



Raadsvergadering d.d. 9 december 2008 agendapunt 12

Aan

De Gemeenteraad

Vries, 22 september 2008

Onderwerp:	vaststellen Verordening VROM Starterslening gemeente Tynaarlo 2008
Portefeuillehouder:	n.v.t.
Behandelend ambtenaar:	n.v.t.
Gevraagd besluit	Desgewenst de gevraagde discussie voeren
Bijlagen:	conceptverordening (inclusies Toelichting en bijlagen daarbij) (ter inzage)

TOELICHTING

Inleiding

De indieners van het voorstel willen graag dat de gemeente Tynaarlo ervoor zorg draagt dat het voor starters op de woningmarkt gemakkelijker wordt gemaakt om een woning te kopen. Een middel hiervoor is de starterslening. De starterslening heeft primair tot doel om het starters gemakkelijker te maken een woning te kopen. Om dit te kunnen bereiken wordt aansluiting gezocht bij de VROM Starterslening. Sinds 1 januari 2007 bestaat de mogelijkheid om aan te sluiten bij de VROM Starterslening. Deze regeling rond de VROM Starterslening wordt uitgevoerd door de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).

Indien de gemeente Tynaarlo zich aansluit bij de VROM Starterslening wordt de verdeling van de financiering van de VROM Starterslening als volgt: 50% VROM, 25% Provincie Drenthe en 25% gemeente. Het is evenwel nog niet bekend of de Provincie Drenthe aan de VROM Starterslening zal deelnemen (anders wordt het 50%-50%). Gevolg hiervan is dat de gemeente met eenzelfde bedrag meer startersleningen kan verstrekken (vier keer zoveel) dan het geval zou zijn als de gemeente ertoe zou overgaan geheel met eigen middelen een dergelijke starterslening te verstrekken (zou de gemeente daar op enig moment voor kiezen). Voor de gemeente Tynaarlo kleven er zo ook minder financiële bezwaren aan het invoeren van een starterslening in deze gemeente. Gezien dit alles is het aantrekkelijk dan wel noodzakelijk om aan te sluiten bij de VROM Starterslening. Om aan te sluiten bij de VROM Starterslening dient een gemeentelijke verordening te worden vastgesteld.

Verordening VROM Starterslening gemeente Tynaarlo 2008

Het Ministerie van VROM heeft enkele eisen gesteld om te kunnen deelnemen aan de VROM Starterslening, zoals:

- de VROM Starterslening bedraagt maximaal 20 % van de verwervingskosten van de woning (de gemeente is vrij om daarbij de hoofdsom van de VROM Starterslening te maximaliseren);
- zowel de eerste hypotheek als de VROM Starterslening dienen onder Nationale Hypotheek Garantie bij het Waarborgfonds Eigen Woning (WEW) aangemeld te worden;
- de VROM Starterslening mag niet worden gecombineerd met de Koopsubsidie op grond van de Wet bevordering eigen woningbezit (BEW+).

Gemeentelijke voorwaarden

Naast de eisen die het ministerie van VROM stelt, hebben gemeenten een grote mate aan beleidsvrijheid om lokaal maatwerk te leveren en op de lokale situatie in te spelen. Gemeenten bepalen in de verordening zelf de doelgroep en het marktsegment waar de regeling op van toepassing is. Als het gaat om de doelgroep kunnen gemeenten in de verordening een bepaling opnemen over

leeftijd, inkomen, verblijfsduur in de gemeente en dergelijke. Bij het marktsegment kunnen gemeenten bepalen of het gaat om een project, nieuwbouw, bestaande woningen en het maximale aankoopbedrag. Daarnaast zijn gemeenten vrij om zelf de hoofdsom van de VROM Starterslening te maximaliseren.

Toelatingscriteria

Voorgesteld wordt om de criteria waaraan de doelgroep moet voldoen, soepel te formuleren, zodat des te meer starters gebruik kunnen maken van de regeling VROM Starterslening. Het gaat in de nieuwe verordening om:

- a. in de gemeente Tynaarlo woonachtige verblijfsgerechtigde personen die op het moment van de aanvraag minimaal één jaar zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen dan wel minimaal één jaar inwonend zijn in de gemeente Tynaarlo;
- b. óf om personen die op het moment van aanvraag een sociale binding hebben met de gemeente Tynaarlo;
- c. óf om personen die op het moment van aanvraag een economische binding hebben met de gemeente Tynaarlo.

