

## Notitie startersleningen gemeente Tynaarlo

---

### *Inleiding*

De woningmarkt zit op slot. De mensen zijn afwachtend in deze voor velen economisch onzekere tijd. Hypotheekverstrekkers worden steeds terughoudender in het verstrekken van hypotheekleningen en kredieten. De regels rondom hypotheekverstrekking worden vanuit Den Haag aangescherpt. Het gevolg is dat er steeds minder (bestaande en nieuwe) woningen worden verkocht en vrijwel geen doorstroming meer is op de woningmarkt. Dit fenomeen doet zich niet alleen lokaal voor, maar is een landelijk beeld.

Ondanks dalende huizenprijzen is het voor starters als gevolg van de diverse factoren nog steeds lastig een passende koopwoning te bemachtigen. Dit terwijl deze groep juist zelf geen bestaande woning heeft te verkopen en voor de bestaande woningmarkt kan zorgen voor de broodnodige doorstroming. Om dit maatschappelijk probleem te bestrijden heeft de Stichting Volkshuisvesting Nederland (SVn), in samenwerking met de Nederlandse gemeenten, de Starterslening ontwikkeld. Het doel daarvan is koopstarters een steuntje in de rug te bieden en daarmee de doorstroming van huur naar koop te bevorderen. Vanuit het college en de raad bestaat reeds langere tijd de wens om starters op de woningmarkt enigszins tegemoet te komen. Tevens is er de wens om te kijken naar mogelijkheden waarop de woningmarkt kan worden ondersteund en gestimuleerd. Dit geldt zowel voor bestaande woningen, als voor de kaveluitgifte in de diverse gemeentelijke woningbouwprojecten. Er zijn in dit kader ook gesprekken gevoerd met SVn, waarbij het instrument van de starterslening aan de orde is geweest.

Deze notitie gaat specifiek over het instrument *de starterslening*, waarbij een aantal voorstellen worden gedaan over de vragen of en hoe dit instrument door de gemeente Tynaarlo ingezet zou kunnen worden.

Harde cijfers over het gevolg en rendement van een verstrekte starterslening zijn niet beschikbaar. Wel is door andere gemeenten individueel bekeken wat de effecten van door hen verstrekte leningen waren. Hierbij zijn getallen naar voren gekomen van gemiddeld 2 tot 3 vervolgttransacties op de woningmarkt bij iedere verstrekte starterslening. Gezien het voorgaande wordt geadviseerd te starten met een pilotproject, waarna na enige tijd de regeling en de bereikte effecten kunnen worden geëvalueerd. Ook kan dan worden besloten de regeling te continueren, aan te passen of te beëindigen.

## **1. Algemeen**

### **1.1 Doelstellingen en uitgangspunten**

Bij het opstellen van deze notitie is uitgegaan van de volgende doelstellingen en uitgangspunten.

1. Een belangrijk doel is om starters op de koopwoningmarkt een steuntje in de rug bieden om een woning te (kunnen) kopen.
2. Een ander doel is om de verkoop van zowel nieuwbouw (het stimuleren van verkoop gemeentelijke woningbouwprojecten), als ook transacties op de bestaande woningmarkt (doorstroming) te bevorderen.
3. Instrument van de starterslening zo effectief mogelijk inzetten
4. Regeling moet administratief eenvoudig uit te voeren zijn in verband met beperkte capaciteit
5. Regeling moet laagdrempelig zijn

### **1.2 Wat is een starterslening**

Een starterslening overbruggt het verschil tussen de totale koopsom van uw woning en het maximale bedrag dat u op basis van uw inkomen bij een bank kunt lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

De hoogte van een starterslening hangt af van iemands inkomen, het eigen vermogen en de voorwaarden van de gemeente.

Een starterslening kent een rentevaste periode van 15 jaar, de looptijd is maximaal 30 jaar. De eerste drie jaar daarvan wordt er geen rente en aflossing betaald voor de starterslening. Na het derde jaar gaat wordt wél rente en aflossing betaald als het inkomen voldoende gestegen is. Zo niet, dan kan bij SVn een hertoets worden aangevraagd en moet er een maandlast worden betaald die past bij het inkomen dat u op dat moment heeft.

### **1.3 Waar wordt de overige financiering geregeld?**

De totale financiering die nodig is voor de aankoop van de woning bestaat uit een normale (1ste) hypotheek en de Starterslening (2e hypotheek). Naast de Starterslening is dus een eerste hypotheek nodig, die bij een bank naar keuze kan worden afgesloten. De Starterslening wordt altijd afgesloten bij SVn.

