

Raads Voorstel



Gemeente Brummen

Reg.nr. : RV13.0017/MP
Portefeuille(s) : volkshuisvesting
Programma : Ruimtelijke Ontwikkeling
Onderwerp : deelname startersregeling hervatten

AAN DE GEMEENTERAAD

Brummen, 9 april 2013

Wij stellen voor te besluiten om:

1. Het nog openstaande bedrag op de Gemeenterekening SVn ad € 212.458,57 (saldo datum 20 maart 2013) als maximum budget ter beschikking te stellen ten behoeve van uitvoering van de regeling 'Starterslening gemeente Brummen 2013' inclusief de hiermee structureel gepaard gaande kosten;
 2. De 'Verordening VROM-startersregeling gemeente Brummen 2010' in te trekken (V10.00005)
 3. De 'Verordening Starterslening gemeente Brummen 2013' vast te stellen (INT13.0410).
-

Inleiding

U heeft in 2005 besloten dat de positie van starters op de Brummense woningmarkt versterking behoeft. Daarom heeft u tijdens de raadsvergadering van 27 oktober 2005 besloten een startersfonds (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, SVn) in te stellen.

Doel van de starterslening is starters op de koopwoningmarkt financieel te hulp te schieten bij de aankoop van een (eerste) woning.

Als gevolg van het grote aantal aanvragen hebben wij op 11 mei 2010 besloten u voor te stellen, het budget voor de startersleningen met nog eens € 500.000 te verruimen en de verordening op enkele punten aan te passen. Voordat dit voorstel echter door u in de raad behandeld kon worden was het budget van het rijk uitgeput en is Brummen gestopt met de VROM startersregeling. De extra storting heeft dus nooit plaatsgevonden. Momenteel staat er uit het budget, welke uiteindelijk op 1 januari 2007 is gestort op de Gemeenterekening SVn, nog € 212.458,57 (saldo datum 20 maart 2013) open. Er wordt gewerkt met een revolving fund. Dit houdt in dat eventuele aflossingen teruggeboekt worden op de gemeenterekening. Deze gelden kunnen dan opnieuw ingezet worden voor nieuwe leningaanvragen.

Argumenten

1.1 het Rijk neemt weer voor 50% deel aan de starterslening

Nadat het SVn in november 2012 heeft aangegeven voorlopig geen startersleningen meer beschikbaar te stellen heeft de Tweede Kamer besloten dat huizenkopers de rente van een starterslening van het SVn, ook onder de nieuwe hypotheekregels van de belasting kunnen blijven aftrekken. Het Rijk heeft dan ook besloten vanaf 1 januari 2013 nog eens 20 miljoen euro beschikbaar te stellen voor startersleningen. Op 13 februari 2013 heeft het Rijk bekend gemaakt de bijdrage te verhogen van 20 miljoen euro naar 50 miljoen euro. Doordat het rijk weer voor 50% deelneemt in de regeling kunnen met het nog aanwezige saldo zo'n 11 startersleningen verstrekt worden.

1.2 helpt starters zich te vestigen op de woningmarkt

Door de aangescherpte hypotheekregels is het voor starters moeilijk om zich te kunnen vestigen op de woningmarkt. De starterslening overbruggt het verschil tussen de totale koopsom van een woning en het maximale bedrag dat op basis van een inkomen bij de bank geleend kan worden volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie. De starterslening dient als aanvulling op de eerste hypotheek en beweegt mee met de inkomensontwikkeling van degene die daarvan gebruik maakt. De eerste drie jaar is de lening renteloos en aflossingsvrij. Na 3, 6, 10 en 15 jaar vindt een inkomensstoets plaats. Als daaruit blijkt dat het inkomen is gegroeid, kan de marktconforme rente en aflossing betaald worden en vloeien de gelden terug in het 'startersfonds' dat de gemeente Brummen heeft uitstaan.

2.1 de huidige verordening moet worden ingetrokken

Omdat op diverse punten wijzigingen nodig zijn, is er voor gekozen om een nieuwe verordening vast te laten stellen. De huidige verordening moet in dat geval ingetrokken worden.

