

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 15 januari 2008

Onderwerp Raadsvoorstel tot vaststellen van de verordening VROM starterslening Gemeente Leidschendam-Voorburg en tevens intrekken van de Verordening Stimuleringsleningen stedelijke vernieuwing en wonen Leidschendam-Voorburg

Categorie A

DIS Nummer 2007/190

Portefeuillehouder De heer Rensen

Behandeld door Mevrouw Nijland (070) 300 9645

Samenvatting

1. Inleiding

In de nota 'Starters op de woningmarkt' (vastgesteld door de raad op 18 december 2007) is de problematiek van starters op de woningmarkt beschreven. Om een bijdrage te kunnen leveren aan het verlichten van de startersproblematiek is daarin voorgesteld om het instrument Starterslening in te voeren. In dit voorstel wordt de bijbehorende verordening VROM starterslening Gemeente Leidschendam-Voorburg toegelicht.

Achtergrond Starterslening

Gemeenten kunnen startende huishoudens tot een bepaald inkomen de mogelijkheid bieden om de woonlasten te verlagen door een lening met zeer gunstige voorwaarden beschikbaar te stellen; de zogenaamde Starterslening. De huizenprijzen zijn de laatste jaren fors gestegen. Dit maakt het moeilijk voor starters om een huis te kopen. Door deze lening maakt de gemeente meer koopwoningen toegankelijk voor starters op de koopwoningmarkt.

De Starterslening overbruggt het verschil tussen de aankoopkosten van de woning en het bedrag dat de starter maximaal kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De Starterslening is een annuïteitenlening met een looptijd van 30 jaar. De gemeente en SVn bieden deze financiering aan als aanvulling op de eerste hypotheek van de koopstarter.

De Starterslening beweegt mee met de inkomensontwikkeling van de klant. De eerste drie jaar is de lening renteloos en aflossingsvrij. Daarna kan de klant het inkomen laten hertoetsen om de actuele betaalcapaciteit vast te stellen. Eventuele nieuwe inkomensruimte wordt gebruikt om eerst rente en daarna aflossing op de lening te voldoen. Ook na het 6e, het 10e en het 15e jaar is weer een inkomenstoets mogelijk. Naar verwachting groeit in die periode het inkomen dusdanig, dat de klant na verloop van tijd de marktconforme rente en aflossing kan betalen.

De Startersregeling van SVn is transparant en eenvoudig. Gemeenten kunnen haar zonder veel rompslomp invoeren. De techniek, procedures en uitvoeringsregels zijn voor alle gemeenten gelijk. Wel is er per gemeente volop ruimte voor specifieke voorkeuren en accenten, het lokale maatwerk. De gemeente bepaalt de doelgroep en het woningsegment, of zet de Starterslening wijkgericht in om bijvoorbeeld de verkoop van corporatiehuurwoningen te stimuleren. Zo kan er optimaal ingespeeld worden op de behoeften en ontwikkelingen op de lokale woningmarkt. De Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) beheert voor deelnemende gemeenten verschillende fondsen. Eén van deze fondsen is voor het verstrekken van Startersleningen. Het gaat hier om een landelijke regeling, waarbij de uitvoering en de voorwaarden per gemeente verschillen. Gemeenten openen een fonds bij SVn voor startersleningen. SVn verstrekt namens de gemeente de startersleningen.

De Starterslening is een annuïteitenlening met een looptijd van 30 jaar. Zij is de eerste 3 jaar aflossingsvrij en renteloos. Na drie jaar wordt eventuele inkomensruimte gebruikt om rente en aflossing te voldoen. Rente en aflossing vloeien terug in het fonds, zodat de gelden weer opnieuw ingezet kunnen worden. Voor de uitvoering betaalt de gemeente aan SVn 0,5% per jaar over het totaalbedrag dat aan schulden uitstaat.

De gemeente opent een fonds bij het SVn en stort het benodigde bedrag in dit fonds. Het fonds blijft eigendom van de gemeente. Zover gelden niet uitgezet zijn voor leningen, kan de gemeente het budget op ieder moment weer opnemen. De gemeente bepaalt zelf de voorwaarden waaronder een starter een lening kan aanvragen, zoals doelgroep, maximale koopprijs, woningcategorie etc.

VROM Startersfondsen

Vanaf 1 januari 2007 is de Startersregeling van SVn aantrekkelijker voor gemeenten geworden doordat het Ministerie van VROM bijdraagt in de kosten van de startersleningen. Met de bijdrage van VROM is SVn in staat circa 10.000 VROM Startersleningen samen met gemeenten, ieder voor een evenredig deel, te produceren. Gemeenten die de VROM Startersregeling willen gaan voeren kunnen vanaf 1 januari 2007 in principe rekenen op een bijdrage van 50% op iedere door de gemeente toegekende VROM Starterslening. Als voorwaarde geldt wel dat de lening maximaal 20% bedraagt van de totale verwervingskosten.

Voor de medefinanciering vanuit VROM is 40 miljoen beschikbaar gesteld; mocht dit bedrag uitgeput zijn, worden leningen voor 100% uit het gemeentelijke fonds betaald. Zolang VROM leningen meefinanciert kunnen voor een zelfde gemeentelijke bijdrage tweemaal zoveel startersleningen worden aangeboden ten opzichte van de situatie van voor 1 januari 2007.

