



VOORBLAD

Advies nota aan de Raad

<i>Registratienummer:</i>	072
<i>Datum:</i>	06 oktober 2009
<i>Soort Voorstel:</i>	Advies nota
<i>Onderwerp:</i>	introduceren starterslening
<i>Portefeuillehouder:</i>	Wethouder W.H.B. van Dunné
<i>Programma:</i>	Duurzaamheid Hoofddoel Gevarieerde bevolkingssamenstelling Subdoel Woonmogelijkheden voor diverse doelgroepen
<i>Begrotingswijziging:</i>	Nee
<i>Bijlagen:</i>	Ja
<i>Stukken ter inzage:</i>	Nee
<i>Beslispunten:</i>	1. vast te stellen de verordening VROM starterslening gemeente Voorschoten 2009 2. in te stemmen met het beschikbaar stellen van €1.000.000,- uit het volkshuisvestingsfonds voor startersleningen



Advies nota aan de Raad

Inleiding

Op 3 juli 2009 heeft het college de intentie uitgesproken om de starterslening in Voorschoten te introduceren. Daarnaast is het college akkoord gegaan met een verkenning van de kaders en richtlijnen voor de starterslening. Het instrument starterslening is reeds uitgebreid toegelicht in de aangenomen 'adviesnota B invoeren starterslening' vastgesteld op 3 juli 2009. Deze nota is ter informatie opgenomen in bijlage 1.

De gemeente kan de verordening voor de starterslening naar eigen inzicht invullen, wel stelt de SVn (Stimuleringsfond Volkshuisvesting) een aantal basiseisen, te weten:

- Totale verwervingskosten tot NHG grens mogelijk (tijdelijk is de NHG grens €350.000,- , verwacht word dat dit, als de woningmarkt weer aantrekt, weer bijgesteld word naar €265.000,-).
Verwervingskosten zijn de totale kosten voor het verkrijgen van een woning, hieronder valt dus niet alleen de hypotheek, maar ook kosten voor de notaris, makelaar, overdracht etc.
- Subsidie mag niet meer dan 20% van de koopprijs zijn

Daarnaast geeft zij mee dat de hoogte van de verstrekte leningen gemiddeld €35.000,- per woning is.

De verordening voor de starterslening is opgesteld aan de hand van de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek en de woonvisie. Deze verordening is terug te vinden in bijlage 2.

Uitgangspunten:

1. Vooraf voor jonge koopstarters is het moeilijk een woning in Voorschoten te kopen

Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat veel jongeren tussen 15 en 25 jaar, vooral voor studie, uit de gemeente vertrekken. Er is echter een grote groep jong volwassene die na hun studie terug willen keren naar Voorschoten, maar dit niet kan vanwege de lange wachtlijsten voor huurwoningen en de hoge prijzen van koopwoningen. Deze doelgroep heeft hulp nodig bij het vinden van een woning.

Geadviseerd word om het instrument in te zetten voor koopstarters tot 35 jaar die al minstens vijf jaar in Voorschoten wonen en voor koopstarters die minimaal 5 jaar in Voorschoten hebben gewoond, elders zijn gaan studeren en die binnen 2 jaar na het afronden van hun studie terug willen keren naar Voorschoten.

2. De verordening zodanig ingekleed dient te worden dat zij past bij de Voorschotense woningmarkt De prijs van koopwoningen in Voorschoten is relatief hoog.

Om een substantieel deel van de starters te helpen word geadviseerd het instrument in te zetten voor woningen in Voorschoten waarvan de totale verwervingskosten maximaal €265.000,- zijn (dit is de oude NHG grens. De koopprijs voor bestaande bouw komt dan uit rond €235.000,- , koopprijs nieuwbouw komt dan uit rond €245.000,-). Dit is het maximale bedrag wat de SVn toestaat.