3.1 omdat de verordening aangepast moet worden

Het rijk stelt zoals hierboven omschreven 50 miljoen euro beschikbaar voor startersleningen. Het Rijk heeft hier wel aanvullende voorwaarden bij opgenomen. Het Rijk heeft besloten voor 50% in de starterslening mee te financieren indien de verordening voldoet aan de volgende criteria:

1. de uiteindelijke hoogte van de hoofdsom van de Starterslening wordt door de gemeente vastgesteld en zal niet meer bedragen dan 20% van de verwervingskosten;
2. duidelijk in de verordening moet staan dat de lening slechts verstrekt wordt aan personen die voor de eerste maal een eigen woning kopen;
3. de totale kosten van de woning mogen niet hoger zijn dan de verwervingskostengrens volgens actuele NHG normen (tot 1 juli 2013 € 320.000,- en vanaf 1 juli 2013 € 290.000,-);
4. de deelnemende gemeente heeft een revolverend fonds bij SVn (de afkoopmethodiek komt dus niet in aanmerking).

Onze verordening moet op de eerste twee punten aangepast worden. Hierbij wordt aanvullend voorgesteld om alleen leningen te verstrekken indien een woning wordt gekocht waarbij de koopsom en de verwervingskosten samen niet hoger zijn dan €200.000,-. Immers, dit is een redelijk bedrag waarvoor een starter zich voor het eerst kan vestigen op de woningmarkt. De hoofdsom van de starterslening komt dan uit op maximaal €40.000,-. Deze wordt dan voor de helft gefinancierd door het Rijk. Om het geld zoveel mogelijk te gebruiken als financieringsmiddel voor de aankoop van een woning wordt tevens voorgesteld eventueel meerwerk of verbeteringskosten bij bestaande bouw op maximaal € 3000,- per starterslening te zetten. Voor nieuwbouwwoningen kunnen geen verbeteringskosten worden meegefinancierd en moeten worden opgeleverd met als minimale (standaard) voorzieningen: keuken, badkamer en toilet. Indien wij de verordening aan zouden passen op €200.000,-, zouden wij met het nog openstaande budget nog zeker 11 startersleningen kunnen verstrekken.

3.2 de voorwaarden van de Starterslening van het Rijk zijn gewijzigd

Zoals hierboven omschreven dient de verordening op enkele punten aangepast te worden om deel te kunnen nemen aan de startersregeling van het Rijk. U wordt geadviseerd om de aangepaste verordening 'Verordening Starterslening gemeente Brummen 2013' vast te stellen.

Kanttekeningen

Met het mogelijk maken van een starterslening kunnen starters het verschil tussen de totale koopsom van een woning en het maximale bedrag dat op basis van een inkomen bij de bank geleend kan worden met een extra lening financieren. In deze economische zware tijden is niet op voorhand vast te stellen of de woning waar op de hypotheek rust de huidige waarde gaat behouden. Er bestaat een gevaar dat de woning straks minder waard wordt en dat de starters met een restschuld blijven zitten.

Advies adviesorganen

De 'Verordening Starterslening gemeente Brummen 2013' is voorgelegd aan het SVn en akkoord bevonden.

Communicatie

Het besluit van de gemeenteraad en de aanpassing van de verordening wordt uitgebreid extern gecommuniceerd. De verordening wordt gepubliceerd in GemeenteThuis en hierna volgt terinzagelegging gedurende 12 weken. Ook wordt de verordening op www.overheid.nl geplaatst.

Financiële toelichting

Naast het nog openstaande budget van € 212.458,57 (saldo datum 20 maart 2013) zijn er verder geen kosten mee gemoeid omdat de kosten van het SVn ook uit dit bedrag betaald moeten worden. Binnen onze balans vindt geen verschuiving plaats van liquide middelen (saldo staat al op de Gemeenterekening bij de SVn). Per saldo dus geen last voor de gemeentebegroting.

Uitvoering

De werkwijze zoals deze in het verleden ook zijn uitgevoerd zal blijven bestaan, waarbij aanvragen intern getoetst worden, waarna de uiteindelijke toets door het SVn gedaan wordt.

Stukken ter vaststelling:

1. Verordening Starterslening gemeente Brummen 2013 (INT13.0410)

Stukken ter inzage:

- ♦ Collegebesluit BW13.0085/MP van 9 april 2013 (inclusief bijlagen)
- ♦ Concept raadsbesluit RB13.0017

Burgemeester en wethouders van Brummen,

drs. E.V. Schmitz
secretaris

N.E. Joosten bc.
burgemeester