

Registratienummer:	BI09.01611	Portefeuillehouder:	J. Boskeljon
Van afdeling:	RWO	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	
Behandelend ambtenaar:	P. Cruijff	- Concept overeenkomst Woningstichting	
Telefoonnummer:	67 88 39	Den Helder	
E-mail adres:	p.cruijff@denhelder.nl		
Onderwerp:	Verordening VROM-Starterslening Den Helder		

Gevraagd besluit:

1. Vast te stellen de Verordening VROM-Starterslening Den Helder
2. Vast te stellen de hieruit voortvloeiende begrotingswijziging van de programmabegroting 2009

Inleiding en aanleiding

Middels het collegebesluit (nr. a08.00776) van 23 september 2008 is besloten tot het creëren van een fonds Startersleningen Den Helder bij de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting. Het prijsniveau van koopwoningen is op dit moment zo hoog dat het voor starters (gelet op hun inkomen en vermogen) moeilijk is een koopwoning te financieren. Door deze startersregeling wordt het kopen van woningen door starters op de Helderse woningmarkt bevorderd en wordt de doorstroming binnen de woningvoorraad bevorderd.

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 en loopt mee met de inkomensontwikkeling van de cliënt. De eerste drie jaar is de lening renteloos en aflossingsvrij, daarna gaat de cliënt de volledige annuïteit over de lening betalen. Indien een cliënt denkt dat zijn inkomen nog ontoereikend is voor betaling van de marktconforme maandlast, dan kan hij een hertoetsing aanvragen waarbij de maandlast van de starterslening wordt aangepast aan het actuele huishoudinkomen. Hij kan dit doen in het 3^e, 6^e, 10^e en 15^e jaar, als een cliënt op één van deze momenten de marktconforme maandtermijn bereikt, zijn daarna geen hertoetsingen meer mogelijk. Als uit de vierde (en laatste) hertoets in het 15^e jaar blijkt dat het inkomen van de cliënt nog niet toereikend is, blijft de dan vast te stellen maandtermijn voor de gehele resterende looptijd van toepassing. Aflossing vindt dan uitsluitend plaats bij verkoop van de woning of na 30 jaar.

Om de uitvoering van deze regeling op een verantwoorde publiekrechtelijke manier mogelijk te maken dient de raad op basis van artikel 147 en 149 van de Gemeentewet een lokale Verordening VROM Starterslening vast te stellen. Bij wijze van proef wordt deze verordening met onmiddellijke ingang voor de duur van één jaar vastgesteld om eerst praktijkervaring op te doen met de uitvoering van de VROM-regeling Starterslening, alvorens met de SVn een verplichting tot (periodieke) aanvulling van het fonds Startersleningen Den Helder aan te gaan.

De SVn heeft een model-verordening verstrekt, de gemeente bepaalt de algemene en bijzondere voorwaarden die van toepassing zijn. De nu voorgestelde verordening is voorgelegd aan de SVn en akkoord bevonden.

De algemene voorwaarden betreffen:

- de doelgroep van de starters;
- het marktsegment van de woningobjecten: nieuwbouwprojecten en/of bestaande woningen;
- de maximale koopprijsgrens wanneer deze lager is dan de maximale verwervingskosten die NHG jaarlijks heeft vastgesteld;
- de maximale hoogte van de Starterslening;
- de voorwaarden die gesteld worden met betrekking tot de eerste hypothecaire lening en de Starterslening in relatie tot de Nationale Hypotheek Garantie;
- de onverenigbaarheid van toekenning van een Starterslening in combinatie met koopsubsidie BEW+ voor een individueel startershuishouden.

De bijzondere voorwaarden hebben betrekking op individuele Startersleningen.

De in deze verordening op Den Helder van toepassing zijnde bepalingen zijn:

- m.b.t. de doelgroep van de starters en de maximale hoogte van de starterslening:

Op voordracht van Woningstichting Den Helder is besloten de startersleningen in de wijk Nieuw Den Helder meer impuls te geven middels de vaststelling van de maximale hoogte van de startersleningen:

- in de wijk Nieuw Den Helder geldt een maximaal bedrag van € 40.000,00;
- in de overige wijken van Den Helder geldt een maximaal bedrag van € 35.000,00.

