

Voorstelnummer :
Raadsvergadering : 18 april 2013
Naam opsteller : Ingeborg van der Ven
Informatie op te vragen bij : Ingeborg van der Ven
Portefeuillehouders : Aletta Hekker

Onderwerp: Raadsvoorstel Verordening VROM Startersleningen Gemeente Bergen 2013

Aan de raad,

Beslispunt:

- de 'Verordening VROM Starterslening Gemeente Bergen 2013' vast te stellen;
- het bedrag van € 372.000 uit de reserve sociale woningbouw te onttrekken en dit te storten in de algemene reserve;
- de bijgaande begrotingswijziging vast te stellen.

1. Waar gaat dit voorstel over?

Dit voorstel gaat over de verordening VROM Starterslening Gemeente Bergen 2013. In deze verordening zijn de criteria voor de manier waarop de gemeente Bergen de Startersleningen verlenen vastgelegd. De verordening geeft uitvoering aan de motie door uw raad unaniem aangenomen op 27 oktober 2009.

Als gemeente willen we met het uitgeven van Startersleningen de woningmarkt een stimulans geven. Door de keuze voor drie specifieke doelgroepen waarborgen we dat we de leningen uitgeven aan jonge starters die een sociale binding of een economische binding met onze gemeente hebben. Hiermee trekken we jonge mensen aan en gaan we de vergrijzing van de gemeente tegen.

Aanleiding voor dit voorstel is een tweetal aangenomen moties waarvan de laatste motie zeer concreet aangeeft op welke wijze de starterslening vorm dient te krijgen. De laatste motie dateert uit november 2012.

1.1. Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland

De gemeente Bergen wil Startersleningen gaan uitgeven aan starters binnen onze gemeente. Dit gaan we niet zelf doen. De gemeente Bergen heeft een deelnemingsovereenkomst gesloten met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn). SVn is de partij die het gemeentefonds Startersleningen zal gaan beheren en de leningen gaat uitgeven. De deelnemingsovereenkomst legt de samenwerking tussen de gemeente Bergen en het SVn vast en regelt het openen van een rekening courant waaruit het SVn de Starterslening namens de gemeente Bergen gaat verstrekken.

Deze verordening is de tweede stap en volgt grotendeels het vereiste model dat door het SVn is aangeleverd. Binnen dit model zijn een aantal zaken specifiek afgestemd op de markt van de gemeente Bergen, met name de doelgroep en het marktsegment.

In de verordening spreken we van een VROM Starterslening. VROM is sinds 2006 een verplicht onderdeel van de formulering en deze kunnen we niet aanpassen.

Voor meer technische informatie zie bijlage 6: SVn informatiegids: hst 4.11 & 5.2.3.

1.2. Ontwikkelingen

Minister Blok van Wonen maakte op woensdag 14 november 2012 aan de Tweede Kamer bekend dat de Starterslening in 2013 onder de huidige voorwaarden kan blijven bestaan. Het Stimuleringsfonds Nederland kondigde eerder in november aan dat tijdelijk geen nieuwe aanvragen voor de Starterslening in behandeling konden worden genomen tot er duidelijkheid zou zijn over het nieuwe belastingregime. Er wordt voor de Starterslening een uitzondering gemaakt op de strenge annuïtaire aflossingseisen.

Daarnaast heeft de minister een rijksbijdrage van € 20 miljoen vanaf 1 januari 2013 beschikbaar gesteld voor de Starterslening. Met de rijksbijdrage legt het Rijk de ene helft van de Starterslening in. Gemeenten en/of provincies leggen de andere helft in. Zie verder informatie onder kopje 7 *Welke middelen zijn met dit voorstel gemeoid?* (pagina 6).

