



Raadsvergadering
30 mei 2013

Agendanummer

Onderwerp
Verordening Starterslening

Steenbergen; 23 april 2013

Aan de raad,

1. Inleiding

In de commissievergadering van februari 2013 heeft u aan ons college gevraagd om de mogelijkheden te onderzoeken om startersleningen te verstrekken aan starters die nu niet in de gemeente wonen. Dit blijkt inderdaad mogelijk te zijn, zij het dat hiervoor de in 2007 vastgestelde verordening dient te worden aangepast.

2. Achtergrond

Het is voor starters moeilijk om een passende koopwoning te bemachtigen. Om dit maatschappelijk probleem te bestrijden heeft de gemeente in 2003 besloten om via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn), Startersleningen beschikbaar te stellen. De Starterslening biedt een opstap om een eerste koopwoning te verwerven. Het verschil tussen de verwervingskosten van de woning en de toegekende Starterslening dient middels een eerste hypotheek bij een bank naar keuze volgens de actuele normen van NHG (Nederlandse Hypotheek Garantie) te worden gefinancierd. De Starterslening wordt verstrekt uit een revolverend fonds van de gemeente bij SVn en is bij aanvang rente en aflossingsvrij. Na afloop van drie jaar wordt op basis van een inkomenstoets de hoogte van de rente en aflossing voor een volgende periode vastgesteld. De productspecificaties, procedures en uitvoeringsregels liggen vast en kunnen niet worden aangepast. Uw gemeenteraad bepaalt het beleid in de Verordening door de doelgroep en het toepassingsbereik vast te stellen.

Per 1 januari 2013 heeft het Rijk extra middelen beschikbaar gesteld voor de Starterslening. Met de rijksbijdrage legt het Rijk de ene helft van de Starterslening in. De andere helft legt de gemeente in. Gemeenten die de starterslening voeren komen in aanmerking voor de rijksbijdrage indien wordt voldaan aan de volgende criteria:

1. de uiteindelijke hoogte van de hoofdsom van de Starterslening wordt door de gemeente vastgesteld en bedraagt niet meer dan 20% van de verwervingskosten;
2. de totale kosten van de woning mogen niet hoger zijn dan de verwervingskostengrens volgens actuele NHG normen (tot 1 juli 2013 € 320.000,-, vanaf 1 juli 2013 € 290.000,-)
3. de starter niet eerder eigenaar is geweest van een koopwoning;
4. de gemeente een revolverend fond bij het SVn heeft.

De door uw raad in 2007 vastgestelde verordening VROM Starterslening voldeed al aan deze voorwaarden.

3. Overwegingen

Gelet op uw verzoek om het toepassingsbereik voor degene die gebruik willen maken van de startersleningen te vergroten, is het noodzakelijk om de verordening aan te passen. Vanwege de overzichtelijkheid en klantvriendelijkheid stellen wij u voor om tot een totale integrale aanpassing van de tekst van de verordening te komen,

Naast het uitbreiden van de doelgroep zijn er nog 2 wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van 2007. In de verordening van 2007 stond opgenomen dat burgemeester en wethouders bij hun beslissing om wel of niet een starterslening toe te kennen rekening konden houden met financiële steun die op grond van een andere regeling is of kan worden toegekend. Sinds 2007 zijn er vele verschillende financieringsvormen bedacht vanuit corporaties, banken etc. om de koopwoningmarkt voor starters bereikbaar te maken. Een aantal van deze constructies blijkt niet te voldoen aan de regels zoals vastgesteld door SVn daarom is nu in artikel 5 lid 4 opgenomen dat het college een aanvraag Starterslening zo nodig op advies van SVn afwijst in het geval er sprake is van een stapeling met andere koopinstrumenten, (rente) kortings- of financiële regelingen, die strijdig zijn met de Starterslening en/of de belangen aantasten van aanvrager, NHG of eerste geldverstrekker. Ten aanzien van de opname van dit lid is er geen sprake van keuzevrijheid.

De tweede verandering is een puur tekstuele aanpassing van de verordening en betreft de vaststelling van de maximale koopprijs. Deze ligt sinds 1 december 2009 als gevolg van een bevoegdheid die het college had op basis van de verordening op € 174.000, -. Dit bedrag is opgenomen in plaats van het in de oude verordening opgenomen bedrag van € 160.000, -. Mochten er in de loop van de tijd redenen zijn om deze koopprijs aan te passen dan blijft het college deze bevoegdheid houden. Er is momenteel geen reden om de koopprijs naar beneden of boven bij te stellen.

4. Middelen

In de raadsvergadering van februari 2013 heeft u besloten om extra geld beschikbaar te stellen voor het verstrekken van Startersleningen. De vaststelling van een nieuwe verordening heeft geen directe financiële consequenties. Als gevolg van het uitbreiden van de doelgroep voor starters van buiten de gemeente zal er waarschijnlijk wel meer gebruik van worden gemaakt, waardoor het beschikbare budget eerder op zal zijn. Zodra er geen budget meer beschikbaar is om startersleningen te verstrekken zal wederom aan u worden voorgelegd om wel of niet budget beschikbaar te stellen voor het verstrekken van startersleningen.

5. Risico's

De Starterslening valt onder NHG waardoor de financiële risico's voor de gemeente gering zijn.

6. Communicatie/Aanpak

De verordening zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd.

7. Voorstel

De Verordening Starterslening vaststellen.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Steenbergem,

de secretaris

de burgemeester

mr. J.M.W.H. Leloux

drs. S.C.C.M. Bolten