

## Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	9
Onderwerp:	VROM Starterslening: evaluatie, aanpassing verordening, beschikbaar stellen middelen
Datum:	12 oktober 2011
Portefeuillehouder:	dhr. N.L. Agricola
Decosnummer:	149
Informant:	Berkhoff E. b.berkhoff@dalfsen.nl T. (0529) 488 231

### **Samenvatting:**

Na uitputting van het provinciaal budget medio dit jaar is er met ingang van 1 januari 2012 weer provinciaal budget beschikbaar. Na een tijdelijke sluiting van de regeling willen wij deze in aangepaste vorm voortzetten. De gewijzigde Verordening VROM Starterslening dient daarvoor te worden vastgesteld. Voor uitvoering van de regeling zijn aanvullende middelen benodigd.

### **Voorstel:**

1. De Verordening VROM Starterslening 2012 vast te stellen;
2. € 350.000 toe te voegen aan de 'Gemeenterekening VROM Starterslening' bij de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten;
3. Het bedrag ten laste te brengen van de reserve volkshuisvesting.

### **Inleiding:**

Per 1 juli 2011 is het provinciaal budget op. Vanaf dat moment komen nieuw verstrekte leningen voor 100% ten laste van het gemeentelijk budget. Reden voor ons om de regeling (tijdelijk) te sluiten, in afwachting van het beschikbaar komen van nieuw provinciaal budget.

Per 1 januari 2012 zal er weer provinciaal budget beschikbaar zijn.

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 VROM Starterslening voldoet ruimschoots aan de verwachting en voorziet in een grote behoefte. Vanaf de inwerkingtreding (1 januari 2008) tot 11 oktober 2011 zijn 54 leningen verstrekt (zie bijlage), 20 voor de aankoop van een sociale koopwoning, 20 voor een bestaande woning en 14 voor de bouw van een 'goedkope' vrije sectorwoning (2<sup>1</sup>-kap). Aan startersleningen is verstrekt een bedrag van € 1.766.751,00. Het gemeentelijk deel hiervan bedraagt € 536.194,25.

Naast positieve geluiden zijn er ook kanttekeningen te plaatsen bij de huidige regeling. Het doel van de regeling is de minder draagkrachtige starter net dat financiële steuntje te bieden waardoor aankoop van een eigen woning mogelijk wordt. De regeling schiet nu door en biedt de mogelijkheid om binnen de voorwaarden (max. verwervingskosten € 210.000 inclusief k.k. / v.o.n.) een 'goedkope' 2<sup>1</sup>-kapwoning te realiseren. Ook bij de aankoop van een hoekwoning bij sociale koopprojecten wordt een beroep op de starterslening gedaan.

Ons inziens is versobering van de regeling op zijn plaats, om:

1. duurdere aankopen / investeringen dan noodzakelijk met behulp van de starterslening niet meer mogelijk te maken. De lening is immers bedoeld om die mensen te helpen die zonder de lening echt niet tot aankoop van een woning in het 'goedkopere' segment kunnen overgaan. Vanuit dit oogpunt bezien stellen wij u voor de starterslening bij sociale koopprojecten alleen nog van toepassing te doen verklaren op de aankoop van een tussenwoning. Kan men zonder de starterslening geen hoekwoning aankopen, dan kan men ook voor een tussenwoning kiezen.
2. de doorstroming op de bestaande woningmarkt te stimuleren en jongeren te stimuleren zich ook in bestaande woonwijken te vestigen en niet overwegend op nieuwe uitbreidingslocaties. Daardoor wordt een gedifferentieerde leeftijdsopbouw bevorderd. Om deze reden stellen wij u voor de verordening op dit punt ongewijzigd te laten en blijft dit gelden voor bestaande koop- en huurwoningen.
3. met de beschikbare middelen meer mensen te kunnen bedienen. Het maximum aankoopbedrag is daarom verlaagd (van € 210.000) naar € 200.000 en het maximum te lenen bedrag (van € 35.000) naar € 20.000.