Door het stellen van redelijk soepele criteria wordt het voor starters (een natuurlijk persoon, die nimmer eigenaar van een woning is geweest) woonachtig in de gemeente Tynaarlo gemakkelijker/aantrekkelijker gemaakt een woning in de gemeente te kopen. Door te stellen, dat een aanvrager economische of sociale binding heeft met de gemeente Tynaarlo, worden personen gestimuleerd om bijvoorbeeld terug te komen (men kan daarbij denken pas afgestudeerden die gedurende hun studie buitenshuis op kamers hebben gewoond en derhalve elders waren ingeschreven).

Verwervingskosten van een woning

Voorgesteld wordt om de vereiste maximale aankoopprijs van een woning inclusief bijkomende kosten (de totale maximale verwervingskosten) te stellen op €207.200,- voor bestaande woningen en op €199.800,- voor nieuwbouw woningen. Dit leidt tot het volgende overzicht.

Bestaande woning

Aankoopsom:	€185.000
Bijkomende kosten (maximaal 12 %)	€22.200 +

Totale maximale verwervingskosten	€207.200

Nieuwbouw woning

Aankoopsom:	€185.000
Bijkomende kosten (maximaal 8 %)	€ 14.800 +

Totale maximale verwervingskosten	€199.800

Hierbij is uitgegaan van een aankoopbedrag van de woning van maximaal €185.000,-. De indieners veronderstellen dat er zowel nieuwbouwwoningen als bestaande woningen en appartementen beschikbaar zijn in de gemeente Tynaarlo. Verder is naar de bestuurspraktijk in andere gemeenten gekeken. De maximale hoofdsom van de Starterslening bedraagt €40.000,-. Uiteraard kan de raad er ook voor kiezen om andere bedragen vast te stellen, dit is een beleidskeuze. Dat zou dan wel in de conceptverordening dienen te worden doorgevoerd.

Inkomenseis

Een inkomenseis zal niet worden gesteld. De reden hiervoor is dat het systeem van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) zelfregulerend werkt. Iemand met een hoog inkomen heeft geen of een lagere starterslening nodig om een huis te kopen en iemand met een (te) laag inkomen zal niet in aanmerking komen voor een lening.

Voor verdere uitleg van deze gemeentelijke voorwaarden wordt verwezen naar de conceptverordening en de toelichting bij deze conceptverordening.

Communicatie

Om te zorgen dat zoveel mogelijk personen op de hoogte worden gesteld van de nieuwe verordening zal op verschillende manieren aandacht worden besteed aan de inwerkingtreding. Zo zal er een nieuwe folder kunnen worden ontwikkeld. Voorts zal via perspublicaties aandacht worden besteed aan de nieuwe verordening. Verder kunnen informatiebijeenkomsten worden georganiseerd voor de tussenpersonen, zoals makelaars, banken en woningcorporaties. Door bekendheid te geven aan de nieuwe verordening wordt verwacht dat meer starters gebruik zullen maken van deze regeling. Tevens zal in de communicatie rondom woningbouwprojecten standaard informatie worden gegeven over de VROM Starterslening. De vormgeving van dit alles is een onderdeel van de door het college te voeren uitvoeringspraktijk.

Procedure

Mogelijk leent het voorstel zich voor een gezamenlijke behandeling met het voorgestelde "besluit beschikbaarstelling bedrag voor Gemeenterekening VROM Starterslening". Wel is aparte besluitvorming wenselijk: de verordening gaat over het algemene juridische kader, en het onderliggende besluit over de bedragen die de raad bereid is beschikbaar te stellen.

Vervolprocedure

De vaststelling van de verordening zal op de gebruikelijke wijze worden bekendgemaakt zodat deze, wettelijk gezien, in werking kan treden. In artikel 12 van de conceptverordening worden de procedurele aspecten benoemd en geregeld. Verder zal een separaat conceptbesluit aan de raad worden voorgelegd (ook een initiatiefvoorstel) voor het beschikbaar stellen van een bedrag. Verder zal het college uitvoering hebben te geven aan het bepaalde in de verordening (zoals het inrichten van een rekening bij SVn, het maken van afspraken met SVn en het formuleren en aan de raad voorleggen van een nader besluit over goedkeuring van de deelnemingsovereenkomst met SVn en wat daaruit voortvloeit aangezien de bepalingen daarvan onderdeel van de verordening zullen worden). Ook zal het college de raad informeren over nadere regelingen/beleidsregels en de uitvoeringspraktijk.

