

Raadscommissievoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	6
Onderwerp:	Starterslening: aanpassing verordening
Datum:	29 maart 2016
Portefeuillehouder:	dhr. N.L. Agricola
Decosnummer:	462
Informant:	Bertus Berkhoff b.berkhoff@dalfsen.nl (0529) 488 231

Voorstel:

De Verordening Starterslening gemeente Dalfsen 2016 vast te stellen.

Inleiding:

Nadat per 7 mei 2015 de rijksbijdrage aan de starterslening stopte, is eind december 2015 ook de provinciale bijdrage geëindigd. Dit is voor ons aanleiding geweest het verstrekken van aanvraagformulieren voor de starterslening (tijdelijk) te stoppen, in afwachting van een eventuele voortzetting door de provincie. Voortzetting zonder deze bijdrage zou leiden tot een halvering van het aantal te verstrekken leningen of meer benodigd budget c.q. middelen.

Van het rijk was al langer bekend dat deze geen budget meer beschikbaar zal stellen. Vanuit de provincie was er in eerste instantie enige onduidelijkheid over een eventuele voortzetting, maar inmiddels is duidelijk dat de provincie de regeling in de huidige vorm niet meer zal voortzetten en ondersteunen. Een vanuit de West-Overijsselse gemeenten gevoerde lobby om Provinciale Staten te overtuigen van het nut voor en de impact van deze regeling op de woningmarkt is zo nu lijkt niet geheel zonder resultaat. Momenteel onderzoekt de provincie de mogelijkheid van een gecombineerde regeling van een starterslening met duurzaamheid. Onduidelijk is wat de voorwaarden zullen zijn en wanneer deze regeling in werking treedt.

Omdat er nog steeds vraag is naar de starterslening en er geen enkele duidelijkheid bestaat over een eventuele nieuwe, gecombineerde, provinciale regeling en het moment van inwerkingtreding daarvan, stellen wij u voor de regeling (verordening starterslening) aan te passen en voorlopig voort te zetten. De gewijzigde verordening treft u bijgevoegd aan.

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 de 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 Aanpassing leidt niet tot extra budget ten opzichte van voorgaande jaren

Het percentage en de maximaal te verkrijgen starterslening zijn gehalveerd en bedragen nu 10% van de koopsom met een maximum van € 17.500. Dit bedrag is gelijk aan het gemeentelijk deel van 50% bij het maximum leenbedrag van € 35.000 in de verordening Starterslening 2015. De gemeentelijke bijdrage blijft hierdoor gelijk. Echter het totaal te lenen bedrag is gehalveerd.

1.2 Voortzetting om aan de vraag naar startersleningen te voldoen

De regeling voorziet in een behoefte. Geregeld krijgen wij vragen wanneer de regeling weer beschikbaar is. Langer wachten op de provincie heeft geen zin zolang de inhoud van een mogelijke nieuwe regeling en het moment van inwerkingtreding daarvan niet bekend is.

1.3 Continuering beleidsvoornemen in Woonvisies

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.

Daarom is als beleidsvoornemen opgenomen dat de Starterslening moet worden voortgezet en de benodigde middelen daarvoor beschikbaar moeten worden gesteld. Ook de nieuwe woonvisie 2016-2021 voorziet in continuering van de starterslening.

1.4 Verkoop van bestaande woningen in lagere marktsegment bevordert doorstroming

De Starterslening maakt de aankoop van een bestaande woning mogelijk voor de financieel minder draagkrachtige starter. Vaak heeft de verkoop van een bestaande rijenwoning weer de aankoop van een

veelal grotere andere woning tot gevolg. De aan- en verkoop in het lagere marktsegment bevordert de doorstroming op de woningmarkt.

1.5 Behoud van jongeren / starters van belang

De starterslening stimuleert jongeren zich in bestaande woonwijken te vestigen en niet hoofdzakelijk op nieuwe uitbreidingslocaties. Daardoor wordt een gedifferentieerde leeftijdsopbouw bevordert en vergrijzing tegen gegaan. Voor het in stand houden van voorzieningen en de kwaliteit en leefbaarheid van de woonomgeving is een gedifferentieerde leeftijdsopbouw van groot belang.

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

Voor de financiering van investeringen (nieuwbouw, renovatie, herstructurering) zijn de woningcorporaties mede afhankelijk van de verkoop van een deel van de woningvoorraad. Deze woningen zijn vanwege de betaalbaarheid 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 vaak een positief effect op de leefbaarheid in een buurt.

Kanttekeningen

1.1 Door halvering maximum leenbedrag eigen woningbezit voor minder personen mogelijk

Halvering van het maximum leenbedrag heeft mogelijk tot gevolg dat voor minder personen het eigen woningbezit nog mogelijk is, omdat het maximum ontoereikend is om het ontbrekende deel / gat in de financiering te kunnen overbruggen.

1.2 Bij niet halveren kunnen bij een gelijk budget minder leningen worden verstrekt

Het niet halveren van het maximum leenbedrag heeft tot gevolg dat bij een gelijk budget minder leningen kunnen worden verstrekt, omdat het budget eerder is verstrekt en daarmee uitgeput.

1.3 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).

1.4 Onduidelijkheid over voortzetting afspraak met het rijk na 2016

Met rijk zijn tot en met 2016 afspraken gemaakt over de starterslening. Dit betreft de afwijkende regel dat de lening de eerste 3 jaar aflossingsvrij is. Op dit moment is nog niet duidelijk of deze afspraak na 2016 wordt voortgezet. Het niet voortzetten heeft gevolgen voor de starterslening.

1.5 Onduidelijkheid nieuwe provinciale regeling

Zie onder 1.2 onder Argumenten.

Alternatieven:

Ter stimulering van het eigen woningbezit ende doorstroming binnen de bestaande woonwijken zijn er geen alternatieven beschikbaar zonder toename van kosten c.q. budget.

Duurzaamheid:

1. 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 isolerende maatregelen);
2. Zie 1.4, 1.5 en 1.6 onder argumenten. Gedifferentieerde leeftijdsopbouw in een wijk stimuleert en versterkt de (onderlinge) betrokkenheid.

Financiële dekking:

Programma 9 Ruimtelijke Ordening en volkshuisvesting.

Dekking niet aan de orde, omdat (per 17 maart 2016) nog voldoende middelen (€ 293.447,24) resteren en geen financiële bijdrage wordt gevraagd.

Communicatie:

Na vaststelling van de Verordening Starterslening gemeente Dalfsen 2016 publicatie in Kernpunten op 7 juni 2016 en op de gemeentelijke website.

Vervolg:

Zodra de nog beschikbare middelen zijn uitgeput zal de raad een voorstel ontvangen om aanvullende middelen beschikbaar te stellen.

Bijlagen:

1. Verordening Starterslening gemeente Dalfsen 2016;
2. Overzicht aanvragen en verstrekte leningen;
3. Overzicht budget / financiën.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

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

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

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 maart 2016, nummer 462;

overwegende dat :

- het wenselijk is de financieel minder draagkrachtige starters op de koopwoningmarkt te ondersteunen bij de financiering van de eerste eigen woning;
- de Starterslening voorziet in een grote behoefte;
- de bestaande woningmarkt gestimuleerd dient te worden;
- de regeling financieel beheersbaar moet blijven.

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

vast te stellen de Verordening Starterslening gemeente Dalfsen 2016.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 30 mei 2016.

De raad voornoemd,

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

de griffier,
drs. J. Leegwater