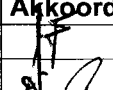
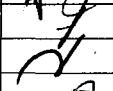
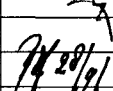
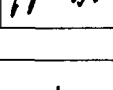
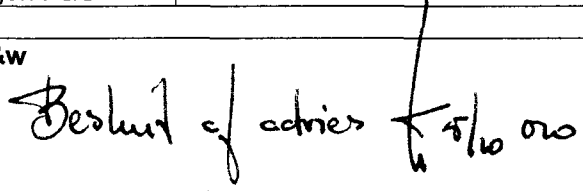


B&W advies gemeente Overbetuwe

10bw000588

Nr.:

Datum ambtelijk voorstel: 29 september 2010		Onderwerp: evaluatie en voortzetting starterslening	
Te besluiten: 1) instemmen met het bijgevoegde rapport evaluatie startersleningen 2008-2010; 2) instemmen met het doen van een voorstel aan de raad tot het vaststellen van een begrotingswijziging, waarin de financiële consequenties in overeenstemming met hoofdstuk 6 van dit voorstel worden geregeld (€ 450.000,- voor het begrotingsjaar 2011); 3) de raad, via de geëigende procedure, in te laten stemmen met het rapport evaluatie startersleningen 2008-2010, het blijven verstrekken van startersleningen en de bijgaande Verordening Starterslening gemeente Overbetuwe 2011-2012 vast te stellen.			
Afdeling/ behandelend ambtenaar: RO / W. Scholte		Status advies: openbaar	persbericht: ja (na raadsbesluit)
Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal		akkoord: ja	Datum b&w-vergadering: 5 oktober 2010
Advies (intern): FIN, BMO, team JZ		In raadscommissie: 10 november 2010 (Cie Ruimte)	
Advies/informatie (extern): Dorpsraden/wijkplatforms		In raadsvergadering van: 23 november 2010	
Middelen: Financiële paragraaf		Regelgeving, delegatie of mandaat: regelgeving Advies Planning&Control: akkoord	
Wie is bevoegd: College		Sterstuk: nee	
Aard bevoegdheid: Attributie (primair)			
	Akkoord	Bespreken	Opmerkingen
Burgemeester			
J.A.M. van Baal			
F.M.J. van Rooijen			
F.H.G.M. Witjes			
R.W. Mooij			
Secretaris TH			
Hoofd afdeling			
Opmerkingen P&C			
Besluit b&w 			
Bijlagen: 1. Rapport evaluatie startersleningen 2008-2010 2. Raadsvoorstel en raadsbesluit evaluatie en voortzetting starterslening en bijbehorende Verordening starterslening gemeente Overbetuwe 2011-2012			



Toelichting

1. In-/aanleiding

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 begin 2008 tot eind 2010. Naast de gemeentelijke bijdrage heeft het ministerie van VROM in 2007 geld beschikbaar gesteld, waardoor de startersleningen voor 50% door de gemeente en voor 50% door het ministerie konden worden gefinancierd.

In het voorjaar van 2010 is echter gebleken dat de door het ministerie van VROM bijgedragen middelen (landelijk € 40 miljoen) onverwacht snel waren uitgeput, waardoor sinds 26 mei van dit jaar geen sprake meer is van een VROM-bijdrage. Het resterende gemeentelijke aandeel (dat per 1 juni nog circa € 275.000,- bedroeg) is op basis van een B&W besluit nog wel ingezet, maar inmiddels ook uitgeput. Het college heeft in september 2010 besloten om nog een bedrag van € 436.000 van de depotrekening bij SVn over te hevelen naar de rekening voor startersleningen, waarmee tot begin 2011 startersleningen kunnen worden verstrekt. Voor het verlenen van startersleningen daarna is echter nieuw geld nodig.

Afgesproken is dat voor de periode 2008-2010 een evaluatie zou worden uitgevoerd. Deze heeft medio 2010 plaatsgevonden. Dat betekent dat de besteding van de laatste € 275.000 niet zijn meegenomen in de evaluatie. Op basis van de uitkomsten kan de raad beslissen om al dan niet nieuwe middelen beschikbaar te stellen.

2. Doelstelling en beoogd effect

De regeling van 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 woning te kopen. Sinds de kredietcrisis van 2008 is een belangrijk bijkomend punt dat banken veel terughoudender zijn geworden bij het verstrekken van hypotheekleningen. Een belangrijk bijkomend doel is de bevordering van de doorstroming vanuit de (sociale) huursector naar de koopsector. De evaluatie (zie hieronder) laat zien dat ook veel bewoners van sociale huurwoningen die naar een koopwoning willen doorstromen gebruik maken van de starterslening.

