

Raadscommissievoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	5
Onderwerp:	VROM Starterslening: evaluatie, beschikbaar stellen middelen
Datum:	6 augustus 2013
Portefeuillehouder:	dhr. N.L. Agricola
Decosnummer:	96
Informant:	Bertus Berkhoff E. b.berkhoff@dalfsen.nl T. (0529) 48 82 31

Voorstel:

1. € 300.000,00 toe te voegen aan de 'Gemeenterekening VROM Starterslening' bij de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten;
2. Het bedrag ten laste te brengen van de reserve Volkshuisvesting;
3. De begroting 2013 te wijzigen.

Inleiding:

In oktober 2012 evalueerden wij met u de VROM Starterslening. U besloot daarbij € 275.000,00 toe te voegen aan de 'Gemeenterekening VROM Startersfonds' bij de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten.

Door de aanhoudende vraag naar de starterslening dreigt het budget opnieuw uitgeput te raken. Voor voortzetting van de regeling is het noodzakelijk weer budget toe te voegen.

Doel van de regeling is de aankoop van een eerste woning voor de financieel minder draagkrachtige starters op de woningmarkt mogelijk te maken door het verlenen van een financiële ondersteuning.

Argumenten:

De vraag naar startersleningen is de afgelopen periode (oktober 2012-juli 2013), ondanks de stagnerende woningmarkt, toegenomen. Dit is deels te wijten aan de strengere hypotheekvoorwaarden die al golden en per 1 januari 2013 nog eens zijn aangescherpt, waardoor starters eind 2012 nog snel tot aankoop van een woning overgingen en een financiering afsloten onder de oude voorwaarden. Ook de uitgifte eind 2012 van 8 sociale koopwoningen in De Koele in Hoonhorst en 4 in Muldersveld in Oudleusen speelt hierin een rol.

Daarnaast maakt de daling van de woningprijzen het voor starters, ondanks de verscherpte hypotheekvoorwaarden, aantrekkelijk(er) nu tot aankoop van een woning over te gaan. Het gevolg hiervan is dat het gemeentelijk budget opnieuw dreigt uitgeput te raken.

Op 24 juli 2013 is nog ca. € 60.000,00 beschikbaar. Op dat moment zijn 6 aanvragen met een gemeentelijke bijdrage van ruim € 49.000,00 in procedure en zijn 12 aanvraagformulieren (voor de financiering van de aankoop van een bestaande woning) met maximaal € 105.000,00 aan gemeentelijke bijdrage in omloop. Dit tezamen resulteert voor 2013 in een tekort van ca. € 94.000,00 (zie bijlagen 1 en 2). Voor 2014 gaan wij uit van 25 te verstrekken leningen (tot aan de evaluatie in november 2014) met een (maximum) gemeentelijke bijdrage (25 leningen x € 35.000 x 25% gem. bijdrage) van ca. € 219.000,00. . Ervan uitgaande dat ca. € 13.000,00 op de leningen zal worden afgelost, is een bedrag van € 300.000,00 benodigd. Het totaal aan beschikbaar gestelde middelen komt daarmee op € 1.575.000,00.

Argumenten welke ten grondslag liggen aan dit voorstel:

1.1 Beschikbaarstelling benodigde middelen beleidsvoornemen in vastgestelde Woonvisie

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

Als beleidsvoornemen is opgenomen dat de VROM 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. 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.

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

Voor de financiering van investeringen (nieuwbouw, renovatie, herstructurering) is Woningstichting VechtHorst mede afhankelijk van de verkoop van een deel van haar woningvoorraad. Deze woningen zijn vanwege de betaalbaarheid in trek bij zittende huurder(s) en (andere) starters. Voor de financiering daarvan is de minder draagkrachtige starter de VROM Starterslening benodigd. Door de verkoop van huurwoningen nemen de vestigingsmogelijkheden voor starters toe. Daarnaast heeft het vaak een positief effect op de leefbaarheid van een buurt.

Kanttekeningen

Risico's beperkt

De leningen worden middels een 2^o hypotheek onder Nationale Hypotheekgarantie verstrekt, zodat de risico's zeer beperkt zijn. 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).

Alternatieven:

Niet van toepassing.

De raad stemde op 28 november 2011 niet in met ons voorstel tot versoering van de regeling en besloot tot ongewijzigde voortzetting van de regeling onder de titel Verordening VROM Starterslening 2012.

Financiële dekking:

Programma 9 Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting.

Het bedrag van € 300.0000,00 wordt ten laste gebracht van de reserve Volkshuisvesting.

Communicatie:

Na beschikbaarstelling van aanvullend budget:

1. Het SVn (stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) hierover informeren;
2. Via de afdeling Communicatie de pers 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 leningen (per 24-07-2013);
2. Overzicht (benodigd) budget (per 24-07-2013);
3. Begrotingswijziging.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

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

de secretaris-directeur,
drs. H. Zwart

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 augustus 2013, nummer 96;

overwegende dat:

- het wenselijk is de financieel minder draagkrachtige starters op de koopwoningmarkt door middel van de VROM Starterslening te ondersteunen bij de financiering van de eerste eigen woning;
- de VROM 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 € 300.000,00 aan de 'Gemeenterekening VROM Startersfonds' bij de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten;
- het bedrag te dekken uit de reserve Volkshuisvesting;
- de begroting 2013 te wijzigen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 23 september 2013.

De raad voornoemd,

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

de griffier,
J. Leegwater, MSc