### **1.4 Rijksbeleid**

Minister Blok voor Wonen en Rijksdienst heeft besloten de starters in Nederland een steuntje in de rug te bieden. Allereerst is er voor de Starterslening een uitzondering gemaakt voor de nieuwe regels voor aftrek van de hypotheekrente. De Starterslening behoudt de renteaftrek, ondanks dat deze lening in de eerste jaren aflossingsvrij is. (Vanaf 2013 is immers alleen de rente op hypotheekleningen die maandelijks worden afgelost nog aftrekbaar.) Deze maatregel is gericht op de starter.

Daarnaast heeft minister Blok 50 miljoen euro beschikbaar gesteld voor extra Startersleningen. De maatregel is gericht op het verlagen van de kosten voor gemeenten en provincies, zodat zij de Starterslening maximaal kunnen inzetten in hun woonbeleid. De rijksbijdrage is vanaf 1 januari 2013 van kracht. Dankzij de rijksbijdrage van 50 miljoen euro legt het Rijk de ene helft voor de Starterslening in. Gemeenten betalen de andere helft.

Het wordt dus financieel aantrekkelijker om de Starterslening als stimuleringsinstrument in te zetten en zo de lokale woningmarkt een impuls te geven. Hierbij moet worden opgemerkt dat deze rijksbijdrage uitsluitend van kracht is ingeval van financiering door de gemeente vanuit een revolving fund.

## **2. De regeling**

### **2.1 De spelregels van de Starterslening**

De complete regeling bestaat uit een aantal uniforme onderdelen die in alle gemeenten gelijk zijn:

1. De starterslening is de eerste 3 jaar rente- en aflossingsvrij.
2. De lening heeft een looptijd van maximaal 30 jaar.
3. Na de eerste 3 jaar gaat de koopstarter marktconforme rente en aflossing betalen. De marktconforme 15 jaar vaste rente is bij aanvraag bepaald 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.
4. Hertoetsing vindt plaats na het 3e, 6e, 10e en 15e jaar.
5. De Starterslening valt onder NHG (nationale hypotheekgarantie).

Daarnaast zijn er een aantal keuzes mogelijk die de gemeente (in een verordening) moet maken op grond van de lokale situatie op de woningmarkt. De gemeente kan in deze keuzes dus lokaal maatwerk toepassen, waarbij o.a. keuzes gemaakt kunnen worden in de doelgroep; de maximale hoogte van de lening; nieuwbouw of bestaande bouw; het prijssegment en een projectmatige of een generieke inzet.

### **2.2 Doelgroep**

De doelgroep voor de starterslening zijn huishoudens die *voor het eerst* een woning in Tynaarlo willen kopen, en die er ook zelf gaan wonen. Dat geldt voor de koper, maar ook voor eventuele huisgenoten. Er kan worden nagedacht over een beperking van de doelgroep uitsluitend voor bestaande inwoners van de gemeente Tynaarlo (bijvoorbeeld mensen die minimaal 6 maanden in de gemeente gewoond hebben).

Een dergelijke regel leidt tot een sterke beperking van de doelgroep die voor de regeling in aanmerking zal komen. Een koper van buiten de gemeente laat weliswaar geen bestaande woning achter, echter kan wel een verhuisbeweging op gang brengen. Een dergelijke beperking lijkt dan ook niet zinvol en effectief en gaat voorbij aan de beoogde doelen genoemd onder punt 2 in de vorige paragraaf.

Tevens moet er een afweging worden gemaakt over het al dan niet voor de regeling in aanmerking laten komen van woningen van woningstichtingen. De verkoop van een huurwoning leidt niet direct tot het op gang brengen van een kettingreactie qua woningverkoop en/of verhuisbewegingen. Ook zal het niet leiden tot de verkoop van gemeentelijke bouwkvavels. Daarbij is het voor woningcorporaties mogelijk zelf een dergelijk fonds bij de SVn op te richten, waardoor zij eveneens – aanvullend aan deze regeling van de gemeente – starters een zetje in de rug kunnen geven en de verkoop van hun eigen woningbezit kunnen stimuleren. Ook kan worden gesteld dat de verkoop van huurwoningen leidt tot verbetering van de solvabiliteit van woningstichtingen, waardoor de gemeente dus indirect deze woningstichtingen subsidieert.

