

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	7
Onderwerp:	Starterslening: financiële evaluatie, beschikbaar stellen middelen
Datum:	21 juli 2015
Portefeuillehouder:	dhr. N.L. Agricola
Decosnummer:	365
Informant:	Bertus Berkhoff E.b.berkhoff@dalfsen.nl T. (0529) 48 82 31

Voorstel:

1. € 200.000 toe te voegen aan de 'Gemeenterekening Starterslening' bij de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten.
2. Het bedrag ten laste te brengen van de reserve Volkshuisvesting.
3. De begroting 2015 te wijzigen.
4. Kennis te nemen van de financiële evaluatie.

Inleiding:

Jaarlijks evalueren wij met u de Starterslening. In principe vindt deze evaluatie plaats in november, tenzij het budget eerder dreigt op te raken. Dit doet zich nu voor, doordat per 7 mei 2015 het rijksbudget is uitgeput. Met ingang van deze datum komen de leningen voor 50% voor rekening van de gemeente en 50% van de provincie. Daardoor raakt het beschikbare budget eerder uitgeput en doen wij op dit moment dit voorstel voor aanvullend budget.

De oude verdeling van 25% voor rekening van de gemeente, 25% van de provincie en 50% van het rijk komt niet meer terug, omdat minister Blok en de Tweede Kamer bij de begrotingsbehandeling in oktober 2014 hebben aangegeven niet voornemens te zijn een nieuwe rijksbijdrage voor de starterslening beschikbaar te stellen.

Voor een overzicht van de leningen en de (nog beschikbare) financiën verwijzen wij u naar de bijlagen.

Na vaststelling van de Verordening Starterslening 2015 door uw raad eind 2014 geldt vanaf 1 januari 2015 de starterslening alleen nog voor de aankoop van een bestaande koop- of huurwoning en worden geen bindingseisen meer gesteld.

Argumenten:

1.1 Beschikbaarstelling benodigde middelen beleidsvoornemen in vastgestelde Woonvisie

In de vastgestelde Woonvisie 2011– 2016 wordt het belang van de Starterslening voor het verkrijgen van een eigen woning door minder draagkrachtige starters ingezien. Voor veel minder draagkrachtige starters is de aankoop van een eigen woning zonder deze financiële steun niet mogelijk.

Als beleidsvoornemen is opgenomen dat de Starterslening moet worden voortgezet en de benodigde middelen daarvoor beschikbaar moeten worden gesteld.

1.2 Behoud van jongeren / starters van belang

Voor het in stand houden van voorzieningen en de kwaliteit en leefbaarheid van de woonomgeving is een gedifferentieerde leeftijdsopbouw van groot belang. De Woonvisie vermeldt als beleidsdoel (blz. 13) dat de doelgroepen starters (op de koopmarkt) en jongeren die het ouderlijk huis willen verlaten, extra aandacht zullen krijgen. Dit ter voorkoming van vergrijzing.

1.3 Verkoop van bestaande woningen in lagere marktsegment bevordert doorstroming

De VROM Starterslening maakt de aankoop van een bestaande woning mogelijk voor de financieel minder draagkrachtige starter. De aan- en verkoop in het lagere marktsegment bevordert de doorstroming op de woningmarkt. Bij ca. 50% van de aankopen waarbij de starterslening is verstrekt heeft de verkoop van de bestaande (rijen)woning de aankoop van een andere woning binnen de gemeente tot gevolg.

1.4 Verkoop van bestaande huurwoningen nodig om nieuwe investeringen te kunnen doen

Voor de financiering van investeringen (nieuwbouw, renovatie, herstructurering) is Woonstichting VechtHorst mede afhankelijk van de verkoop van een deel van haar woningvoorraad. Doordat deze woningen betaalbaar zijn, zijn deze erg in trek bij de zittende huurder(s) en (andere) starters. Voor de financiering daarvan is de minder draagkrachtige starter de Starterslening benodigd.

Door de verkoop van huurwoningen nemen de vestigingsmogelijkheden voor starters toe. Daarnaast heeft het een positief effect op de leefbaarheid in een buurt.

Kanttekeningen

1.1 Risico's beperkt

Doordat de leningen door middel van een 2^e hypotheek onder Nationale Hypotheekgarantie worden verstrekt, zijn de risico's zeer beperkt. De eerste drie jaar is de lening rente -en aflossingsvrij, daarna wordt het fonds continu gevoed doordat rente en aflossing worden teruggestort in het fonds (revolving fund).