Gezien de huidige woningmarkt wordt voorgesteld de startersregeling voort te zetten en hiervoor € 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 nieuwe bijdragen van het Ministerie van VROM voor de starterslening komen of mocht de Stadsregio Arnhem Nijmegen ook een regeling voor startersleningen ontwikkelen (zie het evaluatierapport), dan zijn de beschikbare middelen naar verwachting voldoende voor de behoefte in 2011 en 2012.

Met de evaluatie van de starterslening wordt beoogd inzicht te geven in de doelmatigheid van de regeling, op basis waarvan besloten kan worden de regeling al dan niet voort te zetten.

3. Argumenten

De evaluatie (zie rapport evaluatie startersleningen 2008-2010) 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 van sociale huurwoningen die willen doorstromen;
- landelijk gezien het gemiddeld bruto huishoudeninkomen op € 38.000,- ligt (iets meer dus dan het modale inkomen van € 33.000,-), waarmee de doelgroep dus goed bereikt wordt: huishoudens die in feite niet in een sociale huurwoning thuishoren maar onvol-



doende in staat zijn om op eigen kracht een woning te kopen; NB specifieke gemeentelijke gegevens ontbreken;

- het vooral om tweepersoonshuishoudens gaat;
- ruim de helft van de aanvragers uit de gemeente Overbetuwe afkomstig is;
- het vooral woningen in de prijsklasse € 150.000,- tot € 185.000,- betreft;
- het in de meeste gevallen om het maximale leningsbedrag van € 30.000,- gaat.

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

- Het wordt voor starters steeds moeilijker toegang te krijgen tot de sociale huursector: er is onvoldoende aanbod door de stagnerende doorstroming vanuit de bestaande voorraad sociale huurwoningen en het beperkt aantal sociale huurwoningen dat wordt gebouwd. Met de invoering van de '90% norm' per 1 januari 2011 op grond van Europese regelgeving, zullen starters met een inkomen boven de € 33.000,- (modaal) nauwelijks nog in aanmerking komen 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 hun woning rond te krijgen: een hypotheek van € 180.000,- vereist bij de norm van 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 (zie uitkomsten evaluatie hierboven).
- Het is denkbaar dat de starterslening bijdraagt aan het stimuleren van de woningbouw, doordat de afzet van (in ieder geval betaalbare) koopwoningen wordt vergroot. De effecten voor Overbetuwe zijn niet onderzocht, maar bekend is dat steden als Amsterdam en Den Bosch de starterslening bewust inzetten 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 hebben. Deze risico's zijn echter beperkt: landelijk gezien worden vrijwel alle startersleningen afgelost (zie evaluatierapport), Overbetuwe begrenst de lening op € 30.000,- en spant zich in om een groot deel van de nieuwbouw onder de € 172.000,- te houden.

Mocht de regeling worden voortgezet, dan is gezien het bovenstaande het advies om:

- de huidige koopprijsgrens (verwervingskosten) te bevriezen op € 200.000,- teneinde de regeling geheel te richten op de betaalbare koopwoningen (max. € 172.000,- v.o.n.);
- de hoogte van de lening te beperken tot € 30.000,- om aan een zo groot mogelijk aantal kandidaten subsidie te kunnen verstrekken en de financiële risico's te beperken;
- het toekennen van de lening niet in te perken tot uitsluitend inwoners van de gemeente Overbetuwe, omdat dit niet past bij het gegeven en beleidsstandpunt dat Overbetuwe deel uitmaakt van een grotere regionale woningmarkt en daarin ook een opvangfunctie heeft (zie Woonvisie 2010); bovendien zou de woningbouw daarmee beperkter worden gestimuleerd.

4. Advies:

- A** Het evaluatierapport startersleningen 2008-2010 is in samenwerking met de afdeling Financiën opgesteld. Het B&W advies is ook met deze afdeling besproken, waarbij de financiële paragraaf door de betreffende afdeling is ingevuld. Het voorstel en de concept verordening zijn daarnaast voorgelegd aan de afdeling Bestuur- en Managementondersteuning/ team juridische zaken.
- B** Voor de evaluatie is overleg gevoerd met het ministerie van VROM en SVn (Stichting Volkshuisvesting Nederland).



C Planning&Control is akkoord.

5. Aanpak/uitvoering

Voor de uitvoering van de regeling is een aangepaste verordening opgesteld. Deze gaat er vanuit dat de starterslening volledig door de gemeente wordt gefinancierd. Mocht in de toekomst cofinanciering door het ministerie van VROM of de Stadsregio plaatsvinden, dan wordt de verordening hierop aangepast. De uitvoeringsorganisatie en –procedure zijn conform de periode 2008-2010.

