

**B&W ADVIES**

Kenmerk: 11BW000327

Nr.:

Datum ambtelijk voorstel: 17 juni 2011		Onderwerp: Evaluatie en voorzetting starterslening in 2011	
Te besluiten: 1) instemmen met de memo 'evaluatie startersleningen 2008-2011' 2) besluiten tot voortzetting van de starterslening in 2011 door een nieuw budget (in de vorm van een geldlening) van €450.000,- te storten op de Gemeenterekening Starterslening. 3) de financiële consequenties in overeenstemming met hoofdstuk 6 van dit voorstel achteraf te regelen in een administratieve wijziging.			
Afdeling/ behandelend ambtenaar: RO / E.J.C. Goossen		Status advies: Openbaar	
Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal		gezien:	Datum b&w-vergadering: 28 juni 2011
Ingewonnen advies vakafdelingen: FIN, BMO		In raadscommissie: N.v.t.	
Ingewonnen advies/informatie extern: N.v.t.		In raadsvergadering: N.v.t.	
Ingewonnen advies consultants: Communicatie Financieel Juridisch		Regelgeving, delegatie of mandaat: N.v.t. Advies Planning&Control: N.v.t.	
	Akkoord	Bespreken	Opmerkingen
Burgemeester			
J.A.M. van Baal			
F.M.J. van Rooijen			financien
F.H.G.M. Witjes			
R.W. Mooij			
Gemeentesecretaris			
Afdelingshoofd			

Besluit b&w

Alvond met advies. 28/6 2011.

Bijlagen:

Evaluatie startersleningen 2008-2011

Verordening starterslening gemeente Overbetuwe 2011-2012

Persbericht 'verlenging startersleningen Overbetuwe in 2011'

Toelichting

1. Aanleiding / Probleemstelling

Bij raadsbesluit van 26 februari 2008 heeft de gemeente Overbetuwe een bedrag van €600.000,- beschikbaar gesteld voor het verlenen van startersleningen in de periode 2008 tot eind 2010. Naast deze gemeentelijke bijdrage stelde het ministerie van VROM in 2007 geld beschikbaar. Hierdoor werden de startersleningen voor 50 procent door de gemeente en voor 50 procent door het ministerie gefinancierd.

In het voorjaar van 2010 bleken de door het ministerie bijgedragen middelen (landelijk €40 miljoen euro) onverwacht snel uitgeput te zijn geraakt. Het resterende gemeentelijke budget werd nog ingezet en was in het najaar 2010 ook uitgeput. Hierop heeft het college in september 2010 besloten nog een bedrag van €436.000,- van de depotrekening bij SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) over te hevelen naar de gemeentelijke rekening voor startersleningen. Eind 2010 was ook dit budget uitgeput.

Daarop vond najaar 2010 een evaluatie plaats. Op basis van deze uitkomsten besloot de raad tot het vaststellen van een nieuwe Verordening Starterslening gemeente Overbetuwe 2011-2012. Voor de periode 2011 werd opnieuw besloten een bedrag van €450.000,- over te maken aan SVn, in de vorm van een geldlening. Mocht het ministerie in de loop van 2011 besluiten tot het opnieuw bijdragen van een budget, dan zou de gemeentelijke bijdrage mogelijk voldoende zijn voor de behoefte in de periode 2011 en 2012.

Op dit moment, juni 2011, heeft het nieuwe kabinet nog niet besloten over het al dan niet voorzetten van de landelijke starterslening. In Overbetuwe is het budget vanwege de vele aanvragen opnieuw bijna uitgeput. Er is momenteel nog ruimte voor twee aanvragen.

Op basis van de Verordening Starterslening gemeente Overbetuwe 2011-2012 heeft het college de bevoegdheid om te besluiten over eventuele voortzetting en tot het storten van aanvullende middelen op de Gemeenterekening Starterslening (artikel 5.3).

2. Aansluiting bij collegeprogramma('s)

Wonen

3. Doelstelling en beoogd effect

De regeling rondom de starterslening is bedoeld om starters (beter) toegang te laten krijgen tot de koopwoningmarkt. In de tijd dat de starterslening van kracht werd, speelden vooral de hoge kooprijsgrenzen een rol, waardoor mensen met een laag- of middeninkomen onvoldoende in staat waren een eigen woning te kopen. Sinds de economische crisis eind 2008 is een belangrijk bijkomend punt dat banken veel terughoudender zijn geworden bij het verstrekken van hypotheekleningen. Een starterslening kan dit verschil overbruggen. Daarnaast is het een instrument ter bevordering van de doorstroming vanuit de (sociale) huursector naar de koopsector. De bijgevoegde evaluatie laat zien dat meer dan de helft van de aanvragers in Overbetuwe afkomstig is uit een huurwoning.

Gezien de huidige woningmarkt wordt voorgesteld de startersregeling in Overbetuwe voor de rest van 2011 voort te zetten en hiervoor opnieuw een budget van €450.000,- beschikbaar te stellen. Voor dit bedrag kunnen circa 15 startersleningen worden verstrekt, waarmee naar verwachting de behoefte voor 2011 kan worden gedekt.

Mochten er in de loop van 2011 nieuwe bijdragen van het ministerie komen, dan zijn de beschikbare middelen naar verwachting voldoende voor de behoefte tot halverwege 2012.

4. Ingewonnen adviezen/informatie

A. Consulenten:

1. Communicatie is akkoord
2. Financieel is akkoord
3. Juridisch is akkoord

Het evaluatierapport Startersleningen 2008-2011 is in samenwerking met de afdeling Financiën opgesteld. Het B&W advies is tevens intern afgestemd, waarbij de financiële paragraaf door Financiën is ingevuld. Het voorstel is daarnaast nog voorgelegd aan de juridisch- en communicatieconsulent.

