

Nr.	3. Bestuur\3709
B&W-besluit	05-02-2013
Uitwisseling	
Raad	14-03-2013
Agendanummer	13a

Onderwerp:Aanvulling budget Startersleningen

Wij stellen voor:

1. Het toekenningsplafond genoemd in de Verordening VROM Starterslening gemeente Hillegom bij te stellen naar € 2.000.000,- en de Verordening VROM Starterslening hierop aan te passen.
 2. € 300.000,- beschikbaar stellen voor nieuw te verstrekken startersleningen.
 3. Aflossingen van deze uitgegeven startersleningen terug te laten vloeien naar de rekening van de gemeente bij de BNG (Bank Nederlandse Gemeenten).
-

Bestaand kader:

- Rijksbijdrage VROM Starterslening
 - Verordening Fonds Voorzieningen Sociale Woningbouw 2006
 - Verordening VROM Starterslening gemeente Hillegom
-

Doelstelling:Het stimuleren van een evenwichtige bevolkingsopbouw en de woningmarkt.

Inleiding:

Op 14 januari 2010 is de Verordening VROM Starterslening vastgesteld en € 1 mio beschikbaar gesteld. Op 1 februari 2010 is gestart met het uitgeven van de VROM startersleningen. Het Rijk financierde 50% van de VROM startersleningen.

Op 1 februari 2012 was er nog €150.000,- van het beschikbaar gestelde budget over. Van dit resterende budget konden nog 5 startersleningen van maximaal € 30.000,- uitgegeven worden.

Op 2 februari 2012 heeft de gemeenteraad € 420.000,- beschikbaar gesteld. De Verordening Fonds Voorzieningen Sociale Woningbouw diende als grondlegger voor dit besluit. Het VROM fonds van Rijk was toen al uitgeput en het Rijk stelde toentertijd geen nieuwe middelen ter beschikking.



Het beschikbaar gestelde budget is uitgeput, wat betekent dat er geen nieuwe startersleningen uitgegeven kunnen worden. Er blijft echter nog steeds behoefte aan startersleningen in Hillegom. Tevens zijn er nog steeds projecten waar starterswoningen worden gebouwd. De starterswoningen en -appartementen in 't Zand zijn op de markt gebracht. De starterslening is voor de verkoopbaarheid van de startersappartementen erg belangrijk.

Er zijn reeds 46 startersleningen verleend. Tevens zijn er nog een aantal in afwachting. Verwacht wordt, dat er van het huidig beschikbaar gestelde budget uiteindelijk 54 startersleningen uitgegeven worden.

Vanwege het gewijzigde overheidsbeleid per 1 januari 2013 en de strenge eisen van banken voor het verstrekken van hypotheek wordt de aankoop van een woning voor starters steeds moeilijker.

Het Rijk komt hieraan tegemoet en stelt per 1 januari 2013 € 20 mio beschikbaar om startersleningen voor 50% mee te financieren.

Argumenten:

1.1 Door het bijstellen van het toekenningsplafond in de Verordening VROM Starterslening gemeente Hillegom is het mogelijk om extra budget beschikbaar te stellen.

Het toekenningsplafond van € 1.000.000,- zoals nu in de Verordening VROM Starterslening gemeente Hillegom is vastgelegd is al bereikt. Om nieuw budget beschikbaar te kunnen stellen dient dit toekenningsplafond aangepast te worden. De aanpassing is verwerkt in de Verordening VROM Starterslening gemeente Hillegom (zie bijlage).

2.1 Met het extra budget kunnen we weer starters op de woningmarkt helpen.

Met de aanvulling kunnen er in 2013 maximaal 20 startersleningen van maximaal € 30.000,- worden uitgegeven, aangezien het rijk 50% mee financiert.

2.2 Stimuleren van de woningmarkt

Van ontwikkelaars en makelaars is het verzoek binnengekomen of de gemeente opnieuw weer startersleningen beschikbaar kan stellen, zodat het bouwen van nieuwe starterswoningen door kan gaan.

Onze verwachting is, dat ook in 2013 voldoende belangstelling is voor 20 startersleningen met een maximum van € 30.000,- per lening.

3.1 De Verordening Voorzieningen Sociale Woningbouw maakt dit mogelijk.

Volgens de Verordening Voorzieningen Sociale Woningbouw mogen er middelen gebruikt worden voor de VROM Starterslening, wanneer er de komende 5 jaar geen plannen zijn voor deze middelen (artikel 4, lid 7). Er zijn de aankomende 5 jaar geen plannen vanuit de gemeente om deze middelen

aan te wenden voor sociale woningbouw. Deze middelen kunnen dan ingezet worden voor de woningmarkt, door starters te helpen met een lening. De aflossingen van deze startersleningen vloeien vervolgens terug naar de gemeenterekening bij de BNG.