Advies nota aan de Raad

3. De hoogte van de starterslening zodanig moet zijn dat een koopstarter voor minstens 10% van de koopwoningen in Voorschoten een starterslening kan aanvragen

Volgens de WOZ gegevens staan er op dit moment 3371 woningen in Voorschoten met een WOZ waarde lager dan €235.000,-. Wel moet opgemerkt worden dat 2269 van deze woningen in bezit zijn van een van de woningcorporaties of van particuliere beleggers. Deze woningen worden vrijwel allemaal verhuurd. Er blijven zodoende 1102 woningen met een WOZ waarde onder €235.000,- over op de koopmarkt. Dit is meer dan 10 % van de woningvoorraad in Voorschoten. (Ter illustratie, op 23 juli 2009 stonden er in Voorschoten 313 woningen te koop, waarvan 40 met een vraagprijs onder €235.000,-)

Om zoveel mogelijk starters te helpen word aan de lening niet alleen een maximaal percentage van de verwervingskosten, maar ook een maximaal bedrag verbonden.

*Geadviseerd word om de aan de starterslening de volgende financiële voorwaarden te verbinden:
Maximale totale verwervingskosten mogelijk tot €265.000,- (koopprijs bestaande bouw komt dan uit rond €235.000,- , koopprijs nieuwbouw komt dan uit rond €245.000,-).
Subsidie bedraagt maximaal 20% van de verwervingskosten met een maximum van €35.000,-*

4. Een significant deel van de beoogde doelgroep dient bediend te worden.

Om deze leningen te financieren word gevraagd om 1 miljoen uit het volkshuisvestingsfonds ter beschikking te stellen. Dit geld komt in een fonds bij de SVN, die voor verdere verrekening en afhandeling zorgt. Omdat het om leningen gaat komt het geld uiteindelijk terug bij de gemeente. Aangezien VROM op dit moment het ingelegde bedrag verdubbelt, zou voor Voorschoten 2 miljoen beschikbaar zijn, wat neerkomt op zo'n 57 leningen als we de gemiddelden van de VNG aanhouden. Aangezien niet iedereen een huis voor de maximale prijs koopt, is de verwachting dat het budget toereikend is voor ongeveer 65 leningen (inclusief de bijdrage van VROM).

Volgens het woningbehoefteonderzoek willen de komende vijf jaar ongeveer 320 jong volwassenen zelfstandig gaan wonen, van wie een derde in een koopwoning. Dit komt neer op 107 jongeren. Door het gevraagde budget te verstrekken volgens de geadviseerde kaders, kunnen meer dan de helft van deze jong volwassenen aanspraak maken op de starterslening.

Geadviseerd word om €1.000.000,- uit het volkshuisvestingsfonds beschikbaar te stellen en dit bedrag in twee termijnen in het fonds te storten. Geadviseerd word om in 2010 een eerste storting van €500.000,- te doen en om zodra het fonds leeg dreigt te raken een tweede storting van €500.000,- te doen

Beoogd effect

Door een starterslening aan koopstarters te verstrekken word een koopwoning voor een grote groep starters bereikbaar. Hierdoor krijgen meer jongeren de kans om in Voorschoten te blijven wonen of om terug te keren naar Voorschoten.

Argumenten

1. *in te stemmen met de voorgestelde verordening voor de starterslening*



Advies nota aan de Raad

1.1 Veel jonge koopstarters of terugkerende koopstarters hebben hulp nodig bij het verkrijgen van een woning in Voorschoten

Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat veel alleenstaanden tussen 15 en 25 jaar uit de gemeente vertrekken. Reden is vooral studie. Er is echter een grote groep jong volwassene die na hun studie terug willen keren naar Voorschoten, of vanuit het ouderlijk huis naar een zelfstandige woning willen verhuizen, maar dit niet kunnen vanwege de lange wachtlijsten voor huurwoningen en de hoge prijzen voor koopwoningen. Deze doelgroep heeft hulp nodig bij het vinden van een woning.