5. Ambtelijk advies aan het college

Het advies is in te stemmen met de evaluatie en voor de periode tot eind 2011 de startersregeling voort te zetten door opnieuw een bedrag van € 450.000,- te storten op de Gemeenterekening Starterslening, waarmee nog 15 leningen kunnen worden verstrekt.

De evaluatie (zie bijgevoegde memo Evaluatie Startersleningen 2008-2011) laat zien dat:

- vooral jongeren van 23 tot 30 jaar gebruik maken van de starterslening.
- het in meer dan de helft van de gevallen gaat om bewoners die een sociale huurwoning achterlaten (doorstromers).
- het vooral om tweepersoonshuishoudens gaat.
- ruim de helft van de aanvragers uit de gemeente Overbetuwe afkomstig is.
- het vooral om woningen in de prijsklasse €150.000,- tot € 185.000,- gaat (categorie sociaal/ betaalbaar).
- het in de meeste gevallen om het maximale leningsbedrag van €30.000,- gaat.

Het is wenselijk om de starterslening voort te zetten op grond van de volgende argumenten:

- het wordt voor starters steeds moeilijker om toegang te krijgen tot de sociale huursector. Er is onvoldoende aanbod door de stagnerende doorstroming vanuit de bestaande voorraad sociale huurwoningen en het beperkte aantal sociale huurwoningen dat wordt gebouwd. Met de invoering van de '90% norm' per 1 januari 2011 op grond van Europese regelgeving, komen starters met een inkomen net boven modaal (€33.000,-) nauwelijks nog in aanmerking voor een sociale huurwoning.
- starters met een inkomen tot circa anderhalf keer modaal (ca. €50.000,-) zijn veelal niet in staat om op eigen kracht de financiering van een eigen woning rond te krijgen: een hypotheek van €180.000,- vereist bij de norm vier keer het jaarinkomen een bruto huishoudeninkomen van ten minste €45.000,-.
- de starterslening draagt bij aan de doorstroming vanuit de sociale huursector, waardoor meer sociale huurwoningen vrijkomen voor andere woningzoekenden. Tevens draagt het bij aan de vermindering van het aantal scheefwoners; mensen die een te hoog inkomen hebben in vergelijking met de huur van hun sociale huurwoning. Dit schept vervolgens weer aanbod voor mensen die op grond van hun inkomen wel voor een sociale huurwoning in aanmerking komen.
- het is tenslotte denkbaar dat de starterslening bijdraagt aan het stimuleren van de woningbouw, doordat de afzet van (in ieder geval betaalbare) koopwoningen wordt vergroot. De exacte effecten voor Overbetuwe zijn niet onderzocht, maar steden als Amsterdam en Den Bosch zetten de starterslening bewust in als middel om de woningbouw te stimuleren.

Er is overigens ook een tegengeluid: de starterslening zou leiden tot onverantwoorde financiële risico's voor starters (teveel lenen) en een prijsopdrijvend effect op de woningmarkt.

Deze risico's zijn echter beperkt. Landelijk gezien worden vrijwel alle startersleningen afgelost (zie evaluatierapport uit augustus 2010). Overbetuwe begrenst de lening op €30.000,- en spant zich in om een groot deel van de nieuwbouw onder de €172.000,- te houden, waardoor de risico's beperkt worden.

Gezien de recent opgestelde Verordening Starterslening gemeente Overbetuwe 2011-2012 en de huidige ontwikkeling, is het advies om te verordening ongewijzigd te laten en op grond van deze verordening artikel 5.3 te besluiten tot het storten van een aanvullend budget van €450.000,- op de Gemeenterekening Starterslening.

6. Middelen

a. Communicatie

Is er een communicatieplan over dit onderwerp? N.v.t.
Zo nee, waarom niet? N.v.t.
Heeft er al communicatie plaatsgevonden? N.a.v. vorige startersleningen
Zo ja, welke communicatie heeft er al plaatsgevonden?
Promotie via website, flyers, voorlichting betrokken partijen etc.
Welke in- en externe doelgroepen worden er over het besluit geïnformeerd?
Makelaars, woningcorporaties, potentiële kopers
Hoe wordt het voorstel gecommuniceerd?
Via een persbericht en een bericht op de gemeentelijke website

b. Juridisch

Wie is het bevoegde bestuursorgaan? college
Is er een beslistermijn van toepassing? nee
Zo ja, voor welke datum moet het besluit bekend worden gemaakt? n.v.t.
Is bekendmaking van het besluit verplicht? nee
Zo ja, hoe wordt het besluit (te zijner tijd) bekendgemaakt?
n.v.t.
Is mededeling van het besluit verplicht? nee
Zo ja, hoe wordt het besluit (te zijner tijd) meegedeeld?
n.v.t.

c. Financieel

Budget

Op basis van bovenstaande inschattingen stellen wij u voor een aanvullend budget ter grootte van € 450.000 bij SVn in te brengen. Dit bedrag wordt in de vorm van een geldlening ineens aan SVn overgemaakt.

Kosten en baten

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
rentekosten gemeente	20.250	20.250	20.250	20.250	20.250	20.250	20.250
beheerkosten	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250
renteopbrengst SVn	-1.125	0	0	0	0	0	0
renteopbrengst geldnemers	0	0	0	-13.500	-27.000	-27.000	-27.000
saldo	21.375	22.500	22.500	9.000	- 4.500	- 4.500	- 4.500

Uitgangspunten:

- rentekosten gemeente 4,5%
- beheerkosten 0,5% x totaal bedrag verstrekte leningen (15 leningen à 30.000 euro in 2011)
- renteopbrengsten SVn à 1% over gemiddeld drie maanden saldo
- renteopbrengsten geldnemers eerste 3 jaar geen rente, daarna 6%

De totale kosten voor 2011 worden geraamd op € 21.375. Deze kosten kunnen worden uitgesplitst in beheerskosten en rentenadeel. Voorgesteld wordt om de beheerskosten, ter grootte van € 2.250 te dekken ten laste van de post onvoorzien. Het nadeel op de rente zal in 2011 naar verwachting uitkomen op € 19.125. Voorgesteld wordt om dit te dekken ten laste van de algemene reserve.