Ingeval van verkoop van woningen door de woningstichtingen betreft het echter veelal woningen die verkocht worden aan de huidige bewoners of aan personen die nog niet eerder actief waren op de koopwoningmarkt. Het helpen van de starters op de woningmarkt

is een van de primaire doelstellingen die aan het instellen van deze regeling ten grondslag ligt. Vanuit dit perspectief kiezen wij er dan ook voor om personen die een huurwoning willen kopen van een woningstichting (vrijwel altijd starters) ook onder de regeling te laten vallen.

### 2.3 Verwervingskosten

Onder verwervingskosten wordt verstaan: de koopprijs van de woningen plus verbeterkosten plus bijkomende kosten van 8%.

Om in aanmerking te komen voor de rijksbijdrage mogen de totale kosten van de woning niet hoger zijn dan de verwervingsgrens volgens actuele NHG normen (nationale hypotheekgarantie). Tot 1 juli 2013 bedraagt deze grens € 320.000, vanaf 1 juli 2013 290.000 euro.

De gemeente kan afwijken van genoemde grenzen en deze hoger of lager vaststellen. Het verhogen van deze grens zal er toe leiden dat de gemeente niet in aanmerking kan komen voor de rijksbijdrage (zie paragraaf Rijksbijdrage). Het verlagen van de grens leidt er toe dat de doelgroep die voor een starterslening in aanmerking kan komen wordt beperkt. De vraag is of een dergelijke beperking productief is en bijdraagt aan de verwezenlijking van de beoogde doelstellingen. Eén van de beoogde doelen – behalve het helpen van starters – is ook het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt. Momenteel vinden de meeste woningtransacties plaats in het goedkopere woningsegment. In de iets duurdere categorieën (> 200.000 euro) is het momenteel zeer lastig een woning te verkopen. Als gemeente merken wij dan ook dat belangstellenden en concrete gegadigden voor nieuwbouwkavels regelmatig afhaken vanwege het niet verkopen van de eigen woning. Aantrekkelijke verkopen in het middendure en dure woningsegment kunnen dus direct leiden tot verkoop van gemeentelijke bouwkavels. Voor nu wordt er daarom voor gekozen om de begrenzing van de verwervingskosten zo ruim mogelijk te houden en dus overeenkomstig de NHG normen (vanaf 1 juli 2013) te bepalen op € 290.000.

de overdrachtsbelasting voor een bestaande woning is door het rijk permanent verlaagd naar 2%, vandaar dat voor zowel bestaande als nieuwbouwwoningen 8% aan bijkomende kosten wordt gerekend.

Prijsklasse	Hoeveelheid te koop staande woningen
0-100.000	25
100.000-150.000	53
150.000-200.000	132
200.000-250.000	88
250.000-300.000	81
300.000-350.000	48
350.000+	177
Totaal	604

Bron: www.Huizenzoeker.nl, maart 2013 (combineert allerlei andere huizensites)

### 2.4 Maximale hoogte starterslening

De maximale hoogte van de starterslening moet door de gemeente worden vastgesteld. Een starterslening mag echter maximaal 20% van de totale verwervingskosten van de woning bedragen. De gemeente kan hier echter van afwijken en een lager maximum vaststellen. Het effect voor de starter van een dergelijke verlaging is dat er een iets hoger inkomen nodig is

om dezelfde woning te kunnen kopen. Het beperkt echter het risico dat de starter later eventueel niet aan zijn financiële verplichtingen kan voldoen en draagt dus bij aan een verantwoorde financiering. De gemeente kan tevens een maximale hoogte voor de starterslening vaststellen.

Concreet: Bij een totaal aan verwervingskosten van € 290.000 mag de starterslening (o.b.v. 20% regel) niet meer dan € 58.000 bedragen (Zolang de rijksbijdrage van kracht is komt hiervan 50% voor rekening gemeente, daarna voor 100%).

Dit bedrag betreft dus een som die deze starter niet bij een marktpartij gefinancierd kan krijgen.

Wanneer hoogte van de starterslening wordt gemaximeerd op € 30.000 betekend dit dat de starters zich minder vergaand in de schulden kunnen steken. Overigens is het risico van de gemeente op niet terugbetaling nihil, aangezien de lening onder NHG valt.

Deze starters hebben gemiddeld genomen zo'n € 7.000 hoger jaarinkomen nodig hebben – of zo'n € 27.500 aan eigen geld - om een in prijs vergelijkbare woning te kunnen kopen.

