

Raadscommissievoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	8
Onderwerp:	Starterslening: evaluatie, aanpassing verordening
Datum:	11 november 2014
Portefeuillehouder:	dhr. N.L. Agricola
Decosnummer:	276
Informant:	Bertus Berkhoff E. b.berkhoff@dalfsen.nl T. (0529) 488 231

<p><u>Voorstel:</u> De Verordening Starterslening 2015 vast te stellen.</p>
--

Inleiding:

Eind 2014 / begin 2015 is naar verwachting het rijksbudget uitgeput en zal vrijwel zeker geen nieuw budget beschikbaar worden gesteld. De provincie Overijssel zal naar verwachting de regeling blijven voortzetten. Na de verkiezingen voor Provinciale Staten wordt hierover een besluit genomen.

Vanuit onder andere kostenooqpunt / financiële beheersbaarheid, stimulering bestaande woningmarkt is het gewenst de Verordening VROM Starterslening te herzien. In de aangepaste verordening komt nieuwbouw niet meer voor een starterslening in aanmerking en beperkt de starterslening zich alleen tot de bestaande koop- en huurwoningen. Verder is in navolging van de uitgifteregeling de bindingseis losgelaten. Ook is de naam VROM verwijderd, omdat deze niet meer wordt toegepast. De bedragen zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van de Verordening VROM Starterslening 2012. Bijgevoegd treft u de nieuwe verordening als bijlage aan.

Voor een overzicht van de verstrekte leningen en nog beschikbare middelen, verwijzen wij u naar de bijlagen.

Argumenten:***1.1 Regeling schiet (deels) zijn doel voorbij***

Het doel van de regeling is de minder draagkrachtige starter net dat financiële ruggesteuntje te bieden om de aankoop van een eigen woning mogelijk te maken. De regeling schiet nu zijn doel voorbij door binnen de voorwaarden (max. verwervingskosten € 210.000 inclusief k.k. / v.o.n.) de mogelijkheid te bieden zelfs een 'goedkope' 2¹-kapwoning te realiseren. Daarvoor is de regeling niet bedoeld.

1.2 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.

1.3 Behoud van jongeren / starters van belang

De aanpassing stimuleert jongeren zich ook in bestaande woonwijken te vestigen en niet hoofdzakelijk op nieuwe uitbreidingslocaties. Daardoor wordt een gedifferentieerde leeftijdsopbouw bevorderd. 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.

1.4 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 haar 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.

1.5 Versobering vanuit kostenooqpunt / beheersbaarheid gewenst

Bij beëindiging van de rijksdeelname aan de starterslening, wordt het gemeentelijke deel in de leningen verdubbeld (van 25 naar 50%). Bij voortzetting van de regeling onder de huidige voorwaarden nemen de kosten aanzienlijk toe. Wij verwachten dat bij voortzetting zonder rijksbijdrage jaarlijks een gemeentelijk budget van circa € 250.000 exclusief de terugvloeiende aflossingen benodigd zal zijn.

Vanuit dit oogpunt en (met name) het onder 1.1 vermelde, is versobering (geen starterslening meer voor nieuwbouw) gewenst en op zijn plaats.

Kanttekeningen

1.1 Gevolgen uitsluiting nieuwe sociale koop- en 2¹-kapwoningen voor grondexploitaties beperkt
 Het beperken van de starterslening tot enkel de bestaande bouw zal naar verwachting geen nadelige consequenties voor de grondexploitaties hebben. Mogelijk vindt door de beperking een verschuiving plaats van een 2¹-kapwoning naar sociale koop en van sociale koop naar bestaande bouw. Naar verwachting zal dat deel van de personen die zich nu geen 2¹-kapwoning meer kan permitteren worden gecompenseerd door personen welke doorstromen vanuit een bestaande rijenwoning of 2¹-kap.

1.2 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).

1.3 Bindingseis juridisch niet toegestaan

Het stellen van bindingseisen is op juridische gronden niet toegestaan. Eerder dit jaar is om deze reden de uitgifteregeling voor bouwgrond onder andere op dit punt aangepast.

Alternatieven:

Om doorstroming binnen de bestaande woonwijken te stimuleren, zijn er geen alternatieven. Alternatieven welke in de plaats treden voor het beperken van het toepassingsgebied van de starterslening hebben een negatieve invloed op het beoogde doel en resultaat.

Financiële dekking:

Programma 9 Ruimtelijke Ordening en volkshuisvesting.

Dekking niet aan de orde, omdat nog voldoende middelen (€ 184.788,12) resteren en geen financiële bijdrage wordt gevraagd.

Communicatie:

Na vaststelling van de Verordening Starterslening 2015 publicatie in Kernpunten op 24 december 2014 en op de gemeentelijke website.

Vervolg:

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

Bijlagen:

1. Verordening Starterslening 2015;
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

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 november 2014, nummer 276;

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 regeling deels zijn doel voorbij schiet;
- 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 2015.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 15 december 2014.

De raad voornoemd,

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

de griffier,
drs. J. Leegwater