Ook de kosten in 2012 en volgende jaren zijn uit te splitsen in beheerskosten (structureel) en rentenadelen (eenmalig). Voorgesteld wordt deze kosten op dezelfde wijze te dekken als bij eerdere leningen aan SVn in 2008 en 2011. De kosten in 2012 en volgende jaren zullen worden meegenomen op het PNL 2012-2015 bij de begroting 2012.

Het overzicht laat zien dat vanaf 2014 sprake is van een batig saldo, doordat de renteopbrengsten groter zijn dan de rentekosten. Na drie jaar vindt afhankelijk van de inkomensontwikkeling van het huishouden aflossing van de leningen plaats.

Risico's

Toetsing vindt plaats door SVn op basis van de NHG normen. Als voorwaarde wordt gesteld dat zowel de eerste hypotheek als de starterslening verstrekt wordt onder voorwaarde en borging door de NHG. De NHG wordt uitgevoerd voor de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW). Het waarborgfonds staat bij een eventuele gedwongen verkoop met verlies garant voor de terugbetaling van het openstaande hypotheekbedrag aan de geldverstrekker. De gemeente loopt dus geen direct risico.

Financiële matrixen:

I. Structurele lasten

a. Investerings - - > betreft geen investering, maar een geldlening aan SVn

b. Uitsplitsing investering naar kostensoorten:

- Interne ordernummer:

Kostensoort	Omschrijving	Bedrag	BTW-code
4560000	Geldlening aan SVn	450.000,00	n.v.t.
	Totale investering	450.000,00	

c. Structurele lasten en dekking:

- Kostenplaats: 2.822.0040 Startersleningen gem. Overbetuwe

Kostensoort	Omschrijving	Bedrag	BTW-code
4611000	Rentelasten verstrekte lening (4,5%)	20.250,00	
Overige structurele lasten:			
4343000	Beheerskosten	2.250,00	C3
	Totale structurele lasten	22.550,00	

d. Dekking ten laste van:

- post onvoorzien	2.250,00
-------------------	----------

- op andere wijze, namelijk renteopbrengsten <u>na drie jaar</u> na het verstrekken van de lening (6%)	27.000,00
Totale structurele dekking	29.250,00

II. Eenmalige lasten

a. Lasten

Kostensoort	Omschrijving	Bedrag	BTW-code
	Rentenadeel jaar 2011	19.125	n.v.t.
	Totale eenmalige kosten	19.125	

b. Dekking ten laste van:

- algemene reserve	19.125
- op andere wijze, namelijk	
Totale eenmalige dekking	19.125

III. Toelichting BTW (in telegramstijl)

BTW is niet van toepassing op de startersleningen en op de aan SVn verstrekte geldlening van € 450.000. De BTW op de beheerskosten is compensabel.

IV. Besluitvormingsprocedure:

Aankruisen	
Collegebesluit:	
	- alleen collegebesluit voor budget grondexploitatie (voldoen aan 3 voorwaarden)
X	- collegebesluit/administratieve wijziging (vaststelling door raad achteraf)
Begrotingswijziging door raad op basis van:	
	- bedragen boven de grenzen artikel 4-a Financiële verordening
	- politieke redenen

7. Uitvoering en evaluatie

Voor de uitvoering van de regeling is eind 2010 een aangepaste verordening opgesteld voor de periode 2011-2012. Deze gaat er vanuit dat de starterslening volledig door de gemeente wordt gefinancierd. Mocht in de toekomst cofinanciering door het ministerie plaatsvinden, dan wordt de verordening hierop aangepast.

Indien besloten wordt tot voortzetting van de starterslening, zal eind 2011/begin 2012 op-nieuw evaluatie plaatsvinden over de afgelopen vier jaar. Tevens wordt dan onderzocht in hoeverre het mogelijk en wenselijk is te komen tot een jaarlijks vastgesteld budget in de vorm van een geldlening, over te maken aan SVn. Aan de hand van de evaluatie on-derzoeken we ook of er bijstelling in de voorwaarden gewenst is (bijvoorbeeld door het benoemen van doelgroepen).

Memo

Aan : College van B&W
Van : E.J.C. Goossen
Ons kenmerk : 11INT01402
Datum : 17 juni 2011
Betreft : Evaluatie startersleningen 2008-2011

Een raadsmotie in 2007 leidde ertoe dat de gemeente bij raadsbesluit op 26 februari 2008 een bedrag van €600.000,- beschikbaar heeft gesteld voor de 'starterslening'. Doel van dit instrument is om starters op de woningmarkt en mensen die willen verhuizen van een huur naar een koopwoning (doorstromers) financieel te ondersteunen. Naast deze gemeentelijke bijdrage stelde ook het ministerie van VROM in 2007 geld beschikbaar, waardoor de startersleningen voor 50% door de gemeente en voor 50% door het ministerie konden worden gefinancierd.

Korte terugblik, eerste helft 2010

In het voorjaar van 2010 bleken de door VROM bijgedragen middelen onverwacht snel te zijn uitgeput door het grote aantal aanvragen. De gemeentelijke bijdrage was in het najaar van 2010 ook uitgeput. Na een korte evaluatie heeft het college in de collegevergadering van 14 september 2010 voor de resterende maanden van 2010 een nieuw budget voor startersleningen beschikbaar gesteld van €436.000,-. Sinds begin oktober 2010 zijn er gelden gereserveerd ten laste van dit nieuwe budget. In december was dit gehele budget gereserveerd voor 15 aanvragers.

Situatie vanaf oktober 2010

Aan de hand van de evaluatie heeft de raad besloten voor de periode 2011-2012 een nieuw budget beschikbaar te stellen. Aan de hieropvolgende regeling voor 2011-2012 zat een budget van €450.000,- goed voor opnieuw 15 aanvragen van een starterslening. Dit budget is bepaald door een gemiddelde van 15 aanvragen per jaar. Het bedrag van €450.000,- was dus in principe voor 2011. Indien het ministerie opnieuw een bijdrage beschikbaar zou stellen, zou het budget vermoedelijk de behoefte voor 2011 en 2012 kunnen dekken.

