



Zaaknummer: 2013/14173
Referentie: 2013/14429

Raadsvergadering d.d. 14 mei 2013 agendapunt 10

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 23 april 2013

Portefeuillehouder:	dhr. J.E de Graaf/H. Kosmeijer
Behandelend ambtenaar:	dhr. F.A. Rozema
Doorkiesnummer:	0592 - 266 812
E-mail adres:	f.rozema@tynaarlo.nl
Bijlagen:	
- Notitie startersleningen gemeente Tynaarlo (bijgevoegd)	
- Raadsbesluit (bijgevoegd)	

Onderwerp

Verordening starterslening gemeente Tynaarlo

Gevraagd besluit

1. de Notitie startersleningen gemeente Tynaarlo vaststellen;
2. de Verordening starterslening gemeente Tynaarlo vaststellen;
3. een krediet van € 360.000 beschikbaar stellen voor de uitvoering van de pilot vanuit de gemeentelijke rekening-courant bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn).

Wat willen wij hiermee bereiken?

- 1.1 *Daar waar mogelijk de (locale) woningmarkt ondersteunen en stimuleren.*

De woningmarkt zit op slot. De mensen zijn afwachting 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. Middels deze regeling wordt de woningmarkt gestimuleerd en geprobeerd (vervolg)transacties tot stand te brengen, waardoor doorstroming ontstaat en de woningmarkt dus weer in beweging wordt gebracht.

- 1.2 *Het ondersteunen van starters bij de aankoop van hun eerste woning en daarmee tevens stimuleren van doorstroming op de woningmarkt*

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.

- 1.3 *Middels een pilot kan de gemeente ervaring op doen met startersleningen.*

Na het verstrekken van maximaal 12 startersleningen of een periode van 1 jaar kan de regeling en de bereikte effecten worden geëvalueerd. Dan kan vervolgens worden besloten de regeling te continueren, aan te passen (bv. doelgroep of maximale hoogte starterslening) of te beëindigen. Ook kan dan de financieringsmethode (revolving fund versus afkoopmethodiek) opnieuw worden beoordeeld.



2.1 De Verordening starterslening gemeente Tynaarlo geeft het toetsingskader voor de beoordeling van individuele verzoeken om een starterslening.

De inhoudelijke keuzes zoals in de Notitie startersleningen gemeente Tynaarlo vermeld zijn in de verordening verwerkt. Voor de onderbouwing van de verschillende keuzes wordt naar deze notitie verwezen.

3.1 De keuze voor een revolving fund leidt er toe dat uitgeleende gelden na verloop van tijd weer opnieuw terugvloeien op de rekening-courant van de gemeente bij het SVn, waarna deze weer beschikbaar zijn om opnieuw ingezet te worden.

Het voorgaande in tegenstelling tot de afkoopmethodiek, waarbij de financiële middelen na uitgeleend te zijn ook definitief zijn verdwenen.

3.2 Wanneer wordt gekozen voor het instellen van een revolving fund hoeft hiervoor door de raad geen reserve beschikbaar te worden gesteld.

Omdat na verloop van tijd de gelden terugkeren bij de gemeente hoeft hiervoor door de raad geen reserve beschikbaar worden gesteld. Van enig risico is geen sprake, aangezien de startersleningen uitsluitend worden verstrekt voor zover deze passen binnen de Nationale Hypotheekgarantie (NHG). De kosten (à 0,5 % over het bedrag aan uitstaande leningen) worden gedekt vanuit de renteopbrengsten uit deze leningen.

Waarom komen we nu met dit voorstel?

Provinciebreed (provincie, gemeenten en overige betrokken partijen) wordt momenteel gewerkt aan een woningmarktoffensief. Dit om middels het stimuleren en ondersteunen van de woningmarkt, deze weer in beweging te krijgen en hiermee te zorgen voor noodzakelijke doorstroming en transacties.