Voor- en nadelen SVn-starterslening

Voordelen:

- Door medefinanciering van VROM verdubbelt de gemeentelijke investering;
- Het is een landelijke bekende regeling;

- Gemeente loopt nauwelijks tot geen financiële risico's door de verplichte onderbrenging van de Starterslening onder Nationale Hypotheek Garantie (NHG);
- De rente- (met uitzondering van de eerste drie jaar van de lening) en aflossingsbetalingen vloeien altijd weer terug naar de gemeente. Uiterlijk na 30 jaar ontvangt de gemeente het gehele bedrag weer terug. Ervaring van SVn in de afgelopen jaren is dat na 3 jaar ca. 50% van de leningen volledig worden afgelost en zodoende opnieuw door de gemeente kan worden ingezet.

Nadeel SVn-starterslening:

- Het bedrag dat starters gaan lenen, dient vooraf door de gemeente gestort te worden; Het toekennen van startersleningen lost uiteraard niet het probleem op de woningmarkt op, maar verlicht het slechts voor enkelen.

Lokaal maatwerk in de verordening

Door de werkgroep Jongeren is het initiatief genomen om de starterslening onder de aandacht te brengen. Er zijn voor de verordening een aantal elementen wel en niet uit dat initiatiefvoorstel overgenomen. Conform de Nota Starters op de woningmarkt is er geen onderscheid gemaakt tussen starters op het gebied van leeftijd en inkomen. In het kader van deze regeling zijn starters degenen uit Leidschendam-Voorburg die voor het eerst een koopwoning in Leidschendam-Voorburg willen kopen. Dat kunnen zowel onzelfstandig wonende jongeren zijn als huurders. Gezien de wens van de werkgroep Jongeren wordt daar één uitzondering op gemaakt; de regeling is ook beschikbaar voor onzelfstandig wonende starters die voor hun 18^e minimaal 6 jaar in Leidschendam-Voorburg hebben gewoond. Door deze uitzondering kunnen ook bijvoorbeeld elders Wonende studenten die hun jeugd hebben doorgebracht in Leidschendam-Voorburg in aanmerking komen voor een starterslening bij de aankoop van een woning in deze gemeente.

Gezien de drukke en gespannen woningmarkt worden er geen extra beperkingen opgelegd aan de prijs van de woning en de soort woningen. De grens voor de benodigde hypotheek die VROM aangeeft om ook gebruik te kunnen maken van het VROM fonds (NHG-grens, nu € 265.000) geldt echter wel. Ook mag de starterslening niet meer bedragen dan 20% van de benodigde hypotheek en niet hoger zijn dan € 40.000 euro.

De Startersregeling in in het kort:

- Minimale leeftijd 18 jaar;
- Voorafgaand aan de aanvraag minimaal 1 jaar inwoner gemeente Leidschendam-Voorburg;
- Of starters die elders onzelfstandig woonachtig zijn, maar vóór hun 18^e jaar 6 jaar in Leidschendam-Voorburg hebben gewoond en nu willen terugkeren naar Leidschendam-Voorburg;

- Voor de aanschaf van een bestaande koopwoning of een nieuwboukoopwoning waarvan de verwervingskosten (koop prijs en kosten koper) onder de NHG-grens (in 2007: € 265.000) liggen;
- De starterslening is maximaal 20% van de totale benodigde hypotheek, met een maximum van € 40.000.

De starterslening is niet beschikbaar als er tegelijkertijd gebruik wordt gemaakt van de Koopsubsidie op basis van de Wet Bevordering Eigen Woningbezit. Daarnaast is de starterslening ook niet beschikbaar voor de aanschaf van een woning die met korting door de corporaties te koop wordt aangeboden. Dit ter voorkoming van het 'stapelen' van subsidies.

Er vindt minimaal 1 maal per jaar een evaluatie van de startersregeling plaats, waarna zonodig aanpassingen van de uitgangspunten worden doorgevoerd.

Verordening Stimuleringsleningen stedelijke vernieuwing en wonen Leidschendam-Voorburg

September 2005 is de Verordening stimuleringsleningen voor stedelijke vernieuwing en wonen Leidschendam-Voorburg vastgesteld. In deze verordening is bepaald dat het geld beschikbaar in het gemeentelijk revolverend fonds bij het SVn beschikbaar is voor drie doelen: startersleningen, gemeentelijke monumenten en particuliere woningverbetering. Tevens is aangegeven dat per doel een stimuleringsregeling dient te worden uitgewerkt waarin precies wordt aangegeven aan welke criteria men dient te voldoen om een zachte lening voor dat doel te krijgen. Dit is op deze manier in de verordening terechtgekomen met de intentie snel deze stimuleringsleningen te laten opstellen. Door omstandigheden is dit voor de andere twee doelen tot op heden niet gedaan.