1.3. Beslispunten in de verordening

1.3.1. Revolverend fonds

Voor het uitgeven van Startersleningen zijn twee vormen mogelijk, namelijk de afkoopmethodiek en een revolverend fonds. De gemeente Bergen kiest voor een revolverend fonds op basis van de volgende argumenten:

- Een revolverend fonds is duurzaam, de rente en aflossing keren terug in het fonds. Hierdoor kunnen weer nieuwe leningen in omloop worden gebracht. Het voordeel is dat de middelen voor een langere periode inzetbaar blijven. Met een revolverend fonds maakt eenmalig subsidiëren plaats voor duurzaam financieren.
- Met de keuze voor een revolverend fonds komt de gemeente Bergen in aanmerking voor een bijdrage uit het rijksfonds van € 20 miljoen. Hierdoor kan de gemeente twee keer zoveel leningen verstrekken.

1.3.2. Doelgroep

Met het verlenen van de Starterslening richten we ons op sociale en economische binding van starters met de gemeente Bergen.

Sociale binding

Doelgroep 1

Jonge gezinnen/ starters die nu een woning huren en willen doorstromen naar een koopwoning uit de 1e en 2e categorie.

Doelgroep 2

Jongeren (werkend of einde studie) binnen de gemeente die willen starten in een koopwoning dan wel jongeren die voorheen in gemeente Bergen hebben gewoond die nu in een andere gemeente gevestigd zijn en naar de gemeente Bergen willen terugkeren. Door de lening te verstrekken aan terugkerende jongeren stimuleren we de verjonging van de gemeente.

We vinden het belangrijk dat we de Starterslening mogelijk maken voor 'onze starters'. Hierbij is sociale binding met de gemeente belangrijk. Daarom stellen we een grens aan het aantal jaren dat de aanvrager in de gemeente heeft gewoond. Namelijk 2 jaar als de aanvrager op het moment van aanvraag in de gemeente Bergen woont en 3 jaar als de aanvrager op het moment van de aanvraag in een andere gemeente woont. Deze termijnen zijn vergelijkbaar met gemeenten uit de regio.

We hanteren een leeftijdsgrens van 35 jaar om te waarborgen dat de doelgroep bestaat uit 'jonge starters'. De lening is in principe beschikbaar voor kopers van een eerste koopwoning. Door een leeftijdsgrens te hanteren sluiten we kopers die hun eerste koopwoning op latere leeftijd kopen uit.

Economische binding

Doelgroep 3

Jongeren die in onze gemeente komen werken. Wij willen ons op deze doelgroep richten om te stimuleren dat jonge mensen naar onze gemeente komen. Denk hierbij aan jonge docenten, werknemers in de zorg en jonge ondernemers.

De voorwaarden voor de doelgroep 3 sluiten aan bij de definitie van economische binding die staat in de huisvestingsverordening Bergen, laatste wijziging 2011.

1.3.3. Marktsegment

In de verordening zijn specifieke voorwaarden opgenomen voor de maximale verwervingskosten en de hoogte van de Starterslening. Hiermee kan de gemeente de Startersleningen inzetten binnen een specifiek marktsegment.

De maximale verwervingskosten zijn bepaald aan de hand van categorie I en II koopwoningen uit de regionale woonvisie, zie onderstaande tabel. Deze categorieën zijn regionaal bepaald om beleid te voeren op de toevoeging aan de woningvoorraad.

Er is gekozen om ook categorie 2 koopwoningen te betrekken om zo een doorstroom te bevorderen. Het plafond voor categorie 2 is € 214.500,-. Hierbij wordt 12% opslag kosten gerekend. Dit brengt het maximale bedrag voor de verwervingskosten op op € 240.240,-.

Tabel: woningbouwcategorieën januari 2012

Categorieën	Mogelijkheden in de koop	Mogelijkheden in de huur
Categorie I	Tot € 168.950	Tot € 524,37 kernvoorraad
Categorie II	Van € 168.950 tot € 214.500	Tot € 664,66 huurtoeslaggrens
Categorie III	Van € 214.500 tot € 322.900	Vanaf € 664,66 vrije sector
Categorie V	Vanaf € 322.900	Vanaf € 664,66 vrije sector

Dit plafond is besproken met een aantal makelaars uit de gemeente. Ondanks onderlinge verschillen van mening kunnen de meeste makelaars zich vinden in dit plafond, en de daarvoor gevoerde argumentatie. Wij kiezen ervoor om het plafond niet te verhogen omdat we zoveel mogelijk de starters willen ondersteunen die dit het hardste nodig hebben. Dit beleid wordt ook in Alkmaar gevoerd.

De hoogte van de Starterslening is maximaal € 40.000,-. Deze grens is in vergelijking met andere gemeenten iets hoger vanwege de hoogte van de gemiddelde woningprijzen in de gemeente Bergen.

1.3.4. Procedure verlenen Starterslening

De Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening en de Productspecificaties VROM Starterslening, vastgesteld door SVn, zijn van toepassing op deze verordening. Omdat de gemeente zich middels een deelnemingsovereenkomst heeft uitgesproken voor deelname aan de producten van SVn, zijn ook de procedures en gemeentelijke uitvoeringsregels van de verschillende producten van kracht. Hierin zijn de voorwaarden en procedures opgenomen voor deelname aan de VROM Starterslening.

2. Wat besluit de raad/wat krijgt de raad als hij "ja" zegt?

- Het vaststellen van de verordening VROM Starterslening Gemeente Bergen 2013.
- Met het vaststellen van de 'verordening VROM Starterslening Gemeente Bergen 2013' kan de gemeente via het SVn de Startersleningen gaan verlenen, volgens de voorwaarden genoemd in de verordening.
- het bedrag van €372.000 uit de reserve sociale woningbouw te onttrekken en dit te storten in de algemene reserve;
- de bijgaande begrotingswijziging goed te keuren;

3. Waarom wordt dit onderwerp nu aan de raad voorgelegd?

Raadsbevoegdheid

Op 27 oktober 2009 is in de raad van de gemeente Bergen een motie van het CDA unaniem aangenomen om binnen het maatschappelijk verantwoord grondbeleid een Subsidiefonds Starters op de Woningmarkt op te nemen.

Voor het instellen van de Startersleningen dient er een verordening te worden vastgesteld.

Maatschappelijk urgent

Regionaal gezien lopen wij als gemeente achter met het inzetten van de Starterslening als stimulans voor de woningmarkt.

4. Wie heeft er allemaal met de beslissing van de raad van doen?

a. Burgerparticipatie

Ter voorbereiding van de verordening zijn er gesprekken gevoerd met het SVn en lokale makelaars binnen de gemeente.

b. Externe communicatie

Na besluitvorming door de raad wordt alle informatie over de Starterslening op de website van de gemeente geplaatst. Na het collegebesluit besteden we aandacht aan het besluit in het persuurtje en versturen we het persbericht, zoals te lezen is in bijlage 7. Ook komt het persbericht als artikel in de Gemeentekrant en op de website. Passend bij de doelgroep ontwikkelen we een digitale folder. Deze zullen we inzetten via de websites van de makelaars, de social media van de gemeente en andere websites. Bijkomende voordelen van een digitale folder zijn verder dat de folder makkelijk aan te passen is in het geval van wijzigingen in de voorwaarden en dat we besparen op papier en drukkosten. Bij de communicatie rondom de Starterslening zullen we samenwerken met de makelaars uit onze gemeente.

c. Extern overleg gevoerd met

Ter voorbereiding van de verordening zijn er gesprekken gevoerd met het SVn en lokale makelaars binnen de gemeente. Daarnaast heeft een vergelijkend onderzoek met andere gemeenten plaatsgevonden.

- de heer N. van Est van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn);
- de heer F. van Vessem van de gemeente Alkmaar;

5. Waaruit bestaan de andere mogelijkheden om het doel te bereiken?

n.v.t.

6. Wanneer wordt de beslissing van de raad uitgevoerd, gerealiseerd en wanneer wordt de raad daarover gerapporteerd?

Na het ontvangen van de getekende verordening opent SVn een rekening-courant waaruit de Startersleningen worden verstrekt. Als gemeente storten wij op deze rekening geld. Wij lenen dit bedrag uit aan SVn. Het fonds bij SVn is en blijft eigendom van de gemeente.

7. Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?

Er wordt een bedrag van in totaal €372.000 beschikbaar gesteld voor het revolverend fonds. Het geld wordt als een langlopende vordering in de boekhouding opgenomen en maakt hiermee onderdeel uit van de totale gemeentefinanciering. Deze werkwijze is hetzelfde als bij de revolverende fondsen voor duurzaamheidsleningen en beheer monumenten.

De jaarlijkse lasten van €18.600 (5% rentelasten over het totaal beschikbaar gestelde bedrag) worden structureel ten laste gebracht van het budget fcl 68220100 *Overige volkshuisvestingszaken* / ecl 21000 *Rente langlopende leningen*. Hiervoor is geen dekking en komt ten laste van het begrotingssaldo. Echter het bedrag van €372.000 kan worden gezien als impliciete dekking voor het fonds voor een periode van 20 jaar.

Zie verder de begrotingswijziging in de bijlage.

Mocht het zo zijn dat door een raadsbesluit de startersleningen worden stopgezet dan kan de gemeente het resterende budget dat op dat moment nog in het gemeentefonds zit terugvorderen. De uitstaande leningen (specifieker: de bijdrage van de gemeente aan deze uitstaande leningen) kunnen niet worden teruggevorderd.

Externe subsidiebronnen

Met de keuze voor een revolverend fonds komt de gemeente Bergen in aanmerking voor een bijdrage uit het rijksfonds van €20 miljoen. De rijksbijdrage is beschikbaar gesteld door minister Blok en is vanaf 1 januari 2013 van kracht. Met de rijksbijdrage legt het Rijk de ene helft van de Starterslening in. Gemeenten en/of provincies leggen de andere helft in. Hierdoor kan de gemeente twee keer zoveel leningen verstrekken.

De rijksbijdrage kent het principe 'wie het eerst komt, die het eerst maalt'. De datum van ontvangst van de aanvraag bij SVn is daarbij geldend. Vanaf 1 januari 2013 komen alle aanvragen voor Startersleningen die SVn ontvangt en voldoen aan de voorwaarden van het Rijk in aanmerking voor rijksbijdrage.

Risico's

Startersleningen vallen onder de Nationale Hypotheek Garantie. SVn is geldverstrekker. Mocht uit een gedwongen verkoop door de Starter onverhoopt te weinig opbrengst zijn om de verplichtingen uit de Starterslening te kunnen voldoen, dan staat NHG borg. Daarmee is het 'debiteurenrisico' voor de gemeente via haar fonds bij SVn gedekt.

De gemeente hanteert geen extra inkomensgrens. Het SVn voert zelf een grondige inkomensstoets uit, de aanvangsdragkrachttoets. Voor de aanvangsdragkrachttoets wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de NHG-toetsing, waarin bepaald wordt of een lening Nationale Hypotheek Garantie mogelijk is met een bepaald inkomen. Onderdeel hiervan is een BKR toets en VIS-toets. De kosten van de aanvangsdragkrachttoets zijn voor rekening van SVn.

8. Waarom moet de raad dit besluit met deze mogelijke oplossing nemen? Als gemeente willen we met het uitgeven van Startersleningen de woningmarkt een stimulans geven. Door de

keuze van de drie specifieke doelgroepen waarborgen we dat we de leningen uitgeven aan jonge starters die een sociale binding of een economische binding met onze gemeente hebben. Hiermee trekken we jonge krachten aan en gaan we de vergrijzing van de gemeente tegen.

Door de keuze te maken voor het revolverend fonds creëren we een manier van duurzaam financieren en maken we optimaal gebruik van de beschikbare middelen (rijksfonds).

Bijlagen:

1. Raadsbesluit 'Verordening VROM Starterslening Gemeente Bergen 2013'
2. Motie 27 oktober 2009 CDA
3. Motie 1 november 2012 CDA
4. Begrotingswijziging Starterslening reserve sociale woningbouw
5. SVn informatiegids: hst 4.11 & 5.2.3.

Bergen, 26 februari 2013

College van Bergen

drs. W.J.M. Bierman
secretaris

drs. H. Hafkamp,
burgemeester