Ook binnen onze gemeente is de woningmarkt grotendeels tot stilstand gekomen. Er vinden op de bestaande woningmarkt nog zeer beperkt transacties plaats. Ook de kavelverkoop voor nieuwe woningen blijft achter bij de verwachtingen. Ook bij ons college bestaat daarom de wens om daar waar mogelijk de woningmarkt te stimuleren.

Wat ging er aan vooraf

In het kader van de overname van het Bouwfonds door ABN-AMRO is een deel van de opbrengst van de aandelen van Tynaarlo (à fl. 1.128.00) ingelegd in het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). Deze gelden die medio 2000 zijn ondergebracht bij het SVn zijn nog steeds van de gemeente Tynaarlo. Deze gelden zijn niet vrij opneembaar, maar de gemeente kan deze middelen inzetten voor het verstrekken van leningen aan derden ten behoeve van investeringen in stedelijke vernieuwing en plattelandsvernieuwing. Nu lijkt de tijd rijp om deze gelden daadwerkelijk te gaan inzetten ten voor dit beoogde doel.

Hoe informeren we de inwoners?

Provinciebreed is in Drenthe een woningmarktoffensief gestart. In dit kader wordt overal in de provincie op 25 mei een startersmanifestatie georganiseerd. Er is dan ondermeer een open huizenroute en ook zijn gemeentehuizen geopend waar starters informatie kunnen krijgen van makelaars, notaris, gemeenten, kredietverstrekkers etc. Ter voorbereiding wordt in Tynaarlo op 24 mei een informatieavond voor starters georganiseerd.

De communicatie over de invoering van startersleningen in Tynaarlo zal worden georganiseerd en plaatsvinden rond deze bijeenkomsten. De communicatie wordt in dit verband door het gemeentelijk aanjaagteam woningbouw in samenwerking met het gemeentelijk team communicatie verzorgd.

De inspraakverordening is niet van toepassing. De verordening kan daarom direct door de gemeenteraad worden vastgesteld.



Wanneer gaan we het uitvoeren?

Na vaststelling van deze verordening zal dit besluit worden bekendgemaakt op de gemeentepagina in de Oostermoer en de gemeentelijke website. Tevens zal de verordening in de Regelingenbank worden geplaatst. Na de bekendmaking treedt de verordening in werking. Zodra de verordening in werking is getreden kunnen er startersleningen worden verstrekt.

Hoe zijn de financiën opgebouwd?

De gemeente Tynaarlo heeft in 2000 (bij verkoop van 2000 aandelen bouwfonds) een bedrag van c.a. fl. 1,1 mln. ondergebracht bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn). Per heden bedraagt het saldo op deze rekening-courant € 674.326. Het geld bij SVn is niet vrij opneembaar voor de gemeente Tynaarlo, maar inzetbaar ten behoeve van een aantal volkshuisvestelijke doelen, waaronder de starterslening.

Lasten

Voor de uitvoering van de regeling betaalt de gemeente een beheerkostenvergoeding aan SVn van 0,5% per jaar over het werkelijk uitstaande bedrag aan startersleningen.

Wanneer het volledige bedrag aan startersleningen is verstrekt, bedraagt de jaarlijkse vergoeding aan het SVn € 3.370. Deze kosten kunnen worden opgevangen binnen de begroting (het revolving fund), aangezien de rentebaten weer in dit fonds terugvloeien.

Baten

Na de eerste drie jaar gaat de koopstarter marktconforme rente en aflossing betalen. Op dit moment bedraagt de marktconforme rente 5,6%.

Deze rente komt toe aan de gemeente en wordt toegevoegd aan het beschikbaar budget voor het verstrekken van deze startersleningen.

Vrij opneembaar vermogen

Het geld bij SVn is voor de gemeente Tynaarlo niet vrij opneembaar. Het is alleen inzetbaar ten behoeve van een aantal volkshuisvestelijke doelen, waaronder de starterslening. Indien zoals voorgesteld gebruikt wordt gemaakt van een revolving fund, zal het geld na terugstorting van de starters over de periode van 30 jaar, voor de gemeente vrij opneembaar worden.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

F.A. van Zuilen,

burgemeester

mr. J.P.J. van Muijen,

secretaris