

raadsvoorstel

Raadsvergadering: 10 september 2013
Agendanummer:

Zaaknummer: 13.11806
Documentnummer: I13.025801

Aan de raad

Afdeling: Maatschappelijke Effecten
Onderwerp: Invoering starterslening Dinkelland

Denekamp, 20 augustus 2013

Voorstel

1. deelnemen aan de Startersregeling van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn);
2. een bedrag van € 200.000,-- storten op de in te richten gemeenterekening Starterslening bij het SVn;
3. Voor aanvragers een sociaal/economische bindingseis aan Dinkelland laten gelden;
4. het maximum per lening vastleggen op € 35.000,- en de verwervingskostengrens op € 225.000,-;
5. de verordening Starterslening Dinkelland 2013 vaststellen overeenkomstig bijgevoegd ontwerp.

Overwegingen

In 2009 is besloten deel te nemen aan de VROM Starterslening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn). Omdat er in de jaren daarna slechts een zeer beperkt gebruik van is gemaakt in verhouding tot een fors beschikbaar gesteld budget van € 500.000,-, is in 2011 besloten te stoppen met de gemeentelijke financiering van de starterslening. In 2012 stopte de SVn met het in behandeling nemen van startersleningen vanwege een nieuw belastingregime. Per 1 januari 2013 golden namelijk nieuwe regels waarbij op elke lening minstens vanaf jaar 1 annuïtair moet worden afgelost. Uiteindelijk is door de regering in de loop van 2012 in het belastingplan een uitzondering gemaakt voor de starterslening. De Starterslening behoudt de renteaftrek, ondanks dat deze lening in de eerste jaren aflossingsvrij is.

In 2013 zijn door het Rijk extra middelen beschikbaar gesteld voor de Starterslening.

Omdat het ministerie van VROM niet meer in deze hoedanigheid bestaat is in 2013 de naam VROM Starterslening gewijzigd in Starterslening. Behalve de naam kent de Starterslening geen inhoudelijke wijzigingen ten opzichte van de VROM Starterslening.

Het Rijk legt de helft van de starterslening in terwijl (in Overijsselse) de provincie en de gemeente elk voor een kwart de overige helft financieren.

Omdat het anno 2013 onverkort moeilijk is voor starters om een eigen woning te financieren en er nog steeds sprake van een slechte doorstroming op de woningmarkt voorziet dit voorstel in een herinvoering van de starterslening. Dinkelland en Tubbergen hebben besloten daarvoor een gelijklopende regeling te gaan hanteren. In beide gemeenten wordt een maximum per lening gehanteerd van € 35.000,- en een verwervingskostengrens van € 225.000,-.

Wat is en hoe werkt de starterslening ?

De Starterslening is een financieringsproduct waarvan de kosten worden gedekt uit een door de gemeente bij SVn aangehouden revolving fund: de Gemeenterekening Starterslening en uit een door het Rijk bij SVn aangehouden Startersrekening Rijksbijdrage. De starterslening is de eerste drie jaar renteloos en aflossingsvrij. Daarna vindt periodiek (na het 3^e, 6^e, 10^e en 15^e jaar) een hertoetsing plaats. Eventuele nieuwe inkomensruimte wordt (gedeeltelijk) gebruikt om eerst rente en – indien

mogelijk – ook aflossing op de lening te betalen. De rente en aflossing komen weer in het startersfonds.

Een gemeente komt voor de Rijksbijdrage aan de Starterslening in aanmerking indien wordt voldaan aan de volgende criteria:

1. De uiteindelijke hoogte van de hoofdsom van de Starterslening wordt door de gemeente vastgesteld en bedraagt niet meer dan 20% van de verwervingskosten;
2. De totale kosten van de woning mogen niet hoger zijn dan de verwervingskostengrens volgens actuele NHG normen (vanaf 1 juli 2013 € 290.000,-)
3. De starter is niet eerder eigenaar geweest van een koopwoning
4. De gemeente heeft een revolverend fonds bij SVn (geen afkoopmethodiek)
5. Zowel de eerste hypotheek als de Starterslening dienen onder Nationale Hypotheekgarantie te worden verstrekt.

De gemeente bepaalt bij verordening algemene en bijzondere voorwaarden die van toepassing zijn, zoals de doelgroep, de koopprijsgrens, looptijd, rente en hertoetsing.

Lokaal beleid

De landelijke SVn modelverordening biedt de gemeente de mogelijkheid op een aantal cruciale onderdelen lokaal beleid te voeren ten aanzien van het toepassingsbereik van de starterslening. Deze zijn:

- wat verstaan we onder een starter?
- wat is een starterswoning?
- het gemeentelijk bedrag in het startersfonds

Starter:

Een starter is een in Dinkelland woonachtige verblijfsgerechtigde persoon, die sociaal en/of economisch gebonden is aan de gemeente Dinkelland. Ingeval van twee aanvragers gelden de in de Verordening Starterslening genoemde bindingseisen slechts voor één van beide aanvragers. Deze bindingseisen worden ook door de gemeente Tubbergen gehanteerd.

Starterswoning:

Het uitgangspunt is zoveel mogelijk huidige en toekomstige Dinkellanders van de regeling gebruik te laten maken, dus kiezen wij voor een generieke inzet. De regeling daarbij te laten gelden voor zowel de verwerving van nieuwbouw koopwoningen als van bestaande koopwoningen. Gelet op de marktsituatie in Dinkelland levert volgens de marktpartijen een beperking van de maximale verwervingskosten tot € 225.000,- nog voldoende keuzemogelijkheden in het bestaande aanbod. Deze bovengrens wordt ook door de gemeente Tubbergen gehanteerd.

Gemeentelijk bedrag in startersfonds:

Met een gemeentelijke bijdrage van € 200.000,- wordt het fonds met de rijksbijdrage en de bijdrage van de provincie tezamen dus gevoed met € 800.000,-
Wanneer we de maximale bijdrage vaststellen op € 35.000,- en iedere in aanmerking komende starter daar maximaal gebruik van maakt dan kunnen we in eerste aanleg 23 starters met een starterslening helpen: (€ 8.00.000,- : € 35.000,-) = 23. Het werkelijke aantal kan groter zijn, omdat misschien niet iedereen de volledige ruimte die de regeling biedt nodig heeft.

Financiën

Het gemeentelijk aandeel kan gevoteerd worden uit de gelden die van de provincie worden ontvangen in het kader van de prestatieafspraken woningbouw 2010-2015.

Burgemeester en Wethouders van Dinkelland,
De secretaris, De burgemeester,

Drs. A.B.A.M. Damer mr. R.S. Cazemier.