheel afgelost zijn

ADVIES RAADSCOMMISSIE

>

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

de secretaris,	de burgemeester,
M.H.F. Knaapen	A.A.M.M. Heijmans

GEMEENTE WEERT

Nummer raadsvoorstel: RAD-001151

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 september 2015;

b e s l u i t :

A. Beschikbaar stellen van een aanvullend krediet van € 500.000,- ter uitvoering van de startersregeling.
B. De 'Verordening starterslening gemeente Weert 2014' in te trekken.
C. De 'Verordening starterslening gemeente Weert 2015' vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 28 oktober 2015.

De griffier, De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten A.A.M.M. Heijmans