Daarnaast betekend het maximeren van de starterslening op € 30.000 concreet dat van hetzelfde budget bijna dubbel zoveel starters kunnen worden geholpen.

Rekenvoorbeeld:

Samenstelling huishouden: <i>Twee personen met een gezamenlijk bruto jaarinkomen van € 38.000 (€24.000 en € 14.000) zonder eigen vermogen</i>	
Koopprijs van de (nieuwbouw) woning:	€ 178.000,-
Totale verwervingskosten waarvoor een hypotheek nodig is (koopprijs plus bijkomende kosten van 8 % volgens NHG normen):	€ 192.240,-
Maximale lening met NHG garantie bij een bank: Hierover betaalt men de met de bank overeen gekomen rente en aflossing.	€ 162.500,-
Starterslening bij de SVn (het verschil tussen de totale verwervingskosten en de maximale eerste hypotheek): Hierover betaalt men de eerste drie jaar <u>geen</u> rente en aflossing, en daarna is de hoogte afhankelijk van het inkomen.	€ 29.740,-

Bovenstaande berekening geeft een indicatie van de hoogte van de starterslening. Het bedrag valt anders uit als men beschikt over eigen vermogen of financiële verplichtingen heeft en is bovendien afhankelijk van de stand van de rente.

Gezien het voorgaande stellen wij voor om de hoogte van startersleningen te maximeren op € 30.000.

## **2.5 Bestaande bouw én nieuwbouw**

Er wordt voorgesteld dat startersleningen beschikbaar worden gesteld voor bestaande bouw en nieuwbouw. Bestaande bouw om de doorstroming te bevorderen. Nieuwbouw om de realisatie van projecten te stimuleren.

### **3.      Financiering**

#### **3.1     Budget**

De gemeente heeft een 'krediet' bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting. Dit betreft gelden die ondermeer afkomstig zijn uit het aandelenkapitaal Bouwfonds. De hoogte van de bij het SVn uitstaande bedrag bedraagt per 3 april 2013 € 674.490,75. Deze gelden zijn niet (geheel) vrij opvraagbaar, maar dienen overeenkomstig de bij de toekenning gegeven criteria te worden aangewend in het kader van de volkshuisvesting. Dit bedrag kan dan ook zonder belemmeringen worden ingezet ten behoeve van startersleningen.

Wanneer wordt uitgegaan van een revolverend fonds en een maximale hoogte van de starterslening van € 30.000 is dit bedrag in ieder geval voldoende voor circa 23 leningen. Hierbij is de rijksbijdrage buiten beschouwing gelaten. Wanneer deze wordt meegerekend kunnen nog meer startersleningen worden verstrekt. In theorie kan het aantal te verlenen startersleningen dan maximaal verdubbelen. Echter geldt dit uitsluitend zolang vanuit het rijk hiervoor financiële middelen beschikbaar zijn. In de praktijk zal de rijksbijdrage waarschijnlijk eind 2013 op zijn, waardoor het aantal te verstrekken leningen in werkelijkheid een stuk lager uit zal vallen.

Indien gebruik wordt gemaakt van de afkoopmethodiek dan kunnen er ruim driemaal zoveel leningen worden verstrekt (ca. 74 stuks).

#### **3.2     Revolving fund of afkoopmethodiek**

##### *Revolving fund*

In vergelijking met een vermogensfonds is een revolverend fonds meer gericht op financieren in plaats van subsidiëren. Het beoogt de realisatie van investeringen via laagrentende leningen in plaats van via subsidies.

Rente en aflossingen uit de verstrekte startersleningen vloeien weer terug in het fonds en zijn beschikbaar voor nieuwe investeringen cq. leningen. De partijen zetten hetzelfde geld meerdere malen in en kunnen daardoor meer doelstellingen realiseren. Het geld komt na een bepaalde periode dus in principe weer beschikbaar. Het betreft hierbij dus een duurzame manier van financieren.

De rijksbijdrage van 50% aan de starterslening (zolang de beschikbaar gestelde gelden niet zijn uitgeput) geldt uitsluitend ingeval wordt gewerkt met een revolverend fonds. Wanneer de gemeente kiest voor de afkoopmethode dan geldt de rijksbijdrage van 50% dus niet en komt de financiering geheel ten laste van de gemeente. De gemeente betaald ingeval van een revolverend fonds het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting aan kosten een bedrag van 0,5% per jaar over de uitstaande leningen.