Financiële dekking:

Voor 2013 kunnen maximaal 20 startersleningen à € 30.000,- verstrekt worden. Dit is in totaal € 600.000,-. Het Rijk financiert 50% van de VROM starterslening. Dit betekent dat er € 300.000,- vanuit de gemeente benodigd is.

In de Verordening Fonds Voorzieningen Sociale Woningbouw is de mogelijkheid opgenomen om middelen van onze gemeenterekening bij de BNG te verplaatsen naar onze gemeenterekening bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting nederlandse gemeenten (SVn).

Er bestaat een financieel risico. Er zijn nu 46 startersleningen verstrekt. De verwachting is dat er in februari 2013 54 startersleningen verstrekt zijn tegen € 1.420.000,-. Het risico dat startersleningen niet worden afgelost wordt geschat op 1%. Dit risico kan gedekt worden door de reserve sociale woningbouw.

Medio 2013 verwachten we de eerste aflossingen van verstrekte startersleningen in 2010. Het SVn berekent, wat de starters kunnen afdragen. Hierdoor is nog niet bekend welke bedragen er zullen terugvloeien in het revolverend fonds bij het SVn.

Met de woningbouwplannen Ringvaartterrein, Weeresteinstraat 209 en Pastoorlaan in het verschieft is er in 2014 naar verwachting ook extra budget nodig om startersleningen te kunnen financieren. Bij de Kadernota 2014 zullen we dit item opvoeren.

Participatie/communicatie:

In onze gemeentelijke wekelijkse publicatie en op de website van de gemeente Hillegom maken wij bekend, dat er nieuw budget voor de starterslening beschikbaar wordt gesteld. Daarnaast informeren we ontwikkelaars en makelaars.

Urgentie:

In 2013 verwachten we, net als afgelopen jaar, weer meer dan voldoende aanvragen voor de starterslening. Het is daarom noodzakelijk om het fonds op korte termijn aan te vullen.

Kanttekeningen:

Het is mogelijk dat de middelen uit de reserve sociale woningbouw teruggevraagd worden.

Er zijn door ontwikkelende partijen middelen in de reserve sociale woningbouw gestort. Dit hebben deze ontwikkelende partijen gedaan, omdat zij geen sociale woningbouw op ontwikkellocaties konden realiseren. Het is mogelijk dat deze partijen hun gestorte middelen op wettelijke basis terugvragen. We schatten deze kans klein in. Ook vloeit de aflossing van deze VROM Startersleningen terug in de

reserve sociale woningbouw. In de risicoparagraaf van de begroting zullen we hier aandacht aan besteden.

Onze eigen liquide middelen zijn nagenoeg ontoereikend.

Dit betekent dat er een lening aangetrokken moet worden zodat er voldoende liquide middelen zijn. De verwachting is echter dat deze liquide middelen, met of zonder goedkeuring op dit voorstel, aangetrokken moeten worden in 2013 of 2014.

Er worden kosten voor het uitgeven van startersleningen door het SVn bij de gemeente Hillegom in rekening gebracht.

De kosten over 2013 zullen wanneer mogelijk binnen de begroting worden opgevangen. Wanneer dit niet mogelijk blijkt wordt dit in de BERAP 2013 meegenomen. De kosten die over 2014 en verder worden gemaakt, worden opgenomen in de Kadernota 2014.

De kosten waar het hier om gaat zijn administratieve- en beheerkosten. Deze kosten bedragen rond de € 5.000,-.

Er bestaat een kans dat startersleningen met vertraging worden afgelost.

Het idee achter de starterslening is dat de starter tijdens de wooncarrière een salarissprong maakt. Hierdoor kan de starter de lening gaan aflossen en rente gaan betalen. Het is de bedoeling dat er na 3 jaar afgelost gaat worden en rente wordt betaald. Als de starter hier niet toe in staat is, kan deze een toets aanvragen bij het SVn, waaruit blijkt dat de starter niet kan gaan aflossen. Door het uitstellen van het aflossen en het betalen van rente, komen deze betalingen ook pas later op de gemeenterekening terug. Er bestaat een hele kleine kans dat een starter zijn of haar starterslening niet kan aflossen.

namens het college van burgemeester en wethouders,

ing. G.P. van Lierop
secretaris

J. Broekhuis
burgemeester

Ter inzage gelegd:

- Verordening VROM Starterslening gemeente Hillegom

Informatie bij: mw. I. Salman, i.salman@hillegom.nl, tel.nr. (0252) 537 253