

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	8
Onderwerp:	Starterslening: aanpassing verordening
Datum:	17 mei 2016
Portefeuillehouder:	dhr. N.L. Agricola
Decosnummer:	480
Informant:	Bertus Berkhoff b.berkhoff@dalfsen.nl (0529) 488 231

Voorstel:

De Verordening Starterslening gemeente Dalfsen 2016 vast te stellen.

Inleiding:

Maandag 9 mei jl. vond in de raadscommissievergadering de behandeling plaats van het voorstel tot aanpassing van de 'Verordening Starterslening gemeente Dalfsen 2016'. U verzocht ons daarbij:

1. een maximum bedrag van € 35.000 per lening toe te passen;
2. de mogelijkheid van een gecombineerde starters-/duurzaamheidslening (op basis van energielabel(s)) te onderzoeken;
3. naar de stand van zaken van de provinciale regeling te informeren;
4. een inschatting van het nog beschikbare budget te geven.

Bijgevoegd treft u de aangepaste verordening aan waarin de wijzigingen gemakshalve geel zijn gemerkt. Aanvullend stellen wij het volgende voor.

Argumenten:

1.1 Groter bereik bij voortzetting tegen gelijkblijvend maximum bedrag starterslening

Bij voortzetting van de regeling tegen het maximum leenbedrag van € 35.000 kunnen meer personen van deze regeling gebruik maken. Bij halvering, zoals in eerste instantie voorgesteld, is het maximum voor een groep personen ontoereikend om het ontbrekende deel / gat in de financiering te kunnen overbruggen.

2.1 Gecombineerde starters-/duurzaamheidslening niet mogelijk

Uit onderzoek en navraag bij SVn (stichting Stimuleringsfonds Nederlandse gemeenten) blijkt dat het financieren van een woning in combinatie met het duurzaam verbouwen van een woning onmogelijk is. Men mag immers dit jaar nog maar 2% bijkomende kosten boven de waarde van de woning mee financieren en vanaf 2017 nog maar 1%. Dat betekent dat verbouwingen en/of investeringen in duurzaamheid niet meer mee te financieren zijn.

3.1 Geen zicht op provinciale starters-/duurzaamheidslening

De eerder door provinciale staten ingediende motie hierover is nog steeds onder de hamer. De provincie wil nog geen doorkijk geven of deze een kans van slagen heeft. Uiteraard loopt ook de provincie tegen het(zelfde) onder 2.1 vermelde probleem aan.

4.1 Budget naar verwachting toereikend voor 2016

Het nog beschikbare budget bedroeg op 17 maart 2016 ca. € 293.000. Hierna zijn nog 2 leningen verstrekt, zodat het budget op dit moment ca. € 258.000 bedraagt. In 2015 is een bedrag van ca. € 193.000 aan aflossingen terug gevloeid in het fonds. Omdat het aantal leningen steeds meer toeneemt en daardoor ook meer leningen opnieuw worden getoetst (na 3 jaar), is de verwachting dat ook in 2016 een bedrag van ca. € 200.000 zal worden afgelost. Mogelijk speelt de momenteel zeer lage hypotheekrente hierin nog een rol (omdat de rente van de starterslening hoger is), waardoor overwogen wordt de starterslening af te lossen. Uiteraard moet men dan wel de financiële ruimte hebben om deze onder de 1^e hypotheek onder te brengen.

Vanaf 2013 zijn er gemiddeld 26 leningen per jaar verstrekt. Omdat het jaar bijna halverwege is, gaan wij er vanuit dat er dit jaar nog ±13 leningen zullen worden verstrekt.

Naar verwachting beschikbaar in 2016	€ 258.000 + € 200.000	= € 458.000
Uitgaande van 13 leningen à € 35.000 (maximaal)		= € 455.000

Kanttekeningen

1.1 Budget eerder uitgeput bij voortzetting tegen gelijkblijvend maximum leenbedrag

Voortzetting tegen het (oorspronkelijke) maximum leenbedrag van € 35.000 heeft tot gevolg dat minder leningen kunnen worden verstrekt nu de provincie niet meer deelneemt en de leningen volledig ten laste van het beschikbare gemeentelijke budget komen. Zie ook kanttekening 4.1.

2.1 Aankoop bestaande woning met behulp van starterslening leidt veelal ook tot woningverbetering

Bij oudere woningen zien wij vaak dat deze woningen na aankoop (eigenhandig en met eigen middelen) worden gemoderniseerd en daarnaast (voor zover nog niet aanwezig) voorzien van o.a. isolerende beglazing en een nieuwe, energiezuinige cv-installatie.

4.1 De leningen worden verstrekt zolang er budget beschikbaar is

In de verordening is de bepaling opgenomen dat, wanneer het budget niet toereikend is om een aanvraag te honoreren, het college de aanvraag afwijst of het toewijzingsbesluit intrekt (artikel 7 lid 1 sub a).

4.2 Geen budget voor 2017 beschikbaar bij voorzetting in 2017

Door in 2016 naast het nog beschikbare budget ook de in 2016 in het fonds terug vloeiende middelen weer volledig in te zetten, resteert naar verwachting eind 2016 geen budget meer voor 2017. Als uitputting dreigt zullen wij de raad opnieuw om beschikbaarstelling van aanvullend budget vragen.

Alternatieven:

Ter stimulering van het eigen woningbezit en de doorstroming binnen de bestaande woonwijken zijn er geen alternatieven beschikbaar.

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 raadscommissievoorstel 462.

Financiële dekking:

Programma 9 Ruimtelijke Ordening en volkshuisvesting.
Zie Argumenten 4.1.

Nog beschikbaar budget op 17 maart 2016	€ 293.000
Na 17 maart verstrekte leningen	€ 35.000
Nog beschikbaar per 13 mei 2016	€ 258.000
Verwacht bedrag aan aflossingen	€ 200.000
Totaal naar verwachting beschikbaar in 2016	€ 458.000
Aantal verwachte leningen 13 x € 35.000 (max.)	€ 455.000
Budget naar verwachting (voor 2016) voldoende	--

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. Aangepaste Verordening Starterslening gemeente Dalfsen 2016;
2. Raadscommissievoorstel 462 met:
 - Overzicht aanvragen en verstrekte leningen (per 17 maart 2016);
 - Overzicht budget / financiën (per 17 maart 2016).

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. 13 mei 2016, nummer 480

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