In het verleden (medio 2000) is door de gemeente een bedrag à fl.1.128.000, dat afkomstig was uit de opbrengst van de gemeentelijke aandelen Bouwfonds, gestort op een rekening-courant bij het SVn.



Dit geld is niet vrij opneembaar, maar de gemeente heeft de verplichting dit in te zetten in het kader van stedelijke vernieuwing en/of volkshuisvesting.

Omdat ingeval van een revolving fund de rente en aflossing op de startersleningen volledig terugkeert in het gemeentelijke fonds en de kosten (à 0,5 % op het bedrag aan uitstaande leningen) in principe worden gedekt vanuit de rente op de verstrekte leningen hoeft hiervoor door de raad geen financiële reserve of voorziening te worden getroffen.

Nadeel van een revolving fund is dat de gemeente te maken heeft met terugkerende administratieve lasten voor een periode van maximaal 30 jaren. Hoewel de administratieve verwerking van de eigenlijke leningen, de financiële toetsing en afwikkeling etc. worden afgehandeld door het SVn, heeft de gemeente wel te maken met de afhandeling van kostendeclaraties van het SVn. Ook moet iedere aanvrager door de gemeente worden getoetst aan de doelgroepbepalingen uit de verordening alvorens een aanvraag verder door het SVn in behandeling kan worden genomen.

Tevens moet worden opgemerkt dat het tot maximaal 30 jaren kan duren alvorens uitgeleende gelden terugvloeien in het fonds. Hier staat tegenover dat het ook goed mogelijk is dat de starters (leninghouders) na verloop van jaren er voor kiezen hun lening over te sluiten, waardoor de uitgeleende gelden eerder in het fonds terugkeren

#### *Afkoopmethodiek*

Behalve de mogelijkheid van een revolverend fonds is het tevens voor gemeenten mogelijk om in één keer af te rekenen en verder geen langdurige bemoeienis te hebben met de verstrekte startersleningen. Dit SVn heeft dit mogelijk gemaakt met *de afkoopmethodiek*. Dit houdt in dat SVn zorgt voor de funding van het geld, het beheer van de lening en ook het risico voor haar rekening neemt. Dit kan binnen de afkoopmethodiek in feite worden afgekocht voor een bedrag ineens van 30% van de hoofdsom van de te verstrekken Starterslening. Er zijn met deze systematiek dus geen verdere kosten of risico voor de gemeente. Voordeel van de afkoopmethodiek is dat er dus minder budget nodig is of anders van hetzelfde geld ruim 3 keer zoveel startersleningen kunnen worden verstrekt. Ook volgt er geen lange termijn van beheer en heeft de gemeente niet te maken met terugkerende administratieve lasten. Duidelijk nadeel van de afkoopmethodiek is dat het gemeentelijke budget eenmalig als dekkingsmiddel wordt gebruikt en na gebruik op cq. weg is.

Voorbeeld: Er wordt een Starterslening verstrekt van € 30.000, dan bedraagt de afkoopsom op grond van de afkoopmethodiek € 9.000 (zijnde 30% van € 30.000).

#### *Vergelijking Revolving fund en afkoopmethodiek*

Wanneer we het revolverend fonds en de afkoopmethodiek afzetten tegen het beschikbare budget van de gemeente Tynaarlo dan zien we het volgende (zie bijlage 'kostenberekening starterslening'):

- De maximale Starterslening in Tynaarlo bedraagt op basis van voornoemd voorstel €30.000.
- Het budget voor de regeling starterleningen bedraagt €674.126,67.

- Wanneer dit budget in het gemeentelijke revolverend fonds wordt gestort als financieringsmiddel dan kunnen er circa 23 startersleningen verstrekt worden. Dit aantal kan als gevolg van de rijksbijdrage (zolang deze middelen beschikbaar zijn) verder toenemen.
- Met toepassing van de afkoopmethodiek kunnen er met hetzelfde budget 74 Startersleningen verstrekt worden.
- Ingeval van een revolverend fonds komen de uitgeleende gelden na verloop van jaren weer terug in het fonds. In het zevende jaar is het budget alweer zodanig toegenomen door rente en aflossing dat dit voldoende is voor bijna 5 startersleningen. Bij de afkoopmethode is het geld na eens uitgeleend te zijn weg.
- De kosten bedragen ingeval van een revolverend fonds per starterslening maximaal 15% van de uitstaande lening. ( $30 \times 0,5\%$  van € 30.000 = € 4.500).
- In de kostenberekening die als bijlage bij deze notitie is gevoegd zijn de administratieve lasten ingeval van een revolving fund niet meegenomen.
- De afkoop ineens per lening kost 30% van de uitstaande lening (30% van € 30.000 = € 9.000).
- Ingeval van de afkoopmethodiek koopt de gemeente de kosten en risico's in één keer af. Tevens wordt de financiële verslaglegging eenvoudiger. Hierbij moet echter worden opgemerkt dat het risico op niet aflossen nihil is. De startersleningen vallen onder de NHG, waardoor het weliswaar langer kan duren voordat wordt afgelost, echter dit uiteindelijk altijd wel zal plaatsvinden.