De aanvrager is een in Nederland woonachtig verblijfsgerechtigd natuurlijk persoon met een minimum leeftijd van 18 jaar.

- m.b.t. het marktsegment van de woningobjecten en de verwervingskosten van de woning:

Voor het verwerven van woningen (bestaande bouw en nieuwbouw), die zijn gelegen in de gemeente Den Helder en waarbij de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woningen niet hoger zijn dan € 200.000.

- m.b.t. de voorwaarden die gesteld worden met betrekking tot de eerste hypothecaire leningen en de Starterslening in relatie tot de Nationale Hypotheekgarantie (NHG):

Zowel de VROM Starterslening als de eerste hypotheek moet worden verstrekt met NHG.

- m.b.t. de onverenigbaarheid van de toekenning van een Starterslening in combinatie met koopsubsidie BEW+:

De VROM Starterslening kan niet worden verstrekt indien Koopsubsidie BEW + is toegekend.

Beoogd resultaat

Het prijsniveau van koopwoningen is op dit moment zo hoog dat het voor starters (gelet op hun inkomen en vermogen) moeilijk is een koopwoning te financieren. Door deze startersregeling wordt het kopen van woningen door starters op de Helderse woningmarkt bevorderd en wordt de doorstroming binnen de woningvoorraad bevorderd.

Kader

Door het toepassingsgebied van het fonds Startersleningen Den Helder tot de gehele gemeente ontstaat er een directe relatie met de Strategische Visie.

Argumenten / alternatieven

Uit informatie van de SVn is gebleken dat uiteenlopende stimuleringsregelingen – van Koopsubsidie, Maatschappelijk Gebonden Eigendom en Koopgarant tot en met kortingen op de verkoopprijzen (corporatiewoningen) en korting op grondkosten voor nieuwbouw (gemeenten) – tot dusver het vooruitzicht van jonge huishoudens op een betaalbare koopwoning niet merkbaar dichterbij kunnen brengen. Een korting op de grondprijs van nieuwbouwwoningen –een verlaging van de koopprijs- wordt direct en volledig aan de eerste kopers gegeven, er bestaat geen enkele tegenprestatie. De Starterslening is een reëel alternatief; zij laat de marktconforme woningprijzen ongemoeid, terwijl de gemeente toch de gewenste doelgroep(en) bereikt.

Financiële consequenties

Voor de startersleningen is incidenteel € 250.000,00 in de begroting voor 2009 opgenomen en Woningstichting Den Helder heeft bij monde van haar directeur aangeboden eveneens een bedrag van € 250.000,00 via de gemeente Den Helder voor startersleningen beschikbaar te stellen.

Risicoparagraaf

Om het aanbod van de Woningstichting Den Helder zwart op wit te krijgen ten behoeve van de aanvraag om toelating tot de VROM-regeling Starterslening is met Woningstichting Den Helder hierover overeenstemming bereikt door middel van bijgaande conceptovereenkomst. De ondertekening ervan is nog slechts afhankelijk van het door uw college in deze te nemen besluit.

De gemeentelijke bijdrage van € 250.000,00 ten behoeve van startersleningen moet vooralsnog gezien worden als een éénmalig benodigd bedrag om daarmee het instrument Startersleningen te starten en daarmee ook de inbreng van Woningstichting Den Helder en VROM mogelijk te maken.

Het fonds Startersleningen (in beheer bij SVn) bedraagt uiteindelijk € 1.000.000,00 en is als volgt opgebouwd:

- € 500.000,00 van de gemeente Den Helder (het bedrag is inclusief de bijdrage van Woningstichting Den Helder van € 250.000,00);
- door VROM vermeerderd met € 500.000,00.

Indien dit budget uitgeput is, zullen de aanvragen Startersleningen afgewezen worden op grond van artikel 5, lid 2 van de Verordening VROM-Starterslening Den Helder.

Voorgesteld wordt om dan over de voortzetting van deze regeling een nieuw raadsbesluit te nemen.