1.2 De hoge prijzen koopwoningen maken het voor starters zonder hulp heel moeilijk om een woning te kopen

De prijzen van koopwoningen zijn in Voorschoten relatief hoog. Hierdoor is het voor koopstarters erg moeilijk een woning te kopen. Door het verstrekken van startersleningen worden koopwoningen bereikbaar gemaakt voor koopstarters.

2. de raad te informeren over het besluit de starterslening volgens deze verordening te introduceren in de gemeente

2.1 De raad dient geïnformeerd te worden over nieuw beleid

De starterslening is een geheel nieuw instrument dat de Gemeente Voorschoten wil introduceren. De raad dient hierover tijdig geïnformeerd te worden.

3. de raad verzoeken in te stemmen met het bijgevoegde raadsvoorstel 'budget starterslening'

3.1 De raad beheert het budget volkshuisvestingsfonds en dient in te stemmen met het bijgevoegde raadsvoorstel

Voorgesteld word om het beoogde bedrag uit het volkshuisvestingsfonds te halen. Volgens de regels voor besteding van het volkshuisvestingsfonds is dit mogelijk. Momenteel zit er €3.268.461,- in het volkshuisvestingsfonds.

3.2 Op dit moment wordt het budget dat de gemeente beschikbaar stelt voor het fonds verdubbelt door het ministerie VROM

Het budget dat gevraagd word voor startersleningen, word momenteel via het ministerie van VROM verdubbeld. Concreet betekent dit dat er, als de Gemeente Voorschoten €1.000.000,- beschikbaar stelt voor startersleningen, er in totaal €2.000.000,- beschikbaar is voor startersleningen.

3.3 Door in te stemmen met het voorgestelde budget kan een significant deel van de koopstarters geholpen worden.

Om een significant deel van de starters te helpen is het nodig daar een bijpassend budget aan te koppelen. Van de 107 starters die in de komende vijf jaar een koopwoning zeggen te zoeken (volgens het woningbehoefteonderzoek) kunnen op deze manier naar schatting tussen 53 en 65 starters geholpen worden

3.4 Het budget dat voor de leningen beschikbaar word gesteld is geen gift maar een lening

De starterslening is geen gift, maar een lening. De gemeente is het geld dat zij beschikbaar stelt voor startersleningen dan ook niet kwijt, zij kan er alleen tijdelijk geen aanspraak op maken. Volgens cijfers van de SVN word de lening gemiddeld binnen 6-9 jaar na verstrekking afgelost.

4. na akkoord over de regels starterslening en het budget starterslening een deelnemersoverkomst met de SVN af te sluiten



Advies nota aan de Raad

4.1 Het afsluiten van een deelnemersovereenkomst is noodzakelijk

Voordat er een fonds ten behoeve van startersleningen in de Gemeente Voorschoten opgericht kan worden bij de SVN en voordat zij zorg gaan dragen voor de financiële afwikkeling van aanvragen, is het vereist een deelnemersovereenkomst tussen de Gemeente Voorschoten en de SVN af te sluiten.

Kanttekeningen

1. in te stemmen met de voorgestelde verordening voor de starterslening

1.1 Er word een beperkte groep geholpen

Door de verordening wordt slechts een beperkte groep Voorschotenaren geholpen. Dit blijkt echter wel de groep te zijn die de meeste hulp nodig heeft.

3. de raad verzoeken in te stemmen met het bijgevoegde raadsvoorstel 'budget starterslening'

3.1 Het volkshuisvestingsfonds is niet onuitputtelijk

Momenteel zit er €3.268.461,- in het volkshuisvestingsfonds, het fonds is echter niet onuitputtelijk. Er moet goed gekeken worden of uitgaven of, in dit geval, leningen in lijn zijn met de bestedingsregels van het volkshuisvestingsfonds. Er volgt sepeeraat een voorstel voor bestedingsregels voor het volkshuisvestingsfonds.