6. Middelen

Plafond

Wij stellen u voor om via een begrotingswijziging op basis van de bovenstaande inschattingen een budget ter hoogte van € 450.000,- bij SVn in te brengen. Dit bedrag wordt in de vorm van een geldlening ineens aan SVn overgemaakt op het moment dat de verordening in werking treedt.

Extra middelen

Als uit tussentijdse evaluatie blijkt dat het plafond niet toereikend is om in de vraag te voorzien, kunt u overwegen om extra middelen vrij te maken via een begrotings- of administratieve wijziging. De benodigde bedragen kunnen ook hoger uitvallen als het VROM budget eerder is uitgeput.

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	-2.250	0	0	0	0	0	0
renteopbrengst geldnemers	0	0	0	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000
saldo	20.250	22.500	22.500	- 4.500	- 4.500	- 4.500	- 4.500

Uitgangspunten:

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

De totale kosten voor 2011 worden geraamd op € 20.250,-. 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 € 18.000,-. 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 in 2008. De kosten in 2012 en volgende jaren zullen worden meegenomen op het PNL 2012-2015 bij de begroting 2012. De (uitvoerings-)kosten voor 2011 evenals de storting van € 450.000,- op de gemeenterekening bij SVn worden opgenomen in het raadsvoorstel begrotingswijzigingen.

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 inkomens-



ontwikkeling van het huishouden aflossing van de leningen plaats. Het evaluatierapport laat zien dat dit voor het overgrote deel van de huishoudens geldt.

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. Investing - - > 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	18.000	n.v.t.
	Totale eenmalige kosten	18.000	

b. Dekking ten laste van:

- algemene reserve	18.000
--------------------	--------



- op andere wijze, namelijk	
Totale eenmalige dekking	18.000

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:

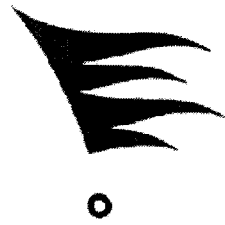
Aankruisen	
Collegebesluit:	
	- alleen collegebesluit voor budget grondexploitatie (voldoen aan 3 voorwaarden)
	- collegebesluit/administratieve wijziging (vaststelling door raad achteraf)
Begrotingswijziging door raad op basis van:	
	- bedragen boven de grenzen artikel 4-a Financiële verordening
X	-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

7. Te besluiten

- 1) instemmen met het bijgevoegde rapport evaluatie startersleningen 2008-2010;
- 2) instemmen met het doen van een voorstel aan de raad tot het vaststellen van een begrotingswijziging, waarin de financiële consequenties in overeenstemming met hoofdstuk 6 van dit voorstel worden geregeld (€ 450.000,- voor het begrotingsjaar 2011);
- 3) de raad, via de geëigende procedure, in te laten stemmen met het rapport evaluatie startersleningen 2008-2010, het blijven verstrekken van startersleningen en de bijgaande Verordening Starterslening gemeente Overbetuwe 2011-2012 vast te stellen.



gemeente **Overbetuwe**



Evaluatie startersleningen 2008-2010

10 augustus 2010

1. Inleiding

De raad van de gemeente Overbetuwe heeft op 25 september 2007 een motie aangenomen om met behulp van de 'starterslening' starters op de woningmarkt en mensen die willen verhuizen van een huur- naar een koopwoning financieel te ondersteunen. De motie heeft er toe geleid dat de gemeente bij raadsbesluit van 26 februari 2008 een bedrag van € 600.000 beschikbaar heeft gesteld voor de periode begin 2008 tot eind 2010. Naast de gemeentelijke bijdrage heeft het ministerie van VROM in 2007 geld beschikbaar gesteld, waardoor de startersleningen voor 50% door de gemeente en voor 50% door het ministerie konden worden gefinancierd.

De regeling kost de gemeente (afgezien van beheerkosten en rentederving) slechts tijdelijk geld, omdat de starterslening na verloop van tijd met rente terug wordt betaald. Daarmee kunnen opnieuw startersleningen beschikbaar worden gesteld ('revolverend fonds'). De aflossing van de starterslening start in beginsel drie jaar na het verstrekken van de lening, waarbij het bedrag na 27 jaar is terugbetaald. Dit is afhankelijk van de inkomensontwikkeling. Aangezien de starterslening sinds 2006 bestaat, heeft SVn (Stichting Volkshuisvesting Nederland, de organisatie die de starterslening uitvoert) in 2009 een landelijke evaluatie uitgevoerd. Uit de cijfers blijkt dat na het derde jaar 10% van de huishoudens de lening vroegtijdig heeft afgelost, 65% marktconform is gaan betalen, 20% een deel (gemiddeld ruim driekwart) van de rente is gaan betalen en slechts 5% rente noch aflossing betaalt.¹ Doordat de starterslening in combinatie met de Nationale Hypotheek Garantie wordt verstrekt, zijn er weinig financiële risico's voor de gemeente: rente en aflossing zijn gegarandeerd. Hooguit is sprake van een tijdelijke rentederving als vanwege de beperkte inkomensontwikkeling vertraagd rente en aflossing worden betaald. Het gaat zoals hierboven vermeld om een zeer beperkt percentage van de uitstaande leningen.

