



VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Verordening startersleningen

Zaaknummer: 24611-2018

Datum: 14 augustus 2018

Inleiding

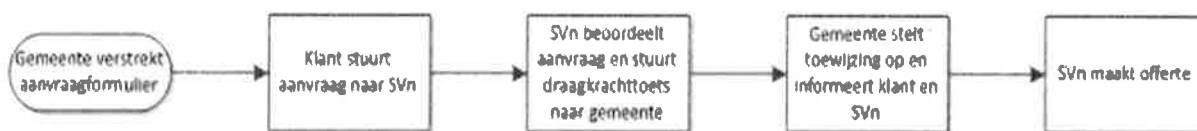
Op 25 mei 2018 is de Europese Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) in werking getreden. Dit is voor het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) reden om de procedure voor het toekennen van starterleningen te wijzigen. SVn voert de gemeentelijke startersregeling uit op basis van een verordening en toewijzing. Op dit moment lopen publiek- en privaatrecht daarbij door elkaar. Voor de aanvrager is het niet altijd duidelijk waar hij zich bij eventuele ontevredenheid over de regeling moet melden. Om die reden herzielt SVn de informatiemap, de modelverordening en de modeltoewijzing. De rolverdeling en het toepasselijk recht worden hiermee duidelijk aangegeven. Als gevolg hiervan dient de 'Verordening starterslening gemeente Roermond 2017' te worden aangepast.

Voorstel aanpassing verordening startersleningen

Met voorliggend voorstel tot aanpassing van de gemeentelijke verordening startersleningen wordt een duidelijke scheiding tussen publiek- en privaatrecht doorgevoerd. Het publiekrecht (regelt de verhouding tussen burgers en overheid) en het privaatrecht (regelt de verhouding tussen (rechts)personen onderling) lopen nu vaak door elkaar. Een duidelijke scheiding maakt het voor een aanvrager, de gemeente en SVn eenvoudiger. De gemeente controleert alleen nog of een aanvrager voldoet aan de criteria en SVn toetst vervolgens de kredietwaardigheid van de aanvrager. Als de aanvrager het niet eens is met de toe- of afwijzing van de gemeente, kan de aanvrager bezwaar en beroep indienen op basis van de Algemene wet bestuursrecht. Als de aanvrager het niet eens is met de financiële toets van SVn, kan die aanvrager een klachtenprocedure starten bij SVn en zich eventueel tot het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KIFID) wenden of tot de bevoegde burgerlijke rechter.

De scheiding heeft de meeste invloed op het aanvraagproces van de Starterslening. Dit proces wordt korter omdat de wachttijd wordt geminimaliseerd. Als de aanvraag financieel haalbaar is, stuurt SVn direct een offerte. Zie hiervoor onderstaand schema.

Huidig proces



Toekomstig proces



De gemeentelijke procedure wordt eenvoudiger. Namelijk:

1. Een aanvraag kan alleen worden ingediend als er een toewijzing is. De gemeente geeft een toewijzingsbrief bij het SVn aanvraagformulier.
2. In de toewijzing wordt het bedrag dat de aanvrager maximaal mag lenen door de gemeente vermeld op basis van de verordening.
3. Alle toewijzingsbrieven krijgen een houdbaarheidsdatum.
4. SVn bepaalt binnen de kaders de definitieve hoogte van de lening.

SVn stuurt de gemeente geen draagkrachttoets meer. Wel blijft SVn de gemeente informeren over de leningen die verstrekt worden en afgewezen worden. De status van een aanvraag kan de gemeente blijven volgen via Mijn SVn (inlogomgeving).

Maximum budget.

In de door de gemeenteraad op 22 december 2016 vastgestelde verordening startersleningen is bepaald dat het college de mogelijkheid heeft het maximum toekenningsbudget voor startersleningen zoals bepaald in verordening (€ 2.587.182,63) aan te passen op grond van de verruimde leenfaciliteit en ontvangen rente en aflossingen (verminderd met beheerskosten) op reeds verstrekte leningen. Wij hebben op grond van deze mogelijkheid het maximum budget twee maal verhoogd, waarmee het maximum nu ligt op € 3.224.682,63,-. Omdat dit laatste bedrag het geldende maximum is, is dit ook in de aangepaste verordening als maximum opgenomen.