3.2 Tijdelijk minder geld beschikbaar in het volkshuisvestingsfonds

Het bedrag dat beschikbaar gesteld wordt voor startersleningen is de gemeente niet kwijt, het is alleen tijdelijk niet beschikbaar, omdat het ondergebracht is in een fonds bij de SVN. Mocht er geen gebruik worden gemaakt van het fonds, kan de gemeente het geld weer uit het fonds halen en in het eigen volkshuisvestingsfonds terug laten storten.

Communicatie

De SVN heeft een compleet communicatietraject voor gemeentes die de Starterslening invoeren, zij begeleidt de gemeente hier ook bij.

Het tekenen van de deelnemersovereenkomst door de burgemeester en de SVN is een eerste permoment waarbij in de plaatselijke krant en op de website aandacht geschonken zal worden aan de introductie van de Starterslening.

De gemeente plaatst op haar website een link naar de website van SVN, samen met een korte toelichting over de Starterslening en zorgt voor berichtgeving in de plaatselijke krant. De plaatselijke corporaties, ontwikkelaars en makelaars worden schriftelijk en via informatiebijeenkomsten geïnformeerd over het instrument. Brochures over Startersleningen worden in de hal van het gemeentehuis gelegd en bij de plaatselijke corporaties en makelaars.

Vanuit de afdeling Communicatie wordt een informatie avond georganiseerd waarbij de wethouder en de beleidsadviseur Volkshuisvesting aanwezig zijn om het instrument toe te lichten. Op deze avond worden brochures en flyers over de Starterslening verspreid. Aankondiging van deze avond via internet en de plaatselijke krant.



Advies nota aan de Raad

Wethouder is aanwezig bij de overdracht van de eerste woning die gefinancierd is met behulp van een Starterslening. Bijvoorbeeld symbolisch tekenen van de overeenkomst voor de Starterslening of met de makelaar de sleutel uitreiken. Van dit moment wordt een artikel met foto op intranet en in de krant geplaatst. Hierdoor wordt de bekendheid van het instrument vergroot en laat de gemeente aan starters zien dat de Starterslening werkelijk een haalbaar en bruikbaar instrument is.

Financiën

Het instrument Starterslening wordt vanuit de gemeente gefinancierd. Gezien het aantal woningen dat in aanmerking komt voor de Starterslening wordt geadviseerd in eerste instantie een fonds ter waarde van €500.000,- op te richten bij de SVN en dit bij veel gebruik van het fonds eenmalig aan te vullen met €500.000,-. Dit bedrag wordt betaald uit het Volkshuisvestingsfonds. De SVN zorgt voor verdere verrekening en afhandeling. Omdat het om leningen gaat zal het geld uiteindelijk terugkomen bij de gemeente. Aangezien VROM op dit moment het ingelegde bedrag verdubbelt, zou voor Voorschoten 2 miljoen beschikbaar zijn, wat neerkomt op zo'n 57 leningen als we de gemiddelden van de VNG aanhouden.

De invoering van dit instrument vraagt extra capaciteit. Dit betreft het toetsen van de aanvragen op de kaders zoals aangegeven binnen de regeling door de beleidsmedewerker Volkshuisvesting. Aangezien de aanvragen voor beide instrumenten via een landelijke organisatie gaan (SVN), is de gemeente enkel verantwoordelijk voor het verstrekken van informatie en toetsen of de aanvrager aan de gestelde eisen voldoet. Verwacht wordt dat dit met een inzet van 1 a 2 uur per week afgehandeld kan worden.

Bijlagen

Bijlage 1, Verordening VROM starterslening gemeente Voorschoten 2009

Burgemeester en Wethouders van Voorschoten

de secretaris.

de burgemeester.