1.2 Onduidelijkheid over voortzetting na 2015

Op 31 december 2015 eindigt de regeling. Nadat het rijk eerder al besloot deze niet voort te zetten, heerst op dit moment ook bij de provincie deze gedachte. Vanuit de West-Overijsselse gemeenten wordt een lobby gevoerd om Provinciale Staten te overtuigen van het nut voor en de impact van deze regeling op de woningmarkt en dat voortzetting vanuit de gemeenten zeer gewenst is. De verwachting is dat de provincie hierover dit najaar een besluit zal nemen.

Alternatieven:

Een alternatief is geen middelen beschikbaar te stellen, waardoor geen nieuwe startersleningen meer kunnen worden verstrekt. Gevolg hiervan is dat binnen de groep minder draagkrachtigen een groep daadwerkelijk niet meer tot aankoop van een eerste eigen woning kan over gaan. Uiteraard heeft dit als consequentie dat de doorstroming op de koopwoningmarkt vermindert.

Een ander alternatief is de regeling verder te versoberen, waardoor met minder middelen hetzelfde aantal leningen kan worden verstrekt. Dit is te overwegen, mocht de provincie besluiten de regeling na 2015 samen met de gemeente voort te zetten. Daarover zullen wij u dan een nieuw voorstel doen.

Duurzaamheid:

- De Starterslening wordt veelal gebruikt voor de financiering van de aankoop van een 'oudere' woning, welke daarna wordt aangepast aan de huidige wooneisen (o.a. toepassen van isolatie);
- Gedifferentieerde leeftijdsopbouw in een wijk stimuleert en versterkt de (onderlinge) betrokkenheid.

Financiële dekking:

Programma 9 Ruimtelijke Ordening en volkshuisvesting

Het bedrag van € 200.0000 wordt ten laste gebracht van de reserve Volkshuisvesting.

Budget

Op 1 juli 2015 is nog ca. € 132.500 gemeentelijk budget beschikbaar. Op dat moment zijn 2 aanvragen met een gemeentelijke bijdrage van ca. € 12.500 (25%) in procedure en zijn 7 aanvraagformulieren met maximaal € 122.500 aan gemeentelijke bijdrage (7 X € 35.000 x 50%) in omloop. Dit tezamen resulteert in een tekort van ca. € 2.500 (zie bijlagen 2 en 3).

Ervan uitgaande dat de starterslening eind 2015 stopt, verwachten wij in de 2^e helft 2015 een toename van het aantal aanvragen. Voor 2015 gaan wij uit van 35 te verstrekken leningen (2014: 28). Dit houdt in dat naast de hierboven vermelde leningen nog 14 leningaanvragen (35-12 verstrekt-2 in procedure -7 onderweg) verwacht worden. De gemeentelijke bijdrage hiervoor bedraagt maximaal (14 x € 35.000 x 50%) € 245.000. Verder is de verwachting dat in 2015 nog een bedrag van ca. € 50.000 zal worden afgelost.

Beschikbaar	€ 132.500
Nog te verwachten aflossingen 2015	- 50.000
	€ 182.500
2 aanvragen 'in procedure'	€ 12.500
7 aanvragen 'in omloop'	- 122.500
14 nog te verwachten leningen	- 245.000
	- 380.000
Benodigd budget	ca. € 197.500

Communicatie:

Na beschikbaarstelling van aanvullend budget het SVn (stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) hierover informeren;

Vervolg:

De regeling wordt jaarlijks, in principe in november, met de raad geëvalueerd, waarbij de raad informatie wordt verstrekt over de verstrekte leningen (per categorie), de aflossingen en het nog beschikbare budget.

Bijlagen:

1. Overzicht aanvragen en verstrekte leningen;
2. Overzicht budget.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. H.C.P. Noten

de gemeentesecretaris-alg. directeur,
drs. J.H.J. Berends

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 juli 2015, nummer 365;

overwegende dat:

- het wenselijk is de financieel minder draagkrachtige starters op de koopwoningmarkt door middel van de Starterslening te ondersteunen bij de financiering van de eerste eigen woning;
- de Starterslening voorziet in een grote behoefte;
- deze ondersteuning de vestigingsmogelijkheden voor de minder draagkrachtige starters vergroot;
- door deze ondersteuning een grotere vraag naar betaalbare koopwoningen ontstaat, hetgeen de doorstroming op de koopwoningmarkt bevordert;

gelet op artikel 147 en 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

- tot het toevoegen van een bedrag van € 200.000 aan de 'Gemeenterekening Startersfonds' bij de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten;
- het bedrag te dekken uit de reserve Volkshuisvesting;
- de begroting 2015 te wijzigen;
- kennis te nemen van de (financiële) evaluatie.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 28 september 2015.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. H.C.P. Noten

de griffier,
drs. J. Leegwater