Wat is de starterslening?

Een starterslening is een aanvullende lening bovenop de normale hypotheek om de aankoop van een eerste huis mogelijk te maken. Het verkrijgen van een starterslening is afhankelijk van het inkomen en de koopprijs. De Starterslening kent een rentevaste periode van vijftien jaar. De eerste drie jaar daarvan betaalt de ontvanger geen rente en aflossing voor de starterslening. Daarna wordt rente en aflossing betaald, als het inkomen voldoende gestegen is. Is dit niet het geval, dan kan een hertoetsing plaatsvinden op basis waarvan een maandlast wordt betaald die afhankelijk is van het inkomen dat de ontvanger op dat moment heeft.

De starterslening bevordert het eigen woningbezit onder huishoudens met lagere en middeninkomens en vergroot de keuzevrijheid onder woonconsumenten. De regeling 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 koopprijsgrenzen een rol, waardoor mensen met een laag of middeninkomen onvoldoende in staat waren een woning te kopen. Sinds de kredietcrisis van 2008 is een belangrijk bijkomend punt dat banken veel terughoudender zijn geworden bij het verstrekken van hypotheekleningen. Een belangrijk bijkomend doel is de bevordering van de doorstroming vanuit de (sociale) huursector naar de koopsector.

In het raadsbesluit zijn de volgende criteria vastgelegd voor het toekennen van een starterslening:

- De starterslening geldt uitsluitend voor woningen waarvan de verwervingskosten (koopprijs, bijkomende kosten en eventueel meerwerk en/of verbeterkosten) niet meer dan € 200.000 bedragen.

¹ Jaarverslag SVn 2009

- De hoogte van de starterslening bedraagt maximaal 20% van de verwervingskosten van de woning met een maximum van € 30.000. De minimale hoogte van de starterslening bedraagt € 10.000.
- De starterslening kan worden verstrekt aan degenen die thuiswonend of wonend in een niet-zelfstandige woonruimte (op kamers, studentenhuus, woonboot, enz.) dan wel huurwoning zijn. De te kopen woning kan zowel in volledig eigendom worden verworven als op basis van een kopen met korting variant zoals Koopgarant.
Er gelden geen aanvullende criteria ten aanzien van inkomen of vermogen. Omdat de starterslening uitsluitend wordt verstrekt voor het gedeelte van de koopsom waarvoor de koper gezien zijn inkomen geen hypotheek kan krijgen, is in de praktijk wel sprake van een inkomensgrens.
- De starterslening kan niet in combinatie met de Koopsubsidie van het ministerie van VROM worden verleend. De inmiddels niet meer bestaande Koopsubsidie heeft als voordeel voor de aanvrager dat het een subsidie is en geen lening. De regeling heeft echter strikte eisen gesteld aan het inkomen van de aanvrager en de hoogte van verwervingskosten, waardoor de regeling minder succesvol is gebleken.

Het heeft steeds in de bedoeling gelegen om de starterslening eind 2010, wanneer de huidige regeling afloopt, te evalueren. In het voorjaar van 2010 is echter gebleken dat de door het ministerie van VROM bijgedragen middelen (landelijk € 40 miljoen) onverwacht snel waren uitgeput, waardoor sinds 26 mei van dit jaar geen sprake meer is van een VROM-bijdrage. Het gemeentelijke aandeel (per 1 juni nog circa € 275.000) zal nog wel worden ingezet, maar gezien de snelle uitputting is het gewenst de evaluatie te vervroegen. Op basis van de uitkomsten kan de raad beslissen om al dan niet nieuwe middelen beschikbaar te stellen, die vervolgens kunnen worden opgenomen in de heroverwegingen ("Schatgraven").

2. Gebruik van de starterslening

De gemeente Overbetuwe heeft sinds 2008 in totaal 21 startersleningen verstrekt. Per begin juni 2010 waren er tevens nog 7 aanvragen in behandeling (waarvan sommige in een afrondend stadium). De laatste maanden is sprake van een toenemend aantal aanvragen. Tot nu toe is 1 aanvraag geweigerd vanwege een te hoge koopsom en een incomplete aanlevering van de stukken. Het aantal verstrekte startersleningen kan voor een middelgrote gemeente als Overbetuwe succesvol worden genoemd.

De kenmerken van degenen die een starterslening hebben gekregen is als volgt:

Leeftijd aanvragers in relatie tot vorige woonsituatie

leeftijd	thuiswonend	huurwoning	onbekend	totaal
tot 23 jaar	1	0	0	1
23 tot 30 jaar	7	7	0	14
30 tot 35 jaar	0	3	1	4
vanaf 35 jaar	0	2	0	2
totaal	8	12	1	21

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 waardoor meer ingeschreven woningzoekenden een sociale huurwoning kunnen betrekken.

Er konden geen inkomensgegevens van deze aanvragers worden achterhaald. Landelijk ligt het gemiddelde bruto huishoudeninkomen op € 38.000.² De regeling bereikt dus de doelgroep: 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.

Landelijk gezien vragen veel alleenstaanden een starterslening aan, in Overbetuwe gaat het echter overwegend om tweepersoonshuishoudens.

Ruim de helft van de aanvragers is afkomstig uit de gemeente zelf:

Herkomstgemeente van de aanvragers

Overbetuwe	11
Arnhem	2
Rhenen	2
Geldermalsen	1
Hardenberg	1
Lingewaard	1
Leerdam	1
Scherpenzeel	1
Wageningen	1
totaal	21

De starterslening is vooral toegekend aan kopers van een woning in Elst. De prijs van de gekochte woningen (inclusief bijkomende kosten) varieerde van € 150.000 tot € 185.000.

Bij SVn is de hoogte van de startersleningen opgevraagd. Het gaat om de 19 leningen die voor 1 juni 2010 zijn verstrekt. Het betrof 17 leningen voor het maximale bedrag van € 30.000, 1 lening van ca. € 24.500 en 1 lening van bijna € 29.000.

3. Communicatie rond de starterslening

De gemeente heeft een actief beleid gevoerd om de starterslening onder de aandacht te brengen. Zo zijn een presentatie voor makelaars en banken en voorlichting aan woningcorporaties gegeven, zijn persberichten opgesteld, is een afzonderlijke pagina op de gemeentelijke website aan de starterslening gewijd en verstrekt de gemeente informatie op de gemeentelijke pagina in de lokale media. Verder zijn een flyer, digitale folders en aanvraagformulieren ontwikkeld.

4. Recente ontwikkelingen

Hoewel het Ministerie momenteel dus geen nieuwe bijdragen meer verstrekt voor de starterslening, moet dit voor de toekomst niet worden uitgesloten. Op 1 juli 2010 heeft de Tweede Kamer een motie aangenomen waarin wordt gevraagd nogmaals een bedrag van € 30 miljoen beschikbaar te stellen voor startersleningen. Het is daarmee, na de vorming van een nieuw kabinet niet uitgesloten dat opnieuw van rijkszijde wordt meebetaald aan startersleningen.

Ook enkele provincies dragen bij aan de startersleningen. Navraag bij de provincie Gelderland heeft uitgewezen dat deze provincie haar bijdrage inmiddels heeft beëindigd en niet bereid is opnieuw geld in de starterslening te stoppen. De provincie geeft de voorkeur

² website Hypotheekweetjes 9 december 2009

aan het verstrekken van een objectsubsidie in de vorm van de tijdelijke stimuleringsregeling goedkope woningbouw.

Een zeer recente ontwikkeling is dat ook de Stadsregio Arnhem-Nijmegen gaat onderzoeken of zij startersleningen kan verstrekken.³

Sinds het wegvallen van de bijdrage van VROM is tweederde van de gemeenten die de starterslening verstrekten, hiermee doorgegaan omdat het eigen budget nog niet op was. Zo heeft de gemeente Arnhem in het verleden al 200 startersleningen samen met VROM verstrekt en verwacht op eigen kracht nog 100 startersleningen te kunnen verlenen.⁴ Anderzijds heeft bijvoorbeeld de gemeente Lingewaard de startersleningsregeling beëindigd.

5. Conclusies en aanbevelingen

De evaluatie maakt duidelijk, dat zeker in een tijd dat de banken uiterst terughoudend zijn bij het verstrekken van hypotheekleningen, de starterslening een instrument is waar vraag naar is en dat in Overbetuwe goed heeft gewerkt. Het instrument bereikt de beoogde doelgroep, draagt bij aan het in stand houden van de woningproductie en leidt tot doorstroming vanuit de huursector.

