gemeente Den Helder

Raadsinformatiebrief

Nr. RI10.0157 (2010)

Betreft: Evaluatie VROM-Startersleningen Den Helder 1 febuari 2010 tot 1 oktober 2010

Aan de leden van de Gemeenteraad

Inleiding
Op 12 oktober 2009 heeft de raad de Verordening VROM-Starterslening Den Helder vastgesteld, per 1 februari 2010 is de VROM Starterslening Den Helder in werking getreden.
Deze regeling heeft tot doel het kopen van woningen in Den Helder door starters op de woningmarkt te bevorderen, tevens wordt de doorstroming binnen de woningvoorraad bevorderd.

Wat is een starterslening?
Een starterslening is een aanvullende lening voor inwoners van Den Helder die een huis willen kopen, maar daarvoor eigenlijk onvoldoende inkomen hebben.
Het is een extra lening (een tweede hypotheek) die bedoeld is om het verschil tussen het maximale hypotheekbedrag en de totale aankoopsom van de woning te financieren.
De starterslening wordt verstrekt onder gunstige voorwaarden; over de eerste drie jaar wordt geen rente en aflossing betaald, groeit het inkomen in de loop der tijd dan wordt via een inkomenstoets bepaald hoeveel rente en aflossing betaald dient te worden.

Het bedrag dat geleend kan worden middels de VROM Starterslening hangt af van de financiële draagkracht van de koper(s) en van de kosten van de woning.
Maximaal 20% van het totale aankoopbedrag (inclusief kosten koper) kan worden geleend.
Voor wat betreft de woningen bestaande bouw en nieuwbouw) gelegen in de wijk Nieuw Den Helder geldt een maximum van € 40.000,00; voor wat betreft de woningen (bestaande bouw en nieuwbouw) die zijn gelegen in de overige wijken van de gemeente Den Helder geldt een maximum van € 35.000,00.

Criteria
Om in aanmerking te komen dient de koper minimaal 18 jaar te zijn, de koper is niet eerder in het bezit geweest van een koopwoning en gaat de koopwoning zelf bewonen.
De beoogde woning (bestaande bouw of nieuwbouw) is gelegen in de gemeente Den Helder en de kosten voor het verkrijgen in eigendom bedragen niet meer dan € 200.000.

Budget
Voor de startersleningen is door de gemeente € 250.000,00 en door de Woningstichting Den Helder € 250.000,00 gestort in het gemeentefonds bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn).

Tot 26 mei 2010 kwamen de VROM Startersleningen in aanmerking voor een evenredige bijdrage uit het VROM Startersfonds.
Concreet betekent dit dat zodra een starterslening daadwerkelijk wordt verstrekt, 50% ten laste komt van het gemeentefonds bij het SVn en 50% ten laste van het VROM Startersfonds.

Na 25 mei 2010 konden geen VROM Startersleningen meer kunnen worden verstrekt met 50% rijksbijdrage, aangezien het VROM Startersfonds was uitgeput.
De belangrijkste reden voor de versnelde uitputting van het Rijksbudget is de snelle toename van het aantal aanvragen en het stopzetten van de koopsubsidie (Bijdrage Eigen Woningbezit) per 29 maart 2010.
Op 22 juni 2010 heeft het college besloten de regeling voort te zetten op de gebruikelijke wijze met dien verstande dat de financiering volledig ten laste komt van het gemeentefonds bij het SVn, zolang dit fonds toereikend is.
Tot 1 juli 2010 konden aanvraagformulieren aangevraagd worden bij de gemeente.

Ervaringen

Zoals eerder gesteld, na het vaststellen van de Verordening VROM-Starterslening Den Helder is de regeling per 1 februari 2010 ingegaan, van de regeling werd goed gebruik gemaakt zoals in het volgende overzicht tot 1 oktober 2010 is af te lezen:

-er zijn 19 leningen verstrekt en reeds ingegaan (waarvan 3 in de wijk Nieuw Den Helder)
-er is 1 lening verstrekt die per 1 oktober 2010 ingaat
-er zullen nog 4 leningen worden verstrekt
-er zijn 2 aanvragen in behandeling bij het SVn
-tot 1 juli 2010 is door de gemeente een aantal aanvraagformulieren uitgereikt waar nog geen definitieve aanvragen uit voortgekomen zijn. De kans is zeer klein dat dit tot definitieve aanvragen zal leiden.