Kortgeleden is geconstateerd dat deze verordening in huidige vorm een 'dode' verordening is. Keurig op papier gezet, maar eigenlijk functioneert de verordening niet. In een begin dit jaar gehouden 'legal quick scan' is aangegeven dat het een en ander mankeerde aan deze verordening. Bij navraag bij het SVn is gebleken dat andere gemeenten geen algemene verordening kennen, alleen productspecifieke verordeningen. Ook zou de verordening stimuleringsleningen sowieso moeten worden aangepast na de invoering van de verordening VROM starterslening.

In de beleidsnota 'De inzet van stimuleringsleningen in Leidschendam-Voorburg' is helder aangegeven waarvoor het SVn-fonds dient te worden ingezet. Bij toekomstig gebruik van het fonds dient te worden voldaan aan de kaders uit dat beleid. Ook daarvoor is het dus niet noodzakelijk dit nogmaals vast te leggen in een, niet functionerende, verordening. Het laatste argument voor intrekken van deze verordening is het beperken van de regelgeving. Een stukje van het regeloerwoud kan op deze manier worden gekapt.

2. Financiële consequenties

Wij hebben ingestemd met het beschikbaar stellen van drie maal € 400.000 uit het gemeentelijk revolverend fonds voor het gemeentelijk VROM startersfonds. Hierdoor kunnen per jaar 13 leningen uit eigen middelen (met een gemiddelde lening van ± € 30.000) en 13 leningen uit VROM-middelen worden gefinancierd.

3. Communicatie / referendabiliteit

Volgens de Inspraakverordening moet op de vaststelling of wijziging van een verordening in beginsel inspraak worden verleend. Gezien de aard van de Verordening VROM starterslening is inspraak verleend gedurende vier weken, van 12 november tot en met 7 december 2007.

De inspraak is beperkt tot hetgeen de gemeente aan lokaal maatwerk in de verordening aangeeft en heeft met name betrekking op het maximale bedrag van de VROM starterslening (€ 40.000) en de doelgroep genoemd in artikel 6 lid 1a.

In de inspraakperiode is **één reactie** binnengekomen:

Kenmerk	Naam	Samenvatting
2007/32939	dhr Freeze	Jonge alleenstaande starters kunnen moeilijk in aanmerking komen voor een starterslening die pas beschikbaar is voor woningen met een hypotheek vanaf € 171.500, omdat zij vaak (nog) onvoldoende inkomen hebben

Hiermee is door dhr Freeze eigenlijk een tegenstrijdigheid in het collegebesluit (2007/28601) en de concept-verordening ontdekt. In het collegebesluit staat inderdaad dat de benodigde hypotheek tussen de € 171.558 (koopsubsidie-grens) en de € 265.000 (NHG-grens) moet liggen om in aanmerking te komen voor een starterslening. In de concept-verordening stond dit niet. In de verordening is aangegeven dat men niet in aanmerking komt voor een starterslening als men voor de aanschaf van de woning ook Koopsubsidie heeft gekregen. Dit laatste is de gewenste insteek van de lokale voorwaarden voor de starterslening.

Er kan dus niet tegelijkertijd gebruik worden gemaakt van de Koopsubsidieregeling en de Starterslening. De keuze om gebruik te maken van een van de beide regelingen is vrij. De koopsubsidie is echter alleen beschikbaar voor een maximale hypotheek van €171.558. Voor de starterslening geldt een maximum van € 265.000 (NHG-grens). Degenen die voor de een Koopsubsidie in aanmerking komen zijn vrij om daarvan af te zien om een starterslening te kunnen aanvragen. De starter kan voor zichzelf nagaan welke regeling voor hem/haar het voordeligst is. De koopsubsidie kan voor lagere inkomensgroepen voordeliger zijn, omdat het een maandelijkse uitkering betreft die niet hoeft te worden terugbetaald. Bij de starterslening krijgt de aanvrager

weliswaar subsidie doordat hij/zij in ieder geval de eerste drie jaar geen rente en aflossing hoeft te betalen, maar uiteindelijk moet de hele starterslening worden terugbetaald.

Behalve de maximale hypotheekgrens gekoppeld aan de Nationale Hypotheekgarantie is er dus geen minimale hypotheekgrens om in aanmerking te komen voor de starterslening.

In de brief aan dhr Freeze hebben wij toegezegd dit duidelijk op te nemen in dit college-advies en in het bijbehorende raadsvoorstel. Gezien de verduidelijking is het niet noodzakelijk geweest om voor alleenwonenden een andere grens te stellen of een aparte regeling te gaan opstellen.

De verordening is naar aanleiding van de inspraak niet gewijzigd. De planning voor de inwerkingtreding van de verordening is als volgt:

19 februari 2008:	raadscommissie OG
18 maart 2008:	raadsvergadering
27 maart 2008:	bekendmaking verordening in gemeenterubriek
31 maart 2008:	inwerkingtreding verordening

4. Conclusie

Wij vragen u de bijgaande verordening VROM Starterslening vast te stellen en daarmee tegelijkertijd de Verordening Stimuleringsleningen stedelijke vernieuwing en wonen Leidschendam-Voorburg in te trekken.

Het college van Leidschendam-Voorburg,

A. Thijssen
secretaris

drs. J.W. van der Sluijs
burgemeester