Er is dan ook voldoende aanleiding om het instrument voor te zetten. Dat betekent wel dat de komende tijd nieuwe gemeentelijke middelen hiervoor vrijgemaakt moeten worden, zeker als de 50% bijdrage van het ministerie van VROM is komen te vervallen.

Na afhandeling van de lopende aanvragen heeft de gemeente Overbetuwe nog zo'n € 190.000 beschikbaar, waarmee circa 6 aanvragen kunnen worden gehonoreerd. Dat is in principe voldoende voor maximaal een half jaar. Uiterlijk per begin 2011 zou dan ook behoefte zijn aan nieuwe gemeentelijke middelen.

De behoefte wordt gezien het verleden geraamd op 15 startersleningen á € 30.000 per jaar, of te wel € 450.000 per jaar. Uitgaande van een periode van 2 jaar bedraagt de totale behoefte dus € 900.000. Op dit moment is nog niet zeker of het ministerie weer bijdraagt aan de starterslening. Om die reden kan worden geadviseerd voor 2011 een bedrag van € 450.000 beschikbaar te stellen. Mocht blijken dat het ministerie weer een bijdrage (van bijvoorbeeld 50%) beschikbaar wil stellen of dat ook de Stadsregio Arnhem-Nijmegen startersleningen gaat verstrekken, dan kan de gemeentelijke bijdrage van € 450.000 vermoedelijk de behoefte van 2011 en 2012 dekken.

De dekking kan worden gevonden in de Tempo Kan gelden, die specifiek voor volkshuisvestelijke doeleinden dienen te worden ingezet. Het gaat vooralsnog om een bedrag van € 2,2 miljoen, dat echter lager uitvalt als blijkt dat niet alle in Overbetuwe opgeleverde woningbouw geheel voldoet aan de gestelde subsidiecriteria.

Analoog aan het raadsvoorstel van 2 januari 2008 kunnen de kosten en baten voor de uitbreiding ad € 450.000,- in 2011 als volgt worden geraamd:

	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

³ De Gelderlander 29 juli 2010

⁴ Binnenlands Bestuur 26 juli 2010

renteopbrengst SVn	-2.250	0	0	0	0	0	0
renteopbrengst geldnemers	0	0	0	-	-	-	-
				27.000	27.000	27.000	27.000

Uitgangspunten:

- rentekosten gemeente 4,5%
- beheerkosten 0,5% x totaal bedrag verstrekte leningen (15 leningen a 30.000 euro in 2011)
- renteopbrengsten SVn a 1% over gem. een half jaar saldo.
- Renteopbrengsten geldnemers eerste 3 jaar geen rente daarna 6%.

Het overzicht maakt duidelijk dat na drie jaar de renteopbrengsten van de uitstaande gelden hoger zijn dan de rentekosten, aangezien de gemeente voordelig geld kan uitleenen.

De vraag is tot slot of bij het verlenen van nieuwe startersleningen stringenter voorwaarden dienen te worden gesteld. Hierbij kan het volgende advies worden gegeven:

- Hoewel een aantal gemeente de maximale verwervingskosten bij het verlenen van een starterslening heeft verhoogd (sommigen tot het maximum van de NHG grens van € 350.000!), wordt voorgesteld de huidige grens te bevriezen op € 200.000. Die regeling komt daarmee 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 (bijna de helft van de startersleningen verstrekt aan inwoners van buiten de gemeente) is het denkbaar de regeling in te perken tot de eigen inwoners. Gezien de krappere financiële middelen van de gemeente valt daar wat voor te zeggen, anderzijds zou dit beleid niet passen in de stadsregionale visie van één open woningmarkt. Het voorstel is dan ook om de regeling niet in te perken tot de eigen inwoners.
- Hoewel het denkbaar is aanvullende eisen te stellen aan de leeftijd of het inkomen van de aanvrager, wordt voorgesteld ook dit niet te doen om de reikwijdte van de regeling zo groot mogelijk te laten zijn.
- Tot slot is het denkbaar om aanvragers die al anderszins voordeel hebben bij het kopen van een woning, zoals de Koopgarant regeling of vergelijkbare regelingen van de corporaties, uit te sluiten. Voorgesteld wordt dit voorlopig niet te doen. Mocht blijken dat het aantal aanvragers het beschikbare budget sterk gaat overtreffen, kan hiertoe alsnog worden besloten.

Onderwerp: evaluatie, voortzetting en Verordening starterslening

Ons kenmerk: 10rv000104

Programma(speerpunt): Woningbouw

Nummer:

Elst, 23 november 2010

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

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 begin 2008 tot eind 2010. Naast de gemeentelijke bijdrage heeft het ministerie van VROM in 2007 geld beschikbaar gesteld, waardoor de startersleningen voor 50% door de gemeente en voor 50% door het ministerie konden worden gefinancierd.

