

Aan de leden van de raad

Kenmerk : 20130715\0006
Contactpersoon : Peter Boekelman
Afdeling : Gebiedsontwikkeling
Doorkiesnummer : (076) 5024292
Onderwerp : aanbieden voorstel

Etten-Leur, 23 JUL 2013

Geachte leden van de raad,

Bijgaand bieden wij u aan het voorstel inzake aanpassing van de verordening starterslening Etten-Leur 2013.

Het voorstel beoogt:

1. verruiming van de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een starterslening en het verankeren van de verkopersbijdrage in de verordening starterslening.
2. besluitvorming of extra funding voor de starterslening nog gewenst is.
3. kennis te nemen van respectievelijk een uitspraak te doen over actuele ontwikkelingen die mogelijk kansrijk zijn om een impuls te geven aan de lokale woningmarkt.

Wij verzoeken u dit voorstel in behandeling te nemen. Voor inhoudelijke vragen over het voorstel kunt u contact opnemen met de heer Peter Boekelman. Zijn directe nummer is (076) 5024292. Mailen kan ook: peter.boekelman@etten-leur.nl

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Etten-Leur.
De secretaris, De burgemeester,


Mw. B.W. Silvis-de Heer.


Mw. H. van Rijnbach-de Groot.

Bijlagen:

- raadsvoorstel
- ontwerp-raadsbesluit
- verordening starterslening Etten-Leur 2013

Openingstijden Stadskantoor Etten-Leur:

Zonder en met afspraak: ma t/m vrij 9.00 uur - 12.00 uur en ma 17.00 uur - 19.00 uur.

Uitsluitend op afspraak: ma t/m vrij 12.00 tot 17.00 uur .

Datum raadsvergadering :

Agenda nr. : [nr.]

Onderwerp : starterslening/impulsen woningmarkt

Aan de leden van de raad.

Voorstel

1. In te stemmen met de verruiming van de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een starterslening en het opnemen van de verkopersbijdrage als voorwaarde in de verordening starterslening Etten-Leur 2013.
2. De gewijzigde verordening starterslening Etten-Leur 2013 vast te stellen, ter kennis te brengen van SVn en lokaal bekend te maken.
3. Af te zien van extra funding voor de starterslening.
4. Kennis te nemen van actuele ontwikkelingen impulsen woningmarkt.

Inleiding

Uw raad besloot 2 april 2013 de verordening starterslening Etten-Leur 2013 vast te stellen en een bedrag van €750.000 beschikbaar te stellen voor het verstrekken van startersleningen. We hebben u met onze brief van 4 juli 2013 gemeld dat er serieuze belangstelling is voor de starterslening, maar dat vrijwel niemand voldoet aan de gestelde voorwaarden om ervoor in aanmerking te komen. We doen u nu het voorstel de verordening aan te passen zodat het voor meer starters mogelijk wordt om er een beroep op te doen. Het voorstel is tevens bedoeld om de eerder vastgestelde verkopersbijdrage te verankeren in de verordening.

Het voorstel is ook bedoeld om u te informeren over de stand van zaken extra funding door Rabobank West-Brabant Noord, waarover u op 2 april 2013 het volgende besluit nam: 'In te stemmen met het aanbod van Rabobank West-Brabant Noord om tegen 0,16% rente een extra funding van maximaal €500.000 voor de startersleningen beschikbaar te stellen'. Tevens schenken we aandacht aan enkele actualiteiten rondom de starterslening en andere in ontwikkeling zijnde impulsen voor de woningmarkt.

Beoogd effect en evaluatie

1. Verruimen voorwaarden om in aanmerking te komen voor een starterslening en verankeren verkopersbijdrage in de verordening starterslening. Uiterlijk eind 2013 informeren we u over de stand van zaken verstrekte startersleningen.
2. Besluiten of extra funding nog gewenst is. Evaluatie is alleen aan de orde als er een positief besluit wordt genomen op het voorstel van de Rabobank of uw raad zelf extra middelen beschikbaar stelt.
3. De gemeenteraad in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van respectievelijk zich uit te spreken over actuele ontwikkelingen die mogelijk kansrijk zijn om een impuls te geven aan de lokale woningmarkt.