Nr. 072

De raad van gemeente Voorschoten;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 06 oktober 2009;

gelet op de Gemeentewet, de Algemene wet bestuursrecht en het Convenant VROM Starterslening;

Besluit vast te stellen de volgende verordening

VERORDENING VROM STARTERSLENIING GEMEENTE VOORSCHOTEN 2009

Hoofdstuk 1 Begripsbepalingen

Artikel 1

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. SVn: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten;
- b. Gemeenterekening VROM Starterslening: het fonds waaruit de gemeente, op grond van haar deelnemingsovereenkomst met SVn, Startersleningen kan toekennen, en waarin de rente en de aflossingen over het gemeentelijk deel van deze leningen worden teruggestort;
- c. VROM Starterslening: een lening die ten doel heeft om voor huishoudens met beperkte financiële mogelijkheden de ruimte te vergroten om een eigen woning te kopen, en die worden verstrekt op basis van de productspecificaties zoals vastgelegd in de SVn-informatiemap en de Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening;
- d. Aanvrager: de aanstaande eigenaar die de aanvraag doet. Bij twee of meer aanstaande eigenaren gelden beiden gezamenlijk als aanvrager;
- e. Huishouden: het huishouden van de aanvrager, bestaande uit een natuurlijk persoon en zijn niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot of geregistreerd partner, of degene die met hem op de ontvangstdatum van de aanvraag voor de Starterslening een gezamenlijke huishouding voert of zal gaan voeren in de aan te kopen woning, niet zijnde kinderen of pleegkinderen. Er kunnen niet meer dan twee personen tot het aldus gedefinieerde huishouden behoren.

Hoofdstuk 2 Algemene bepalingen

Artikel 2

1. *De gemeenteraad van Voorschoten heeft een Gemeenterekening VROM Starterslening ingericht waaruit aan in artikel 6, lid 1, sub a. bedoelde huishoudens Startersleningen kunnen worden toegekend voor de verwerving van in artikel 6, lid 1, sub b. bedoelde woningen.*
2. *De Gemeenterekening VROM Starterslening is ondergebracht bij SVn.*

Artikel 3

1. Op deze verordening is het bepaalde in de gesloten deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente Voorschoten en SVn van toepassing.
2. De als bijlage opgenomen Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening maken deel uit van deze verordening.

Artikel 4

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met inachtneming van het bepaalde in deze verordening een VROM Starterslening toe te kennen.
2. Burgemeester en Wethouders stellen de hoogte van de Starterslening vast op basis van de als bijlage opgenomen Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening.
3. De maximale hoogte van de Starterslening bedraagt € 35.000.
4. De VROM Starterslening dient te worden verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie (NHG).
5. Burgemeester en wethouders kunnen bij hun beslissing op grond van het eerste en tweede lid rekening houden met financiële steun die op grond van enige andere regeling is of kan worden toegekend.
6. Burgemeester en wethouders kunnen aan de toekenning van VROM Startersleningen nadere voorschriften verbinden.
7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het in het derde lid genoemde bedrag aan te passen.

Artikel 5

1. In 2009 word ineens €500.000,- op de Gemeenterekening VROM Startersregeling van de Gemeente Voorschoten gestort en bij veelvuldig gebruik van de Starterslening volgt nogmaals een storting van €500.000,-. Startersleningen kunnen worden toegewezen zover het saldo van de Gemeenterekening VROM Startersregeling dit toelaat.
2. Alle aanvragen op voet van deze verordening worden in volgorde van binnenkomst afgehandeld.
3. Aanvragen welke in verband met het eerste en tweede lid niet kunnen worden toegekend, worden door burgemeester en wethouders afgewezen.

Hoofdstuk 3 Toepassingsbereik

Artikel 6

1. *Deze verordening is uitsluitend van toepassing op leningaansvragen:*

- a. *Van personen die:*

- *op het moment van de aanvraag binnen de gemeente Voorschoten verblijfsgerechtigd en woonachtig zijn en minimaal vijf jaar voorafgaand aan de aanvraag in de gemeente woonachtig waren*

of

in het verleden minimaal vijf jaar in de Gemeente Voorschoten hebben gewoond, maar voor studie uit de Gemeente Voorschoten zijn vertrokken en die maximaal twee jaar na beëindiging van hun studie terug willen keren naar Voorschoten.