Destijds is afgesproken om de starterslening eind 2010 te evalueren. In het voorjaar van 2010 is echter gebleken dat de door het ministerie van VROM bijgedragen middelen (landelijk € 40 miljoen) onverwacht snel waren uitgeput, waardoor sinds 26 mei van dit jaar geen sprake meer is van een VROM-bijdrage. Het gemeentelijke aandeel (per 1 juni nog circa € 275.000) is vervolgens nog wel ingezet, terwijl het college in september bovendien een bedrag van € 436.000 heeft overgeheveld van de depotrekening van SVn naar de rekening voor startersleningen waardoor tot begin 2011 startersleningen kunnen worden verstrekt.

Gezien de snelle uitputting is de evaluatie vervroegd naar medio 2010. [gevolg is dat de laatste € 275.000 buiten de evaluatie zijn gebleven.

De evaluatie (zie bijlage) 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 van sociale huurwoningen die willen doorstromen;
- landelijk gezien het gemiddeld bruto huishoudeninkomen op € 38.000,- ligt (iets meer dus dan het modale inkomen van € 33.000,-), waarmee de doelgroep dus goed bereikt wordt: huishoudens die in feite niet in een sociale huurwoning thuishoren maar onvoldoende in staat zijn om op eigen kracht een woning te kopen; NB specifieke gemeentelijke gegevens ontbreken;
- het vooral om tweepersoonshuishoudens gaat;
- ruim de helft van de aanvragers uit de gemeente Overbetuwe afkomstig is;
- het vooral woningen in de prijsklasse € 150.000,- tot € 185.000,- betreft;
- het in de meeste gevallen om het maximale leningsbedrag van € 30.000,- gaat.

Gezien het succes van de huidige regeling wordt voorgesteld € 450.000,- beschikbaar te stellen voor (ca. 15) startersleningen in 2011. Niet uitgesloten is dat het ministerie van VROM in de nabije toekomst opnieuw tot cofinanciering overgaat dan wel dat ook de Stadsregio startersleningen gaat verlenen. In dat geval is het gemeentelijke budget naar verwachting toereikend voor 2011 en 2012 (ca. 30 startersleningen).



Wij bieden u ter vaststelling de Verordening Starterslening gemeente Overbetuwe 2011-2012 aan, die voor wat betreft de spelregels ongewijzigd is ten opzichte van de geldende verordening 2008 -2010. Wij achten het van belang dat de maximale verwervingskosten van de woningen waarvoor de lening wordt verstrekt begrensd blijft op € 200.000,- om met name de kopers van betaalbare woningen gebruik te laten van de regeling. Daarmee blijft het maximale leningsbedrag beperkt tot € 30.000,- om financiële risico's in te dammen en voldoende startersleningen te kunnen verstrekken. Ook achten wij het van belang de lening niet te beperken tot uitsluitend inwoners van de gemeente Overbetuwe, omdat dit niet past bij het gegeven en beleidsstandpunt dat Overbetuwe deel uitmaakt van een grotere regionale woningmarkt en daarin ook een opvangfunctie heeft (zie Woonvisie 2010).

Als mocht blijken dat de beschikbare middelen voor de starterslening sneller uitgeput raken dan voorzien, kan worden overwogen de startersleningen niet langer beschikbaar te stellen voor woningen die onder Koopgarant of een vergelijkbare verkoop onder voorwaarden regeling met korting door de woningcorporaties te koop worden aangeboden. De kopers van deze woningen hebben in combinatie met de starterslening een 'dubbel voordeel'. Als dit aan de orde is, wordt aan de raad een wijzigingsvoorstel voor de Verordening Starterslening voorgelegd.

2. Waarom naar de raad

De starterslening is ingevoerd op grond van een motie van de raad in 2007. Het vaststellen van een verordening, zoals de Verordening Starterslening gemeente Overbetuwe 2011-2012, is ook een bevoegdheid van de gemeenteraad (artikelen 147 en 149 Gemeentewet).

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Doelstelling:

- Het vaststellen en invoeren van een regeling voor het verstrekken van startersleningen in 2011 en zo mogelijk ook 2012.

Beoogde effecten:

- Verruiming van het instrumentarium om starters (beter) toegang te laten krijgen tot de koopwoningmarkt.
- Bevordering van de doorstroming vanuit de sociale huursector naar de koopsector.
- Vergroting keuzevrijheid van woonconsumenten.
- Bevordering eigenwoningbezit onder lagere en middeninkomens.
- Stimulering van de woningbouw.

4. Argumenten en alternatieven

In het raadsvoorstel van 2 januari 2008 (introductie starterslening) is hier uitgebreid op ingegaan. De argumenten zijn nog steeds onverkort van kracht:

- Het wordt voor starters steeds moeilijker toegang te krijgen tot de sociale huursector: er is onvoldoende aanbod door de stagnerende doorstroming vanuit de bestaande voorraad sociale huurwoningen en het beperkt aantal sociale huurwoningen dat wordt gebouwd. Met de invoering van de '90% norm' per 1 januari 2011 op grond van Europese regelgeving, zullen starters met een inkomen boven de € 33.000,- (modaal) nauwelijks nog in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.
- Starters met een inkomen tot ca. anderhalf keer modaal (ca. € 50.000,-) zijn veelal niet in staat om op eigen kracht de financiering van hun woning rond te krijgen: een hypotheek van € 180.000,- vereist bij de norm van 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 (zie uitkomsten evaluatie hierboven).
- Het is denkbaar dat de starterslening bijdraagt aan het stimuleren van de woningbouw, doordat de afzet van (in ieder geval betaalbare) koopwoningen wordt vergroot. De effecten voor Overbetuwe zijn niet onderzocht, maar bekend is dat steden als Amsterdam en Den Bosch de starterslening bewust inzetten 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 hebben. Deze risico's zijn echter beperkt: landelijk gezien worden vrijwel alle startersleningen afgelost (zie evaluatierapport), Overbetuwe begrenst de lening op € 30.000,- en spant zich in om een groot deel van de nieuwbouw onder de € 172.000,- te houden.

5. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

De nieuwe startersleningen worden onder dezelfde voorwaarden en volgens dezelfde werkwijze verstrekt als de in 2008 t/m 2010 verstrekte startersleningen. Vanzelfsprekend zullen we de raad tijdig informeren over een eventuele nieuwe cofinanciering door het ministerie van VROM en de mogelijk door de Stadsregio te introduceren startersleningen. Zonodig wordt de verordening hierop aangepast.

Na uitputting van het budget voor de nieuwe startersleningen zal opnieuw een evaluatie ten behoeve van de raad plaats vinden.

6. Communicatie

De gemeente heeft de starterslening op verschillende wijzen onder de aandacht gebracht (zie evaluatienota) en zal dit op dezelfde wijze voor de nieuwe startersleningen doen.

7. Kosten, baten en dekking

Plafond

Wij stellen u voor om via een begrotingswijziging op basis van de bovenstaande inschattingen een budget ter hoogte van € 450.000,- bij SVn in te brengen. Dit bedrag wordt in de vorm van een geldlening ineens aan SVn overgemaakt op het moment dat de verordening in werking treedt.

Extra middelen

Als uit tussentijdse evaluatie blijkt dat het plafond niet toereikend is om in de vraag te voorzien, kunt u overwegen om extra middelen vrij te maken via een begrotings- of administratieve wijziging. De benodigde bedragen kunnen ook hoger uitvallen als het VROM budget eerder is uitgeput.

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	-2.250	0	0	0	0	0	0
renteopbrengst geldnemers	0	0	0	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000
saldo	20.250	22.500	22.500	- 4.500	- 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 een half jaar saldo
- renteopbrengsten geldnemers eerste 3 jaar geen rente, daarna 6%

De totale kosten voor 2011 worden geraamd op € 20.250,-. 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 € 18.000,-. 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 in 2008. De kosten in 2012 en volgende jaren zullen worden meegenomen op het PNL 2012-2015 bij de begroting 2012. De (uitvoerings-)kosten voor 2011 evenals de storting van € 450.000,- op de gemeenterekening bij SVn worden opgenomen in het raadsvoorstel begrotingswijzingen.

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. Het evaluatierapport laat zien dat dit voor het overgrote deel van de huishoudens geldt.

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.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

Th.M.M. Hoex.

E. Tuijnman.

8. Relevante stukken

1. Rapport evaluatie startersleningen 2008-2010

Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: W. Scholte, tel.: (0481) 362300, email: w.scholte@overbetuwe.nl



Onderwerp: Verordening Starterslening gemeente Overbetuwe 2011-2012

Ons kenmerk: 10rb000126

Nr.

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 23 november 2010;

gelezen het advies van de Commissie Ruimte van 10 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;

Verwijderd: 



- 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.

Verwijderd: 



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.

Verwijderd: 



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 23 november 2010.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,

de voorzitter,

drs. A.J. van den Brink

E. Tuijnman.

Verwijderd: 



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.

Verwijderd: 



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 Starterlening 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

Verwijderd: 



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.

Verwijderd: 



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 woonhuis 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.

Verwijderd: 



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.

Verwijderd: 