Financiële consequenties

Het vaststellen van de verordening zal op zichzelf geen financiële consequenties hebben. Het beschikbaar stellen van geldmiddelen om VROM Startersleningen te verlenen, heeft uiteraard wel financiële consequenties. Om deel te kunnen nemen aan de VROM Starterslening dient een "Gemeenterekening VROM Starterslening" te worden ingesteld.

VROM Starterslening

Ingevolge de vast te stellen verordening dient jaarlijks een prognose gegeven te worden over de verwachte aantallen aanvragen. Jaarlijks moet het benodigde budget worden overgemaakt op de in te richten "Gemeenterekening VROM Starterslening". Hieromtrent zal een nader besluit aan de raad worden voorgelegd.

Prognose en beschikbaar stellen budget

Door de nieuwe verordening en daarbij behorende communicatietraject wordt, kijkende naar de bestuurspraktijk in andere gemeenten, verwacht dat in 2008 nog zo ongeveer 10 VROM Startersleningen verstrekt worden (hoewel dit niet met zekerheid valt te zeggen in dit stadium). In 2009 wordt verwacht dat ongeveer 30 VROM Startersleningen verstrekt zullen worden. (Voor 2010 en 2011 geleden voorlopig dezelfde verwachtingen, maar over deze jaren zal in nadere besluiten het nodige vastgesteld worden.) Wat in het ene jaar niet wordt besteed wordt overgeheveld naar het volgende jaar.

Voorgesteld zal worden om voor de jaren 2008 en 2009 in totaal €400.000,- ter beschikking te stellen vanuit de Algemene Reserve Grote Investerings, en dit te verdelen als volgt: voor het jaar 2008 €100.000,- en voor het jaar 2009 €300.000,-. Dit wordt echter niet vastgesteld in het onderliggende besluit. Het onderliggende besluit heeft enkel betrekking op de verordening, dus op de algemene randvoorwaarden. Een concreet voorstel tot het beschikbaar stellen van genoemde bedragen zal bij separaat conceptbesluit worden gedaan. Omdat in de eerste jaren nog geen aflossingen en rentebetalingen binnen zullen komen, zal het van belang zijn om ook in de jaren 2010 en 2011

bedragen aan de Gemeenterekening VROM Starterslening. Ten aanzien van dit laatste wordt voorgesteld om hieromtrent in de nabije toekomst een nader besluit te nemen.

“Revolving fund” (duurzame financiering)

De toekomstige “Gemeenterekening VROM Starterslening” is een zogenaamd “revolving fund”. Dit houdt in dat het geld dat de gemeente inlegt, na aflossing door de starter weer terugkomt in het fonds, zodat er opnieuw geld beschikbaar komt voor nieuwe leningen. Dit kan worden beschouwd als een duurzame vorm van financieren. (Met dien verstande dat het soms kan voorkomen dat bepaalde vorderingen door omstandigheden oninbaar worden en moeten worden afgeschreven.) De Starterslening is tot en met het derde jaar aflossings- en rentevrij. Na het derde jaar wordt in principe gestart met het aflossen en rentebetaling. Vaak heeft de aanvrager dan een stijging in het inkomen gehad, waardoor hij zijn eerste bancaire hypotheek verhoogd en zijn Starterslening in één keer afbetaald. Dit kan boetevrij. Bij verkoop van de woning wordt de lening volledig afgelost.

Beheerkosten

De regeling van de VROM Starterslening wordt uitgevoerd door de SVn. Hiervoor zal de gemeente beheerkosten aan de SVn hebben te betalen. De beheerkosten bedragen 0,5% van het bedrag aan verstrekte leningen. Voorgesteld zal worden (in het vorengenoemde separate voorstel) om hiervoor voorlopig geen aparte post in te stellen maar om te bepalen dat deze beheerkosten zullen worden voldaan vanuit de genoemde bedragen die aan de in te stellen Gemeenterekening VROM Starterslening zullen worden toegevoegd en overgemaakt.

Separaat besluit tot het beschikbaar stellen van een bedrag

Zie voor de financiële aspecten (bijzonderlijk het beschikbaar stellen van een bedrag voor de vulling van de Gemeenterekening VROM Starterslening) verder het voorgestelde “besluit beschikbaarstelling bedrag voor Gemeenterekening VROM Starterslening”.

Gevraagd besluit

Vast te stellen de Verordening VROM Starterslening gemeente Tynaarlo 2008.

Ingediend door de raadsleden van de fractie Leefbaar Tynaarlo/EVZ-2000

Namens dezen,

C.H. Kloos, fractievoorzitter