Huidige stand van zaken

Nu, halverwege 2011, blijkt dit niet het geval. Er is en lijkt vooralsnog geen sprake van een nieuwe bijdrage door het ministerie. In de gemeente Overbetuwe blijkt de behoefte groot. In het aantal aanvragen is een stijgende lijn te zien. Als het aantal aanvragen zich in het huidige tempo doorzet, dan is het voornoemde budget bijna gereserveerd. Op het moment van schrijven is er nog ruimte voor 2 nieuwe aanvragen. Tijd voor het college om te besluiten over eventuele voortzetting en de daarvoor beschikbaar te stellen middelen.

Evenals vorig jaar blikken we opnieuw kort terug. Kort, omdat vorig jaar augustus een uitgebreide evaluatie plaatsvond. Voor een uitgebreide toelichting op de inhoud van de starterslening verwijs ik u naar deze evaluatie (10 augustus 2010). In deze evaluatie volgt een overzicht van het gebruik van de starterslening binnen de gemeente en de meest recente ontwikkelingen.

Gebruik van de starterslening

Sinds 2008 heeft de gemeente Overbetuwe in totaal 67 startersleningen verstrekt. Vanaf begin 2011 zijn er 13 aanvragen gedaan. Sinds eind 2010 is er sprake van een stijging in het aantal aanvragen. Voor een middelgrote gemeente als Overbetuwe kan het aantal verstrekte startersleningen zeer succesvol worden genoemd.

De kenmerken van degenen die een starterslening kregen, zijn als volgt:

Leeftijd	Thuiswonend	Huurwoning	Onbekend	Totaal
Tot 23 jaar	3	3		6
23 tot 30 jaar	24	24		48
31 tot 35 jaar	1	5	1	7
Vanaf 35 jaar	1	5		6
Totaal	29	37	1	67

Het zijn dus vooral aanvragers tot 30 jaar die gebruik maken van de starterslening. Meer dan de helft van de aanvragers is afkomstig uit een sociale huurwoning. De starterslening maakt het in die situatie dus niet alleen mogelijk voor de aanvragers om een woning te kunnen kopen, maar bevordert ook de doorstroming vanuit de sociale huursector. Hierdoor biedt dit weer kansen voor ingeschreven woningzoekenden op zoek naar een huurwoning.

Inkomensgegevens van deze aanvragers konden niet worden achterhaald. Landelijk ligt het gemiddelde bruto huishoudensinkomen op €38.000,-. De regeling bereikt huishoudens met een inkomen van iets meer dan modaal (€33.000,-), die in feite niet in een sociale huurwoning thuishoren maar onvoldoende in staat zijn om op eigen kracht een woning te kopen.

Per 1 januari 2011 is op grond van Europese regelgeving de '90%-norm' ingevoerd. Deze regeling houdt in dat starters met een inkomen boven de €33.000,- (modaal) nauwelijks nog in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. De starterslening is dan ook een geschikt instrument om deze doelgroep – vallend in het zogenaamde 'gat' tussen huur en koop – te helpen.

Het overgrote deel van de aanvragers is afkomstig uit de gemeente Overbetuwe. Daarnaast zijn veel aanvragen afkomstig uit de regio. De starterslening past in het stadsregionale beleid van één open woningmarkt.

Herkomstgemeente aanvrager	Aantal aanvragen
Overbetuwe	41
Arnhem	6
Rhenen	3
Huissen	2
Bergentheim	1
Geldermalsen	1
Leerdam	1
Scherpenzeel	1
Wageningen	1
Ede	1
Dodewaard	1
Nijmegen	3
Oosterbeek	2
Opheusden	1
Velp	1

Zeist	1
Totaal	67

Van de 67 aanvragen waren er 20 bestemd voor nieuwbouwwoningen en 47 voor bestaande woningen. Startersleningen als instrument leveren in deze tijd dus ook een bijdrage aan het op gang houden van de woningbouw.

Communicatie rond de starterslening

De gemeente voerde actief beleid om de starterslening onder de aandacht te brengen. Presentaties aan makelaars, banken en woningcorporaties. Per berichten. Een afzonderlijke pagina op de gemeentelijke website is aan de starterslening gewijd. Daarnaast zijn een flyer, digitale folders en aanvraagformulieren ontwikkeld. Uit de stijgende lijn in het aantal aanvragen concluderen we dat deze 'promotie' succesvol is geweest.

Conclusies en aanbevelingen

De evaluatie maakt duidelijk dat de starterslening een instrument is waar vraag naar is en dat in de gemeente Overbetuwe goed werkt. Het instrument bereikt de beoogde doelgroep, draagt bij aan het in stand houden van de woningproductie en leidt tot doorstroming vanuit de huursector. Er lijkt dan ook voldoende aanleiding om het instrument voort te zetten.

Gezien de afgelopen jaren wordt de behoefte geraamd op zo'n 15 startersleningen van €30.000,- per jaar, ofwel €450.000,- per jaar. In 2011 bleek het met dit budget zodanig snel te gaan, dat dit binnen een half jaar is uitgeput. Op dit moment is het nog niet zeker over VROM opnieuw een bijdrage gaat leveren, het nieuwe kabinet moet hierover nog beslissen. Om die reden kan worden geadviseerd voor de tweede helft van 2011 opnieuw een bedrag van €450.000,- beschikbaar te stellen om daarmee nog 15 aanvragen mogelijk te maken.