In de 'nieuwe' verordening is een overgangsbepaling opgenomen. Aanvragen betrekking hebbend op sociale koopwoningen in Dalfsen (10 aanvragen) en Oudleusen (3 aanvragen), welke woningen op het moment van uitputting van het provinciaal budget reeds waren toegewezen, vallen daaronder en worden conform de oude verordening afgehandeld.

Daarnaast zijn nog 3 aanvraagformulieren voor de aankoop van een bestaande woning in omloop, waarvan op dit moment niet duidelijk is of deze ook (nog) zullen worden ingediend.

De gewijzigde verordening waarin bovenstaande is verwerkt, treft u bijgevoegd aan. Voor de toepasbaarheid en inwerkingtreding daarvan dient de verordening door de raad te worden vastgesteld.

**Risico's:**

Per 11 oktober 2011 resteert nog een bedrag van ± € 90.000. Wij gaan er vanuit dat bij voortzetting van de starterslening alle 16 aanvragen nog onder de oude regeling zullen worden ingediend en afgehandeld. Op basis hiervan is een bedrag benodigd van maximaal (16 \* € 35.000 \* 50%) € 280.000. Om deze aanvragen te kunnen honoreren is dus een aanvullend budget benodigd van € 190.000.

Daarnaast is voor nieuw te verwachten aanvragen / te verstrekken leningen in 2012 nog budget benodigd. Uitgaande van 15 aanvragen van maximaal € 20.000 per lening een bedrag van € 150.000. Geen rekening houdend met toekomstige aflossingen is in totaal ca. € 350.000 benodigd.

De leningen worden middels een 2<sup>o</sup> 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:**

Naast het voorgestelde bestaat de mogelijkheid de grond uit te geven in erfpacht of een recht van opstal, waardoor de verwervingskosten voor de eigenaar bij aankoop van een nieuwe woning lager zijn. Nadeel hiervan is dat erfpacht of het recht van opstal alleen bij nieuw door de gemeente uit te geven sociale koopwoningen/bouwgrond kan worden toegepast en niet bij bestaand. Ook kan de gemeente niet beschikken over de opbrengst van de bouwgrond en derft daarover rente. Voordeel van de starterslening is dat het bedrag zich in de nieuwe situatie beperkt tot een maximum van € 20.000 per lening en ook voor bestaand toepasbaar is. Daarnaast kan bij uitgifte en verkoop van bouwgrond en/of sociale koopwoningen wel worden beschikt over de volledige opbrengst. Ook is de kans op aflossing van de lening groter, naarmate rente en aflossing verschuldigd is.

**Financiële dekking:**

Programma 9 Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting.

Het bedrag van € 350.000 wordt ten laste gebracht van de reserve Volkshuisvesting.

**Communicatie:**

Na vaststelling van de Verordening VROM Starterslening 2012 publicatie in Kernpunten en op de gemeentelijke website.

**Bijlagen:**

1. Raadsbesluit / Verordening VROM Starterslening 2012
2. Overzicht VROM Starterslening

**Ter inzage liggende stukken:**

Niet van toepassing

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

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

de secretaris-directeur,  
drs. H. Zwart

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 oktober 2011, nummer 149;

overwegende dat het wenselijk is de financieel minder draagkrachtige starters op de koopwoningmarkt te ondersteunen bij de financiering van de eerste eigen woning;

overwegende dat de VROM Starterslening voorziet in een grote behoefte;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

vast te stellen:

- de Verordening VROM Starterslening 2012;
- een bedrag van € 350.000 toe te voegen aan de 'Gemeenterekening VROM Starterfonds' bij de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten;
- het bedrag te dekken uit de reserve Volkshuisvesting.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 28 november 2011.

De raad voornoemd,

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

de griffier,  
N.A. IJnema Msc