In dat verband wijzen wij erop, dat het fonds Startersleningen weliswaar een revolving fonds is (rente en aflossing op de leningen vloeien weer terug in het fonds dat beheerd wordt door SVn), maar de eerste drie jaren is de verstrekte starterslening rente- en aflossingsvrij. Het uitgangspunt is, dat vanaf het vierde jaar rente en aflossing worden betaald. Maar daarvoor moeten er dan wel voldoende inkomsten zijn. Zo niet, dan wordt een maandlast betaald, die past bij het inkomen van dat moment. Na het zesde, tiende en vijftiende jaar bekijkt de SVn het inkomen opnieuw. Zodra het inkomen het toelaat, wordt de lening afgelost.

De aan de uitvoering van de VROM-regeling Starterslening verbonden administratie wordt gevoerd door de SVn. De vergoeding voor de uitvoering en beheer bedraagt op jaarbasis 0,5% aan beheerkosten over het restant van de hoofdsom van het totaal aan uitstaande leningen.

Voorbeeld: na 2 jaar staat er voor € 300.000,00 aan leningen uit. De beheerkosten bedragen dan € 300.000,00 x 0,5% = € 1.500,00.

Dekking

De dekking van de inbreng € 250.000,00 is incidenteel en is in de begroting 2009 opgenomen onder programma Economische ontwikkeling.

In de begroting zijn geen structurele middelen voor gedeerde rente-inkomsten en beheerlasten SVn opgenomen. Met als uitgangspunt een maximum leningportefeuille van en een rentepercentage van 4,5% (intern omslagpercentage) bedraagt de jaarlijkse rentelast € 11.250,00 en de SVn beheerkosten ca. € 5.000,00. Totaal dus jaarlijks € 16.250,00. Voor 2009 (startjaar) bedragen deze lasten ca. € 3.000,00.

Bij het verder uitwerken van de verordening in 2009 bleek dat de € 250.000,00 gezien moet worden als maximale inbreng ten behoeve van het verstrekken van startersleningen en hiermee de inbreng van Woningstichting Den Helder en VROM in het door SVn te beheren 'Startersfonds' mogelijk te maken. De gemeente loopt relatief weinig risico op het verstrekken van deze geldleningen vanwege de NHG-garantie. In principe kan dus de in de begroting opgenomen € 250.000,00 'vrijvallen'.

Voorgesteld wordt de eerste incidentele dekking van € 250.000,00 voor de startersleningen in de begroting als volgt te wijzigen:

- De € 250.000,00 vrij te laten vallen ten gunste van algemene middelen
- Deze vrijval kan vervolgens meerjarig worden ingezet om jaarlijks de gedeerde rente-inkomsten en beheerlasten SVn te dekken. Dit betekent jaarlijks met ingang van 2010 € 16.250,00 structureel voor gedeerde rente-inkomsten en beheerlasten SVn op te nemen en voor 2009 € 3.000,00.

De verantwoording van deze regeling loopt via product 837 Woningwet. Dit valt onder programma 5 RO en volkshuisvesting.

Zie bijgaande begrotingswijziging, die in de 2^e programmarapportage zal worden opgenomen.

Juridische consequenties

De rechten en verplichtingen voor alle bij de VROM-regeling Starterslening betrokken partijen (de gemeente, de SVn en de verkrijger van de starterslening), alsmede de uitvoeringsbepalingen van deze regeling, moeten worden vastgelegd in de "Verordening VROM-Starterslening in Den Helder", zulks op last van VROM en overeenkomstig het daaromtrent door VROM voorgeschreven. Dit is de primaire voorwaarde om de VROM-regeling Starterslening te mogen uitvoeren.

Communicatie

Samen met de SVn zal een voorlichting-/instructiebijeenkomst plaatsvinden met lokale makelaars en bemiddelaars, zij vervullen immers een belangrijke rol in de voorlichting van potentiële starters.

De Helderse bevolking zal door middel van een publicatie op gemeentelijke voorlichtingspagina van het Helder's Weekblad worden geïnformeerd.

Voorts dienen er brochures van het SVn beschikbaar te zijn bij de gemeente en de lokale makelaars en bemiddelaars.

Aanpak / uitvoering

De uit de verordening voortvloeiende taken worden als volgt uitgevoerd:

-uitvoering en beheer van de te voeren administratie: SVn

-voorlichting: publiekszaken

-overige beheertaken: gemeente

Den Helder, 15 september 2009

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

ir. C.J. Vriesman , burgemeester

H. Raasing , secretaris

Jan,
Marius
gaarne moet
lekenen!!
B financieel
technisch
aanpast!
JvH