Eind 2011 kan dan bekeken worden hoe verder te gaan. Na vier jaar volgt dan een uitgebreide evaluatie en wordt de ontwikkeling van de startersleningen in Overbetuwe in beeld gebracht. Ook zal er dan duidelijkheid zijn over het al dan niet voortzetten van de starterslening door het ministerie. Dit lijkt dan tevens het moment te onderzoeken of het instrument starterslening meer structuur te geven is. Mogelijk door een jaarlijkse bijdrage vast te stellen op een maximum aantal aanvragen of een maximaal budget. Of door de voorwaarden zodanig aan te scherpen dat de doelgroep verkleind wordt.

Vooralsnog geldt het volgende advies:

- Een aantal gemeenten heeft de maximale verwervingskosten bij het verlenen van een starterslening verhoogd. Sommigen zelfs tot het maximum van de NHG grens van €350.000,-. Voorstel is om de huidige grens van €200.000,- te handhaven. De regeling komt hiermee optimaal terecht bij de doelgroep voor wie de regeling is bedoeld en past goed bij de grens voor betaalbare koopwoningen van €172.000,-. daarmee kan ook de maximale hoogte van de starterslening worden gehandhaafd op €30.000,-.
- Gezien de gegevens van de afgelopen jaren (zo'n 40 procent van de startersleningen verstrekt aan inwoners van buiten de gemeente) is het denkbaar de regeling in te perken tot eigen inwoners. Gezien de krappe financiële middelen van de gemeente is hier iets voor te zeggen. Aan de andere kant zou dit beleid niet passen in de stadsregionale visie van één open woningmarkt. Het voorstel blijft dan ook om de regeling vooralsnog niet in te perken tot de eigen inwoners.
- Het is denkbaar om aanvragers die al anderszins voordeel hebben bij het kopen van een woning, zoals de Koopgarant regeling of vergelijkbare regelingen van corporaties, uit te sluiten. Uit de gegevens blijkt er in de afgelopen drie jaar slecht één keer van zo'n

gemeente **Overbetuwe**
'dubbele aanvraag' sprake te zijn. Voorgesteld wordt daarom deze regeling voorlopig niet te wijzigen.





Onderwerp: Verordening Starterslening gemeente Overbetuwe 2011-2012

Ons kenmerk: 10RB000126

Nr. 16D

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 5 oktober 2010;

gelezen het advies van de Commissie Ruimte van 24 november 2010;

gelet op artikel(en) 147 en 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

vast te stellen de

Verordening Starterslening gemeente Overbetuwe 2011-2012

Hoofdstuk 1 Begripsbepalingen

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

Deze verordening verstaat onder:

- a. SVn: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten;
- b. Gemeenterekening Starterslening: de rekening die de gemeente Overbetuwe bij SVn aanhoudt en waaruit op grond van de deelnemingsovereenkomst met SVn een Starterslening kan worden toegekend en waarin rente en aflossingen over het gemeentelijk deel van deze leningen worden teruggestort;
- c. Starterslening: een lening verstrekt door SVn aan een starter waarbij de hoofdsom van de lening afkomstig is uit de Gemeenterekening Starterslening, terwijl het resterende deel van de lening verstrekt wordt door SVn;
- d. aanvrager: de starter die op grond van deze verordening tot de doelgroep van de Starterslening behoort. Bij twee aanvragers voor eenzelfde woning gelden deze gezamenlijk als aanvrager;
- e. NHG: Nationale Hypotheek Garantie;
- f. koopsubsidie (Wet Bevordering Eigenwoningbezit, BEW +): een maandelijkse bijdrage in de hypotheeklasten die afhankelijk is van het inkomen van de gebruiker en de hoogte van de lening;
- g. huishouden: het huishouden van de aanvrager, bestaande uit een natuurlijke persoon en zijn niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot of geregistreerd partner, of degene die met hem op de ontvangstdatum van het aanvraagformulier een gezamenlijke huishouding voert dan wel zal gaan voeren in de aan te kopen woning, niet zijnde kinderen of pleegkinderen; er kunnen niet meer dan twee personen tot het aldus gedefinieerde huishouden behoren;



- h. koopvarianten: verkoop onder voorwaarden (o.a. Koopgarant, Slimmer Kopen, Sociale Koop, Koop Goedkoop, Kopen met Korting, etcetera);
- i. starter: degene die:
 - 1. voor het eerst zelfstandig gaat wonen in een koopwoning, of
 - 2. zelfstandig in een huurwoning woont en doorstroomt naar een eerste koopwoning, of
 - 3. zijn huurwoning koopt, of
 - 4. als particulier deelneemt aan een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO/PO), en op die manier voor het eerst een eigen woning koopt en bouwt en die tevens hoofdelijk aansprakelijk is voor het eigen woondeel;
- j. woning: zelfstandige woonruimte die geschikt en bestemd is voor permanente en niet-recreatieve bewoning door particulieren.

Hoofdstuk 2 Algemene bepalingen

Artikel 2 Gemeenterekening Starterslening

- 1. De gemeente Overbetuwe heeft een Gemeenterekening Starterslening ingericht waaruit aan de in artikel 6, eerste lid, sub a. bedoelde aanvragers een Starterslening kan worden toegekend voor de verwerving van de in artikel 6, eerste lid, sub b. bedoelde woningen.
- 2. De Gemeenterekening Starterslening is ondergebracht bij SVn.

Artikel 3 Toepasselijkheid deelnemingsovereenkomst

Op deze verordening is de deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente Overbetuwe en SVn van toepassing.

Artikel 4 Starterslening

- 1. Het college is bevoegd om met inachtneming van het bepaalde in deze verordening een Starterslening toe te kennen.
- 2. Het college stelt de hoogte van de Starterslening vast, met dien verstande dat de hoogte van de Starterslening maximaal 20% bedraagt van de verwervingskosten van de woning. De maximale grens van de verwervingskosten bedraagt € 200.000,-.
- 3. De maximale hoogte van de Starterslening bedraagt € 30.000,-.
- 4. Voor het toekennen van een Starterslening geldt een drempelbedrag van € 10.000,-.
- 5. De Starterslening kan worden verstrekt in combinatie met koopvarianten.
- 6. De eerste hypotheek en de Starterslening moeten worden verstrekt onder borgstelling van NHG.
- 7. De Starterslening kan niet worden verstrekt als Koopsubsidie BEW + is toegekend.
- 8. Het college kan aan de toekenning van een Starterslening nadere voorschriften verbinden.
- 9. Het college is bevoegd de bedragen, genoemd in het tweede, derde en vierde lid, aan te passen.