Doel, gebruik en effect startersleningen

Ter toelichting op de startersregeling in Roermond wordt onderstaand ingegaan op het doel van de regeling, op welke wijze van de regeling gebruik wordt gemaakt en welk effect de regeling heeft. Verder wordt ingegaan op de verdere vooruitzichten over de beschikbaarstelling van startersleningen.

Doel en gebruik.

Met de starterslening krijgen koopstarters een steun in de rug bij de aankoop van hun eerste woning. De gemeente Roermond participeert vanaf maart 2007 in het verstrekken van startersleningen via SVn met financiële ondersteuning van Provincie en Rijk startersleningen. Inmiddels zijn er (tot 1 augustus 2018) 303 leningen verstrekt binnen de gemeente Roermond, gemiddeld ca. 27 per jaar. Hierbij zijn per jaar grote verschillen waarneembaar, van 1 lening in 2009 tot 52 in 2016. De provincie heeft sinds de start van het verstrekken van leningen in Roermond aan alle leningen een bijdrage geleverd, het Rijk heeft dit bij 87 (van 303) leningen gedaan. Het Rijk verstrekt geen bijdragen meer aan startersleningen, de provincie verstrekt op dit moment 75% van het te lenen bedrag. De gemeente draagt 25% van het te lenen bedrag bij.

De starterslening bedraagt gemiddeld ca. 26.800 euro. In de gemeentelijke verordening startersleningen is een maximum van 30.000 euro opgenomen. De aankoopssom van de woningen bedraagt gemiddeld ca. 138.000 euro. In maart jl. was 19% van de leningen afgelost, waarvan ca. 15% in verband met verkoop van de woning. Gemiddeld zijn er per jaar ca. 3,6% van de woningen waarvoor door de gemeente Roermond een starterslening is verstrekt, verkocht. Dit is nagenoeg gelijk aan het gemiddelde percentage verkochte woningen in Roermond over de periode 2007-2017 (ca. 3,8% per jaar van alle koopwoningen).

De gemiddelde leeftijd van een ontvanger van een starterslening in Roermond is ca. 27,6 jaar. Van de aangekochte woningen betreft het in 28 gevallen nieuwbouw, waarvan 7 gerealiseerd door

functieverandering. De aangekochte 303 woningen betreffen voor 85% grondgebonden woningen en dus voor 15% appartementen.

De tot medio maart 2018 verstrekte leningen betreffen woningen in verschillende buurten. De buurten met de meeste leningen zijn Hoogvonderen (12%), Roermondse Veld (9%) en Binnenstad (9%). In de kern Swalmen is 15% van de leningen verstrekt.

Effect

Uit het rapport "Gebruik en effecten van de starterleningen" uit 2014 van het Economisch Instituut voor de Bouw is op basis van de verstrekte leningen in 2013 en 2014 gebleken dat startersleningen zorgen voor een vervroegde toetreding van starters tot de woningmarkt, wat op de woningmarkt sterke fluctuaties in nieuwbouw enigszins tempert. Voor wat betreft het effect op de woningmarkt is de lengte van de verhuisketen van belang. Een verhuisketen van 3 betekent dat er naast de verhuisde starter nog 2 verhuizingen plaatsvinden. In bovenvermeld rapport is opgenomen dat er door startersleningen een verhuisketen optreedt van 2-3 in de koopsector binnen de eigen gemeente en is aangegeven dat voor de berekening van het doorstromingseffect voor de totale woningmarkt van startersleningen uitgangspunt is dat de gemiddelde verhuisketen van een gebruiker van de starterslening 3 tot 4 is voor bestaande koopwoningen. Bij nieuwbouw is dat uiteraard een keten van 1. Op basis van het gegeven dat in Roermond ca. 9% van de verstrekte startersleningen nieuwbouw en ca 91% bestaande bouw betreft kan de verhuisketen voor de in Roermond verstrekte leningen gemiddeld op ten minste 3 worden geschat. Een verhuisketen van 3 geprojecteerd op Roermond betekent dat in de periode maart 2007 tot en met maart 2018 (een periode van 11 jaar), waarin 295 leningen zijn verstrekt, de starterslening direct en indirect bij 885 verhuizingen in de koopsector betrokken is geweest. In de periode 2007 tot en met 2017 (een periode van 11 jaar die vrijwel samenvalt met bovenvermelde periode) hebben binnen Roermond 5.673 kooptransacties plaatsgevonden. Bij 15,6 % van de transacties (885 ten opzichte van 5.673) is dus een starterslening betrokken geweest in die periode. Dit betekent niet dat 15,6% van de kooptransacties heeft plaatsgevonden door de starterslening, maar ten minste wel dat deze transacties eerder hebben kunnen plaatsvinden. Daarnaast is er ook nog een beperkt effect op het vervroegd beschikbaar komen van huurwoningen. Op basis van de resultaten van het bovenvermelde onderzoek kan het aantal huurwoningen dat in Roermond vroegtijdig is vrijgekomen voorzichtig worden geschat op 100 (ten opzichte van de 295 leningen) over de gehele periode 2007-2017.