- *op het moment van de aanvraag minimaal 21 jaar of ouder zijn en*
- *een maximaal bruto huishoudinkomen hebben van € 42.500 per jaar.*

- b. *Voor het verwerven van bestaande en nieuwe koopwoningen in de gemeente Voorschoten waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning*
- *niet lager zijn dan de maximale hypotheek welke op het moment van aanvraag geldt in de Wet bevordering eigenwoningbezit en*
 - *niet hoger zijn dan € 265.000.*

en

- c. *De hoofdsom van de VROM Starterslening bedraagt maximaal 20% van de kosten voor het in eigendom verkrijgen van de woning.*

2. *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het eerste lid, sub a en b. aan te passen.*

Hoofdstuk 4 Aanvraag en toekenning

Artikel 7

1. Huishoudens die, op grond van artikel 6 en gelet op artikel 1, lid e, in aanmerking komen voor een Starterslening kunnen bij burgemeester en wethouders om een op naam gesteld aanvraagformulier verzoeken.
2. Burgemeester en wethouders toetsen of het in lid 1 bedoeld huishouden voldoet aan de in artikel 6, lid 1 opgenomen criteria en sturen binnen 5 werkdagen na ontvangst van het verzoek het aanvraagformulier toe. Tegelijkertijd sturen burgemeester en wethouders SVn een kopie van het voorblad van dit aanvraagformulier.
3. De verdere afhandeling vindt plaats conform de als bijlage opgenomen Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening en de Productspecificaties VROM Starterslening die zijn vastgelegd in de SVn-informatiemap.

Hoofdstuk 5 Intrekken van de Starterslening

Artikel 8

1. Burgemeester en wethouders kunnen een toewijzingsbrief waarin wordt voorzien in de toekenning van een VROM Starterslening geheel of gedeeltelijk intrekken als:
 - a. Er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen;
 - b. De VROM Starterslening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens.
2. Burgemeester en wethouders trekken een toewijzingsbrief in ieder geval als de koopovereenkomst wordt ontbonden.
3. Bij de intrekking kunnen burgemeester en wethouders de contante waarde van het reeds genoten en/of toekomstige rentevoordeel geheel of gedeeltelijk (terug)vorderen, eventueel met de mogelijkheid van beslaglegging.
4. In geval van overtreding van de voorschriften in deze verordening de eigenaar verschoonbaar is, kunnen burgemeester en wethouders besluiten de bovengenoemde sancties geheel of gedeeltelijk achterwege te laten.

Hoofdstuk 6 Aflossing van de Starterslening

Artikel 9

1. Aflossingen worden verricht volgens het in de leningsovereenkomst met SVn bepaalde.

2. Extra aflossing op de VROM Starterslening is altijd en zonder boete mogelijk.
3. Bij verkoop van de woning wordt de restant schuld ineens en volledig afgelost.

Hoofdstuk 7 Hardheidsclausule, slot- en overgangsbepalingen

Artikel 10

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Artikel 11

Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2010

Artikel 12

Deze verordening kan worden aangehaald als "Verordening VROM Starterslening gemeente Voorschoten 2009".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Voorschoten,
gehouden op 2009

de griffier,

de voorzitter,

Registratienummer: 072

De raad der gemeente Voorschoten;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 06 oktober 2009,

besluit:

1. vast te stellen de verordening VROM starterslening gemeente Voorschoten 2009
2. in te stemmen met het beschikbaar stellen van €1.000.000,- uit het volkshuisvestingsfonds voor startersleningen

Tot vaststelling van de hieruit voortvloeiende begrotingswijziging van de begroting van Algemene Dienst voor het dienstjaar 2008.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Voorschoten,
gehouden op 2009.

de griffier,

de voorzitter,