Artikel 5 Plafond en budget

- 1. Aanvragen worden op volgorde van binnenkomst getoetst en afgehandeld.
- 2. Het college kent een Starterslening slechts toe voor zover:
 - a. het beschikbare plafond van € 450.000,- nog niet is bereikt, en
 - b. er voldoende budget beschikbaar is.
- 3. Het college kan als het plafond, als bedoeld in het tweede lid, sub a. is bereikt, besluiten tot het storten van aanvullende middelen op de Gemeenterekening Starterslening.



4. Aanvragen die wegens het bereikt zijn van het plafond, als bedoeld in het tweede lid, sub a., en/of wegens onvoldoende beschikbaar budget, als bedoeld in het tweede lid, sub b., niet kunnen worden toegekend, wijst het college af.

Hoofdstuk 3 Toepassingsbereik

Artikel 6 Toepassingsbereik

1. Deze verordening is van toepassing op leningaanvragen:
 - a. van in Nederland woonachtige verblijfsgerechtigde personen die op het moment van de aanvraag:
 - I. een huurwoning bewonen, blijkend uit zowel de gemeentelijke basisadministratie (GBA) als uit een door aanvrager te overleggen schriftelijke huurovereenkomst, of
 - II. thuis- of inwonend zijn, blijkend uit de gemeentelijke basisadministratie (GBA), of
 - III. een onzelfstandige woonruimte bewonen, blijkend uit de gemeentelijke basisadministratie (GBA).
 - b. voor het verwerven van een nieuwe of bestaande koopwoning in de gemeente Overbetuwe waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning niet hoger zijn dan maximaal € 200.000,-. Dit bedrag is inclusief de aankoopkosten, eventueel meerwerk en/of verbeteringskosten.
2. Het college is bevoegd de in het eerste lid, sub a. genoemde toegankelijkheid en het in het eerste lid, sub b. genoemde bedrag aan te passen.
3. De aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Hoofdstuk 4 Aanvraag, toekenning of afwijzing

Artikel 7 Aanvraagformulier en besluit

1. Huishoudens die op grond van artikel 6 van de verordening binnen het toepassingsbereik van de Starterslening vallen, kunnen bij de gemeente een op naam gesteld aanvraagformulier verkrijgen.
2. De afhandeling en besluitvorming vindt plaats in overeenstemming met de in de 'Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening' en de 'Productspecificaties Starterslening' vastgelegde procedures, die uit de deelnemingsovereenkomst voortvloeien, alsmede het gemeentelijke 'Uitvoeringsprotocol', zoals vastgesteld door het college.
3. Het college maakt het toekennings- of afwijzingsbesluit bekend aan de aanvrager.



Hoofdstuk 5 Intrekking

Artikel 8 Intrekking toekenningsbesluit

1. Het college trekt een besluit waarin wordt voorzien in de toekenning van een Starterslening in als:
 - a. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen;
 - b. de Starterslening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;
 - c. de koopovereenkomst wordt ontbonden.
2. Bij de intrekking vordert het college de contante waarde van het al genoten en/of toekomstige rentevoordeel geheel of gedeeltelijk terug, eventueel met de mogelijkheid van beslaglegging.
3. Als bij overtreding van het bepaalde in deze verordening de aanvrager verschoonbaar is, kan het college besluiten de bovengenoemde sancties geheel of gedeeltelijk achterwege te laten.

Hoofdstuk 6 Slotbepalingen

Artikel 9 Nadere regels

Het college kan nadere regels vaststellen.

Artikel 10 Hardheidsclausule

Het college kan één of meerdere artikelen van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing gelet op het belang van het bevorderen van de doorstroming binnen de lokale woningmarkt, leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 11 Tijdelijke regeling

Deze verordening geldt van 1 januari 2011 tot en met 31 december 2012.

Artikel 12 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de dag na de datum van bekendmaking.

Artikel 13 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening Starterslening gemeente Overbetuwe 2011-2012.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering
van 14 december 2010.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,

drs. A.J. van den Brink

de voorzitter,

E. Tuijnman.

Algemene toelichting

De Starterslening is verkrijgbaar bij de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). SVn is in 1996 opgericht op initiatief van (destijds) Bouwfonds Nederlandse Gemeenten. De aandeelhoudende gemeenten kregen via SVn de mogelijkheid hun Bouwfonds-dividend op een nieuwe manier in te zetten.

SVn is een financiële partner van gemeenten voor het beheer van revolverende fondsen. In die rol verstrekt en beheert SVn laagrentende leningen voor de kwaliteitsverbetering van de volkshuisvesting, bijvoorbeeld bij het realiseren van nieuwbouw, herstructurering en aanpassing van de bestaande woningvoorraad. Door middel van het sluiten van een deelnemingsovereenkomst kunnen gemeenten gebruik maken van de producten en diensten van SVn.

Starterslening

In 2002 heeft SVn met een aantal gemeenten en in samenwerking met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) het product 'Starterslening' ontwikkeld. Met dit instrument worden gemeenten in de gelegenheid gesteld een financiële impuls te geven aan de lokale (koop-) woningmarkt en de doorstroming te bevorderen. Nieuwbouw en bestaande koopwoningen zijn voor starters vaak onbetaalbaar en de bestaande stimuleringsregelingen (koopsubsidie (BEW +) en dergelijke) blijken niet voldoende. De BEW + is overigens inmiddels beëindigd, doordat het ministerie van VROM geen nieuwe middelen hiervoor beschikbaar stelt. De Starterslening geeft de gemeenten een instrument in handen om op het lokale woonbeleid afgestemde Startersleningen te verstrekken aan nieuwkomers op de woningmarkt. De gemeente bepaalt de doelgroep en het woningsegment of zet de Starterslening wijkgericht in. Zo kan de gemeente optimaal inspelen op de behoeften en ontwikkelingen op de lokale woningmarkt.

De belangrijkste voorwaarden die in de gemeentelijke verordening moeten worden opgenomen, zijn de volgende punten:

1. De maximale koopsom (inclusief bijkomende kosten) mag niet hoger zijn dan de verwervingskosten NHG die op dat moment van toepassing zijn. De gemeente kan de verwervingskosten lager vaststellen.
2. De hoogte van de Starterslening is standaard maximaal 20% van de verwervingskosten van de woning. De gemeente is vrij om daarbij de hoofdsom van de Starterslening te maximeren.
3. Verder moet zowel de eerste hypotheek als de Starterslening onder Nationale Hypotheek Garantie bij het Waarborgfonds Eigen Woning (WEW) aangemeld worden.
4. Tot slot geldt de algemene voorwaarde dat de Starterslening en de Koopsubsidie BEW + niet tegelijkertijd mogen worden toegekend.

Naast de eisen die het ministerie van VROM stelt, hebben gemeenten een grote mate van beleidsvrijheid om lokaal maatwerk te leveren en op de lokale situatie in te spelen.

De 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 de 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.



Procedures en gemeentelijke uitvoeringsregels Starterslening

De Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening en de Productspecificaties Starterslening, vastgesteld door SVn, zijn van toepassing op deze verordening. Doordat de gemeente zich door middel van een deelnemingsovereenkomst heeft uitgesproken voor deelname aan de producten van SVn, zijn ook de procedures en gemeentelijke uitvoeringsregels van de verschillende producten van kracht. Hierin zijn de voorwaarden en procedures opgenomen voor deelname aan de Starterslening.

Allereerst bepaalt de gemeente in een gemeentelijke verordening de algemene en bijzondere voorwaarden die van toepassing zijn waaronder de doelgroep en het marktsegment van woningobjecten.

De gemeente toetst vervolgens aan de hand van de verordening of de verzoeker in aanmerking komt voor een Starterslening en reikt het SVn-aanvraagformulier Starterslening uit. SVn verzorgt de financiële toetsing en brengt advies uit aan de gemeente over de hoogte van de Starterslening. De gemeente besluit over de toekenning van de lening en de te stellen condities, zoals de hoogte van de lening en eventuele bijzondere voorwaarden. Dit wordt door de gemeente vastgelegd in een toewijzingsbesluit. Als de lening niet wordt toegekend, wordt de aanvrager hiervan middels een afwijzingsbesluit door de gemeente op de hoogte gesteld.

Na de toekenning heeft de aanvrager de gelegenheid een bancaire lening aan te vragen en deze offerte binnen vier weken na verzenddatum van het toewijzingsbesluit naar SVn te sturen. Na een toetsing van de bancaire offerte brengt SVn een offerte voor de VROM Starterslening uit.

Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Begripsbepalingen

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

Dit artikel omschrijft de in de verordening gehanteerde begrippen.

Hoofdstuk 2 Algemene bepalingen

Artikel 2 Gemeenterekening Starterslening

In artikel 6, tweede lid, sub a. is de doelgroep bepaald die gebruik kan maken van de Starterslening. In artikel 6, tweede lid, sub b. is het marktsegment waar de lening op van toepassing is, bepaald.

Artikel 3 Toepasselijkheid deelnemingsovereenkomst

Om aanspraak te kunnen maken op de Starterslening heeft de gemeente een deelnemingsovereenkomst met SVn gesloten. Deze deelnemingsovereenkomst biedt de gemeente de mogelijkheid om gebruik te maken van de producten van SVn. In de Informatiemap van SVn vindt de gemeente het totale assortiment aan stimuleringsleningen, waaronder de Starterslening. Met het sluiten van de deelnemingsovereenkomst zijn tevens de



productspecificaties en Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening van toepassing. Deze maken deel uit van de SVn Informatiemap.

Artikel 4 Starterslening

In beginsel ligt de bevoegdheid om Startersleningen te verstrekken bij de gemeenteraad. Door middel van dit artikel delegeert de gemeenteraad deze bevoegdheid aan het college van burgemeester en wethouders.

Op grond van het eerste lid van dit artikel heeft het college als dagelijks bestuur de bevoegdheid over de individuele aanvragen te beslissen. Het college toetst aan de hand van artikel 6 van deze verordening of aanvrager in aanmerking komt voor een Starterslening.

De SVn toetst op basis van de Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening de aanvragen om Starterslening op financiële aspecten en de overige voorwaarden en brengt aan de gemeente advies uit over de hoogte van de Starterslening. De maximale hoogte van de Starterslening is afhankelijk van het inkomen van het huishouden. Het college heeft de bevoegdheid om over de hoogte van de lening te beslissen en deelt dit met een toewijzingsbesluit mee aan de aanvrager. Het college mag gemotiveerd van het advies van SVn afwijken, mocht het college hier aanleiding toe zien.

Het ministerie van VROM heeft bepaald dat een Starterslening maximaal 20% van de verwervingskosten mag bedragen. De gemeente is daarbij vrij om de hoofdsom van de Starterslening te maximeren.

Conform de motie van de raad uit 2008 bedraagt de maximale hoogte van de Starterslening € 30.000,-. Wel geldt er een drempelbedrag van € 10.000,- om in aanmerking te kunnen komen voor een Starterslening (derde en vierde lid).

Met betrekking tot het vijfde en zevende lid: het ministerie van VROM heeft bepaald dat de Starterslening niet mag worden verstrekt als ook de Koopsubsidie BEW + is toegekend. Dit wordt stapeling genoemd. De Koopsubsidie BEW + wordt overigens vooralsnog niet meer door het ministerie uitgekeerd, aangezien het beschikbaar gestelde budget is uitgeput. Andere financiële regelingen, zoals koopgarant en koopcomfort, zijn wel toegestaan.