De starterslening heeft tot effect dat starters eerder een woning kunnen kopen of een kwalitatief betere woning kunnen kopen. De extra kwaliteitsvraag heeft een permanent karakter, maar is beperkt van omvang.

Kopers kunnen door de starterslening eerder tegemoet komen aan hun woonwensen en kunnen eerder starten met het opbouwen van woningbezit. Dit heeft in beginsel een positief effect op het welzijn van betrokkenen.

Verdere vooruitzichten beschikbaarstelling startersleningen.

Naar verwachting is er met de in het raadsbesluit van 22 december 2016 vastgelegde financiële ruimte ten minste tot medio 2019 voldoende budget voor startersleningen. In het raadsvoorstel van 22 december 2016 is samengevat welke beweegredenen hebben geleid tot de instelling en continuering van de regeling vanaf de instelling van de regeling in 2007. In 2007 speelden met name overwegingen een rol met betrekking tot het ondersteunen van starters op de koopwoningmarkt. Na het intreden van de economische crisis in 2008 is het ondersteunen van starters op de

koopwoningmarkt ook ingezet als anti-crisis maatregel. Door het op gang brengen van verhuisketens is de starterslening een belangrijke stimulans voor de koopwoningmarkt. In het raadsvoorstel van 22 december 2016 is aangegeven dat op basis van het aantal transacties op de woningmarkt in 2015 nog geen sprake is van normalisatie (ten opzichte van de situatie voor de crisis) en is geconcludeerd dat de starterslening vooralsnog wenselijk blijft, zowel in verband met tot de nog niet geheel herstelde woningmarkt als ook blijven ondersteunen van de starter. In het raadsvoorstel van 22 december 2016 is aangegeven de ontwikkelingen op de woningmarkt te blijven volgen en bij gewijzigde omstandigheden in regionaal verband te bezien of het instrument starterslening nog wenselijk is.

De provincie heeft aangekondigd haar regeling voor startersleningen te gaan evalueren. De bedoeling is dit in het najaar van 2018 af te ronden. De deelname van de provincie in de startersleningen is tot en met 2019 vastgelegd. De evaluatie heeft tot doel bij te dragen in de besluitvorming over de eventuele voortzetting van de provinciale deelname na 2019. Aangezien de provincie op dit moment 75% van het leningsbedrag beschikbaar stelt, is de uitkomst van dit proces belangrijk voor deelname van gemeenten aan de regeling na 2019. Naast deze provinciale deelname zijn in ieder geval ook de volgende zaken van belang bij besluitvorming over de voortzetting van startersleningen:

- de positie van de gemeente Roermond ten opzichte van de regiogemeenten en de deelname van gemeenten in de regio aan de regeling;
- de wenselijkheid om in het kader van de Toekomstvisie en de Strategische investeringsagenda jongeren te binden aan de gemeente Roermond;
- de positie van de starter op de woningmarkt;
- het al dan niet hersteld zijn van de woningmarkt.

Voor dit moment wordt volstaan met een verzoek aan uw raad tot het vaststellen van de gewijzigde verordening startersleningen (genaamd 'Verordening Starterslening gemeente Roermond 2018'), waarmee wordt voldaan aan de AVG én de procedure wordt vereenvoudigd.

Burgemeester en wethouders van Roermond,

De secretaris,

De burgemeester,

mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts

M.J.D. Donders – de Leest

Ter inzage: