

Raadsvoorstel

Aan de raad van de gemeente Sliedrecht

Zaaknummer: 1504452	Sliedrecht, 27 oktober 2015
---------------------	-----------------------------

Onderwerp:

Vaststellen Verordening starterslening Sliedrecht 2015

Beslispunten

1. De Verordening Starterslening Sliedrecht 2015 vast te stellen.
2. Het Startersfonds nog uitsluitend te voeden met te ontvangen bedragen aan rente en aflossing .

Samenvatting

De huidige 'Verordening Gemeenterekening VROM Starterslening' is in 2007 vastgesteld en wordt nu op voorstel en met instemming van de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) aangepast aan de gewijzigde wetgeving. Het is voorts de intentie het Startersfonds' in de toekomst nog uitsluitend te voeden met de terug te ontvangen bedragen aan rente en aflossing.

Inleiding

In de afgelopen jaren zijn er de nodige ontwikkelingen geweest op het gebied van hypotheekverlening, belastingmaatregelen en wijzigingen in de voorwaarden van de Nationale Hypotheek Garantie. De NHG is een van de pijlers van de starterslening. De SVn heeft hiervoor een nieuwe modelverordening opgesteld die de basis vormt van de nieuw vast te stellen verordening. Sinds de start in 2007 zijn er 73 leningen verstrekt.

Beoogd effect

Door het invoeren van de nieuwe verordening kan de verlening van startersleningen op efficiënte en rechtvaardige wijze worden voortgezet worden. Door de terugkerende bedragen aan rente en aflossing te laten terugvloeien naar het fonds, zal de starterslening ook in de toekomst op beperkte schaal beschikbaar blijven.

Argumenten

1.1 De nieuwe verordening is aangepast aan de eisen van deze tijd

De nieuwe verordening wordt aangepast aan de gewijzigde wetgeving. In de nieuwe verordening worden een aantal zaken beter juridisch geregeld en transparanter geformuleerd. Door opname van essentiële bepalingen in de verordening en een betere verwijzing naar onderliggende stukken van de SVn is de verordening duidelijker geworden. In de verordening wordt nu duidelijk aangegeven welke versie van de onderliggende stukken, zoals de 'Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening' van toepassing zijn op het moment dat een aanvraag om een starterslening wordt aangevraagd. Tenslotte is ook de naam van de verordening aangepast.

1.2 De nieuwe verordening regelt zaken die eerder door beleidsregels werden geregeld

Er is nu geregeld dat slechts één van beide aanvragers aan de gestelde eisen dient te voldoen. In de praktijk werd deze regel bij toewijzing al gehanteerd, maar opname in de verordening is transparanter voor de aanvragers.

1.3. De nieuwe verordening heeft de instemming van SVn

De verordening is gebaseerd op de modelverordening van de SVn en aangepast aan de Sliedrechtse voorwaarden. De SVn heeft de nieuwe verordening akkoord bevonden.

2.1 Het Startersfonds van de gemeente Sliedrecht bij de SVn is een revolverend fonds

Het verstrekken van een starterslening heeft een direct revolverend karakter. De middelen worden uitgeleend, waarvoor periodiek een vergoeding wordt betaald (rente) en die gedurende de looptijd weer wordt terugbetaald (aflossing). De terugkerende bedragen aan rente en aflossing vloeien terug naar het fonds en kunnen opnieuw worden ingezet. De eerste jaren waren de aan rente en aflossing terug te ontvangen bedragen minimaal, omdat starters pas na drie jaar rente en aflossing gaan betalen. Inmiddels is het fonds op een kantelpunt gekomen, waarbij het mogelijk wordt om met de jaarlijks terug te ontvangen bedragen aan rente en aflossing nieuwe leningen te gaan verstrekken.

2.2 Gemiddeld wordt jaarlijks een bedrag aan rente en aflossing ontvangen van € 70.000,00

Over de periode 2010-2014 is een bedrag aan rente, maandelijkse en tussentijdse aflossingen ontvangen van € 251.000,00 (circa € 50.000,00 per jaar). De SVn schat dat het jaarlijks terug te ontvangen bedrag aan rente, maandelijkse en tussentijdse aflossingen met ingang van 2015 circa € 70.000,00 zal bedragen. Een mooi bedrag dat weer opnieuw besteed kan worden. Als gevolg van de aangescherpte hypotheekvoorschriften kiezen veel starters er noodgedwongen voor om de lening niet over te sluiten maar maandelijks te blijven aflossen.

2.3 Starters hebben nog steeds moeite om hun eerste huis te financieren

Het is nog steeds zinvol om ook in de toekomst op beperkte schaal startersleningen te (kunnen) blijven verstrekken. De hypotheeknormen worden steeds verder aangeschroefd en ook de normen van het NIBUD worden steeds zwaarder. Een starter moet steeds meer eigen geld meebrengen. De starterslening helpt door het gat te dichten, totdat het inkomen van de starter hoog genoeg is.

2.4 Vraag naar startersleningen blijft ongewijzigd groot

Ook in 2015 is de vraag naar startersleningen ongewijzigd groot te noemen. Tot 8 oktober 2015 zijn er al weer negen leningen verstrekt. Het merendeel van de startersleningen wordt gebruikt voor de aankoop van bestaande woningen, waardoor het effect op de totale woningmarkt aanzienlijk is.

Kanttekeningen

2.1 Startersleningen zijn niet nodig, omdat de woningvoorraad in Sliedrecht relatief goedkoop is.

Desondanks blijkt toch dat mensen een starterslening nodig hebben om een woning te kunnen kopen. De starters die in aanmerking komen voor een starterslening, zijn de mensen die net te veel verdienen om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen. Huurwoningen in de vrije sector (huurprijs van meer dan € 710,68) zijn slechts zeer beperkt beschikbaar in Sliedrecht.

2.2 De lening wordt met ingang van 1 mei 2015 alleen nog door de gemeente betaald

Sinds januari 2013 droeg het rijk aan iedere verstrekte starterslening 50% bij. Dit betekende dat Sliedrecht twee keer zoveel leningen kon verstrekken. Deze pot is nu leeg. Te verstrekken startersleningen komen nu geheel ten laste van het gemeentelijke Startersfonds bij de SVn. Op 8 oktober 2015 bedroeg het saldo € 106.000,00. Dit is voldoende voor circa 3 maximale leningen van elk € 30.000,00 of 4 kleinere leningen.

Kaderstellende en controlerende aspecten t.b.v. de gemeenteraad, uitgesplitst in:

• **Financiële kaders**

Het saldo van het startersfonds bij de SVn bedroeg 8 oktober 2015 ca € 106.000. Ruim voldoende voor het kunnen verstrekken van minimaal drie maximale 3 startersleningen van € 30.000,00.

• **Wettelijke en Beleidskaders, eventueel inhoudelijke/ruimtelijke kaders**

De SVn handelt bij het adviseren omtrent de toewijzing van startersleningen binnen de bestaande regels op het gebied van hypotheeklasten en bestedingsnormen. De gemeente neemt deze adviezen in de regel over, als er voldoende saldo is.

• **Tijdspad, monitoring en evaluatie mb.t. voorgesteld raadsbesluit**

Indien besloten wordt het Startersfonds nog uitsluitend te voeden met te ontvangen bedragen aan rente en aflossing, zal eind 2017 een en ander worden geëvalueerd.

Communicatie

Na vaststelling door de raad zal de verordening bekend worden gemaakt op www.officielebekendmakingen.nl. Hiervan wordt mededeling gedaan in de Merwestreek. Daarnaast zal de SVn op de hoogte gesteld worden van de aangepaste verordening. Ook zal de verordening op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd.

Vervolg

Na de vaststelling van de nieuwe verordening door de raad wordt dit conform de wet bekend gemaakt op www.officielebekendmakingen.nl en treedt de verordening in werking daags na de publicatie. Met de inwerkingtreding wordt tegelijkertijd de bestaande 'Verordening Gemeenterekening VROM Startersleningen' ingetrokken. De SVn zal per brief op de hoogte worden gesteld van het besluit.

Eerdere besluiten/behandeling raad

11 maart 2014 Aanvulling saldo startersfonds SVn.

Hoogachtend,

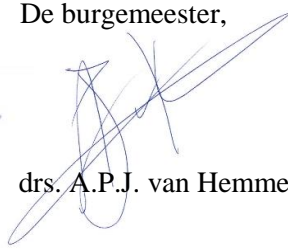
Burgemeester en wethouders van Sliedrecht,

De secretaris,

De burgemeester,



H.F. van Breugel



drs. A.P.J. van Hemmen

Bijlage(n):

1. Verordening Starterslening Sliedrecht 2015;