	Verstrekte leningen:						
	ingangs-datum	**omschrijving aanvrager**	**Wijk woning**	**koopsom woning**	**bedrag lening**	**ten laste van gemeentefonds**	**ten laste van fonds SVN**
1	1-6-2010	afkomstig uit Schagen alleenstaand	Julianadorp	€ 175.000	€ 35.000	€ 17.500	€ 17.500
2	1-6-2010	afkomstig uit St.Maarten gezin	Julianadorp	€ 178.500	€ 35.000	€ 17.500	€ 17.500
3	1-6-2010	alleenstaand	centrum	€ 116.000	€ 25.984	€ 12.992	€ 12.992
4	1-6-2010	gezin	centrum	€ 170.102	€ 35.000	€ 17.500	€ 17.500
5	1-8-2010	alleenstaand	De Schooten	€ 130.000	€ 29.120	€ 14.560	€ 14.560
6	1-8-2010	alleenstaand	centrum	€ 140.000	€ 31.920	€ 15.960	€ 15.960
7	1-8-2010	alleenstaand	centrum	€ 134.500	€ 30.128	€ 15.064	€ 15.064
8	1-8-2010	alleenstaand	centrum	€ 90.000	€ 14.697	€ 7.349	€ 7.349
9	1-8-2010	alleenstaand	centrum	€ 120.000	€ 27.440	€ 13.720	€ 13.720
10	1-8-2010	alleenstaand	centrum	€ 144.000	€ 33.376	€ 16.688	€ 16.688
11	1-8-2010	alleenstaand	Julianadorp	€ 117.900	€ 26.410	€ 13.205	€ 13.205
12	1-8-2010	alleenstaand	Julianadorp	€ 132.500	€ 25.951	€ 12.976	€ 12.976
13	1-9-2010	alleenstaand	centrum	€ 111.000	€ 17.901	€ 8.951	€ 8.951
14	1-9-2010	afkomstig van Texel alleenstaand	Julianadorp	€ 155.750	€ 16.000	€ 8.000	€ 8.000
15	1-9-2010	alleenstaand	Nw. Den Helder	€ 82.500	€ 23.296	€ 11.648	€ 11.648
16	1-9-2010	alleenstaand	Nw. Den Helder	€ 123.000	€ 28.672	€ 14.336	€ 14.336
17	1-9-2010	alleenstaand	Julianadorp	€ 110.000	€ 25.088	€ 12.544	€ 12.544
18	1-9-2010	alleenstaand	centrum	€ 105.000	€ 24.640	€ 12.320	€ 12.320
19	1-9-2010	alleenstaand	centrum	€ 100.000	€ 22.400	€ 22.400	€ -
	Nog in te gane leningen:						
20	1-10-2010	gezin	centrum	€ 82.500	€ 25.760	€ 25.760	€ -
	Nog toe te wijzen leningen:						
21	onbekend	alleenstaand	centrum	€ 153.000	€ 33.992	€ 16.996	€ 16.996
22	onbekend	alleenstaand	Julianadorp	€ 131.000	€ 23.042	€ 11.521	€ 11.521
23	onbekend	alleenstaand	Nieuw Den Helder	€ 128.000	€ 28.672	€ 28.672	€ -
24	onbekend	afkomstig uit Rotterdam alleenstaand	centrum	€ 120.000	€ 26.505	€ 26.505	€ -
	In behandeling, in afwachting van stukken						
25	onbekend	alleenstaand	centrum	€ 152.000	€ 35.000	€ 35.000	€ -
26	onbekend	alleenstaand	NB		€ 35.000	€ 35.000	€ -
TOTAAL					**€ 715.994**	**€ 444.666**	**€ 271.329**

Voor wat betreft het budget resulteert dit in het volgende overzicht:

Gemeentefonds Startersleningen bij het SVn:		
gemeente Den Helder	€	250.000
Woningstichting Den Helder	€	250.000
leningen ten laste van het gemeentefonds	€	444.666 –
restant	€	55.335
50% aangegane startersleningen Den Helder ten laste van het VROM-fonds Startersleningen:	€	271.329

In het fonds van de gemeente Den Helder bij de SVn is nog budget beschikbaar € 55.335; dit betekent dat er nog 1 starterslening verleend kan worden (indien van het maximale subsidiebedrag gebruik wordt gemaakt).
Tot 1 juli 2010 konden aanvraagformulieren aangevraagd worden bij de gemeente.
Het nog beschikbare budget is te gering om mogelijke kopers via de officiële wegen (persbericht, informatie op de website) te benaderen, daarom worden de makelaars in Den Helder geattendeerd op het nog beschikbare budget.

Gegeven het feit dat de mogelijkheden tot co-financiering door het Rijk via het VROM-fonds Startersleningen is uitgeput heeft het college van de gemeente Den Helder op 22 juni 2010 besloten de regeling voort te zetten op de gebruikelijke wijze met dien verstande dat de financiering volledig ten laste komt van het gemeentefonds bij het SVn zolang dit fonds toereikend is.
Overwegende de bezuiningsronde waar de gemeente zich nu mee geconfronteerd ziet, wordt geen extra budget beschikbaar gesteld ten behoeve van de Startersleningen.

Den Helder, 19 oktober 2010

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

MINUUT

burgemeester
Koen Schuiling

MINUUT

secretaris
H. Raasing