#### *Advies SVn*

De accountantmanager van het SVn heeft de gemeente mondeling geadviseerd tot het instellen van een revolverend fonds. De benodigde financiën voor de eerste periode (2 jaren? E.e.a. afhankelijk van het succes van deze regeling) zijn dan de eerste periode beschikbaar in de vorm van het krediet dat de gemeente nog heeft bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting. Tevens zullen dan in de eerste periode – naar verwachting SVn tot circa eind 2013 – vanwege de rijksbijdrage slechts 50% van de hoofdsom van de verstrekte startersleningen ten laste van de gemeente komen.

#### *Advies financieringsmethode*

Wanneer een permanente regeling in het leven geroepen wordt is een revolverend fonds een duurzamere en goedkopere manier van financieren. Op een bepaald moment zullen inkomsten en uitgaven elkaar in evenwicht houden, waardoor de gemeente dan geen verdere aanvullende kredieten beschikbaar hoeft te stellen om het fonds in leven te houden. Het duurt echter geruime tijd voordat dit het geval zal zijn.

Als wordt gekozen voor de afkoopmethodiek kan op de korte termijn een fors groter aantal leningen worden verstrekt, dan het geval is bij een revolverend fonds. Hier staat tegenover dat na het verstrekken van de leningen het geld ook definitief weg is en niet weer voor de gemeente beschikbaar komt.

Gezien het voorgaande stellen wij voor de financieringsmethode middels het vertrekken van startersleningen vanuit een revolving fund.

#### **4. Pilot**

Voorgesteld wordt in eerste instantie te beginnen met een pilot voor de starterslening. Hierbij wordt uitgegaan van 12 startersleningen of een periode van 1 jaar. Tijdens en na deze pilot moet monitoring plaatsvinden naar de bereikte doelen en effecten. Eventuele problemen en verbeterpunten kunnen worden gesignaleerd en de regeling kan hier – indien nodig – op worden aangepast. Ook kan eventueel worden besloten om de doelgroep aan te passen, de manier van financiering te wijzigen of zelfs geheel met de regeling te stoppen.

Voordeel van een pilot is dat in eerste instantie slechts een beperkt deel van het uitstaande krediet bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting hoeft te worden aangesproken. Mochten de beoogde effecten tegenvallen dan kunnen resterende gelden anders worden aangewend in het kader van de volkshuisvesting/ de woningmarkt.

## 5. **Samenvatting voorstellen**

- pilot te starten met het verstrekken van startersleningen, middels vaststelling van de Verordening starterslening gemeente Tynaarlo.
- Het voor de pilot maximaal benodigde budget van € 360.000 beschikbaar te stellen uit het bestaande krediet van de gemeente Tynaarlo bij het Stichting Volkshuisvesting Nederland (rekening 2651).
- De maximaal 12 startersleningen van deze pilot via een revolving fund bij de SVn te financieren.
- De doelgroep die voor een starterslening in aanmerking komt zo ruim mogelijk te houden. Enerzijds om geen starters uit te sluiten en de woningmarkt maximaal te stimuleren, anderzijds om het effect van de regeling goed te kunnen beoordelen en de regeling hier na afloop van de pilot op aan te passen.
- De regeling startersleningen is voor starters (voor het eerst kopers van een woning) uit zowel de gemeente Tynaarlo als ook van elders.
- Maximale verwervingskosten voor zowel nieuwbouw, als bestaande bouw vast te stellen op € 290.000 (overeenkomstig de grens NHG per 1 juli 2013).
- De maximale hoogte van een starterslening te beperken tot € 30.000.
- Na het verstrekken van 12 startersleningen of 1 jaar na instellen van de Verordening startersleningen gemeente Tynaarlo deze pilot te evalueren. De gemeenteraad hiervan verslag te doen, tevens voorzien van voorstellen omtrent een eventueel vervolg.

16 april 2013/Frank Rozema