Het zesde lid is opgenomen, omdat het ministerie van VROM heeft bepaald dat op de Starterslening de Nationale Hypotheek Garantie van toepassing moet zijn. Ook de eerste hypotheek moet met NHG worden verstrekt, om in aanmerking te komen voor een Starterslening. Het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) staat dan borg voor de betaling van rente en aflossing van zowel de 1^e hypotheek van de bancaire instelling als de Starterslening via SVn.

Op grond van de discretionaire beschikkingsbevoegdheid mag het college in navolging van artikel 4:38 tot en met 4:40 Awb aan een begunstigende beschikking voorschriften verbinden of wel aan de leningnemer verplichtingen opleggen om het doel van de toegekende Starterslening te verwezenlijken. Deze bevoegdheid is neergelegd in het achtste lid.

Op grond van het negende lid is het college bevoegd de in het tweede, derde en vierde lid van dit artikel genoemde bedragen aan te passen.



Artikel 5 Plafond en budget

Het college maakt het bedrag van € 450.000,- over op de gemeenterekening Starterslening bij SVn. Hiervoor moet in de begroting een budget worden gereserveerd voor de Startersleningen. Een vastgesteld budget waarborgt de rechtszekerheid en begrotingsdiscipline. De Starterslening is zo ingericht dat de starter in de eerste drie jaar geen rente en aflossing hoeft te betalen. Dit betekent dat de gemeenterekening bij SVn, die als revolverend fonds door de rente en aflossing in stand gehouden wordt, in de eerste drie jaar niet gevoed wordt door rente en aflossing.

Het vaststellen van een budget maakt het noodzakelijk dat de aanvragen voor de Starterslening in volgorde van binnenkomst van de volledig ingevulde aanvraagformulieren bij SVn worden afgehandeld. Hierbij geldt het principe 'op is op'. Zodra de Gemeenterekening Starterslening is uitgeput, moeten de binnenkomende aanvragen worden afgewezen, tenzij het college besluit tot het storten van aanvullende middelen.

Hoofdstuk 3 Toepassingsbereik

Artikel 6 Toepassingsbereik

In dit artikel wordt het toepassingsbereik van de Verordening Starterslening bepaald. Het bepalen van het toepassingsbereik van de verordening heeft betrekking op enerzijds de doelgroep van de regeling (artikel 6, tweede lid, sub a.) en het marktsegment waarop de regeling van toepassing is (artikel 6, tweede lid, sub b.).

In het tweede lid, sub a. is de doelgroep die in aanmerking komt voor een Starterslening bepaald. Het gaat voornamelijk om personen die niet in bezit zijn van een koophuis en dit niet eerder zijn geweest.

In het tweede lid, sub b. is het marktsegment waarvoor een starter, omschreven in het tweede lid, sub a., een Starterslening kan aanvragen, bepaald.

Hoofdstuk 4 Aanvraag, toekenning of afwijzing

Artikel 7 Aanvraagformulier en besluit

In dit artikel wordt de afhandeling van de aanvragen geregeld. Enkel belanghebbenden kunnen een aanvraag indienen. Er is géén verplichting om verzoeken van niet-belanghebbenden te behandelen. Door eerst te toetsen of de verzoeker binnen het toepassingsbereik van artikel 6 past, wordt voorkomen dat personen die niet hier binnen vallen (zgn. niet-belanghebbenden) een niet ontvankelijke aanvraag zullen indienen.

Hoofdstuk 5 Intrekking

Artikel 8 Intrekking toekenningsbesluit

In dit artikel wordt bepaald wanneer het toewijzingsbesluit kan worden ingetrokken en hoe dat vorm gegeven wordt. Dit kan zowel onder opschortende als ontbindende voorwaarden gebeuren.



Eerste lid, sub a. bepaalt dat de Starterslening wordt ingetrokken als bijvoorbeeld niet is voldaan aan de voorwaarden die gesteld worden in het toewijzingsbesluit. Eén van de opschortende voorwaarden is dat de aanvrager binnen het in de toewijzingsbesluit gestelde termijn van vier weken met een mogelijke verlenging van twee weken (zie de Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels) de offerte van de tweede bancaire lening naar SVn stuurt. Doet de aanvrager dat niet, dan komt het toewijzingsbesluit te vervallen.

In het eerste lid, sub b is bepaald dat het toewijzingsbesluit ook kan worden ontbonden als de aanvrager onjuiste gegevens heeft verstrekt. Dit heeft betrekking op de algemene en specifieke voorwaarden die in de verordening zijn vastgesteld.

Het bepaalde in het eerste lid, sub c. spreekt voor zich.

Op grond van het derde lid van dit artikel kan het college (gedeeltelijk) afzien van sancties als het de belanghebbende verschoonbaar acht. Dit besluit valt onder de discretionaire beslissingsbevoegdheid van het college.

Hoofdstuk 6 Slotbepalingen

Artikel 9 Nadere regels

Op grond van dit artikel kan het college, in voorkomend geval, nadere regels stellen.

Artikel 10 Hardheidsclausule

Doen zich situaties voor waarin op het moment van de vaststelling van deze verordening niet is voorzien of waarin onverkorte toepassing, gelet op het belang van het bevorderen van de doorstroming binnen de lokale woningmarkt, van de gestelde bepalingen onverhoopt tot een onbillijkheid van overwegende aard leidt, dan kan het college één of meer artikelen van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan afwijken.

Artikel 11 Tijdelijke regeling

De verordening is tijdelijk van aard en geldt van 1 januari 2011 tot en met 31 december 2012.

Artikel 12 Inwerkingtreding

Dit artikel behoeft geen toelichting.

Artikel 13 Citeertitel

Dit artikel behoeft geen toelichting.