Alternatieven/varianten

1. Geen wijzigingen doorvoeren in de (voorwaarden) verordening en via gerichte communicatie de starterslening onder de aandacht blijven brengen van de beoogde doelgroep. Daarmee negeren we signalen van onze starters en andere woningzoekenden.
2. Geen extra middelen beschikbaar stellen. Dat is het primaire besluit van uw raad. Uitgangspunt is en blijft: zien hoe het in de praktijk loopt.



Ander alternatief om extra middelen voor starters beschikbaar te stellen is alsnog te besluiten de eerder beschikbaar gestelde middelen voor de duurzaamheidslening in te zetten voor de starterslening. Gelet op recente inspanningen van uw raad om te investeren in duurzaamheid ligt dit alternatief ook in tweede instantie niet voor de hand.

Argumenten

1. *Verruimen voorwaarden: uitgaan van de actuele vraag*

Sinds begin mei 2013 hebben zich enkele tientallen personen gemeld met belangstelling voor de starterslening. Tot en met medio juli 2013 is slechts één lening concreet aangevraagd. Van de starters die zich hebben gemeld was er of één 35 jaar of ouder, en/of kwam van buiten Etten-Leur en/of heeft hier gewoond en wil terug komen. Dit is de actuele vraag waar we op in willen spelen. Verder blijven we praktisch werken. Daar hoort bij dat we in voorkomende gevallen in het belang van doorstroming op de woningmarkt de hardheidsclausule toe zullen passen.

2. *Verankeren verkopersbijdrage: meer zekerheid voor gemeente*

Het stimuleringsfonds volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) heeft geadviseerd de eerder vastgestelde verkopersbijdrage op te nemen in de verordening starterslening. Zie desbetreffende tekst in de aangepaste verordening. Behalve deze actie wordt aan makelaars en hypotheekadviseurs gevraagd om een koopovereenkomst te hanteren waarin een bepaling over deze bijdrage is opgenomen.

3. *Aanbod Rabobank financieel niet interessant voor gemeente, wel samenwerking*

Het voorstel van de Rabobank voldoet niet aan de eerdere verwachtingen. Rabobank biedt ons voor de komende drie jaar een financiering. Daarna zijn er twee opties: de bank stopt of doet ons tegen dan geldende voorwaarden een voorstel..

4. *Ontwikkelingen starterslening en impulsen woningmarkt*

Starterslening

Per 1 juli 2013 stelt ook de provincie Noord-Brabant middelen beschikbaar voor de starterslening provincie. Van iedere lening die nu wordt verstrekt draagt de gemeente een kwart bij. Per saldo kunnen er zolang middelen van rijk en provincie beschikbaar zijn meer dan de eerder geraamde 25 gemeentelijke leningen worden verstrekt.

Overige ontwikkelingen

SVn ontwikkelt momenteel de zogeheten 'restschuldening'. Daarmee kunnen huishoudens die als gevolg van de marktontwikkelingen na verkoop met een restschuld blijven zitten worden geholpen. Het stelt deze huishoudens in staat om via de lening, die in maximaal 10 jaar moet worden afgelost, nu op basis van hun inkomen in aanmerking te komen voor een hypotheek waarmee ze door kunnen stromen. SVn is positief over dit in ontwikkeling zijnde product. Ze verwacht dat voor eind 2013 een besluit wordt genomen.

Lokaal werken we nu concreet aan een plan van aanpak om huishoudens met een inkomen van €43.000 of hoger die nu huren of willen huren te interesseren voor een koopwoning. Dat doen we onder andere in samenspraak met Woonstichting Etten-Leur.

Onderwerp van studie is het ontzorgen van ouderen. Waar we aan denken is ouderen keuzemogelijkheden en –vrijheid te bieden. Focus richt zich vooral op de groep ouderen die zo lang mogelijk zelfstandig in de huidige woning wil blijven en de woning wil laten aanpassen. We gebruiken daarbij het inmiddels bestaande product 'Woon morgen zonder zorgen' en het in ontwikkeling zijnde product 'Wonen met gemak'. We willen maatwerk leveren voor ouderen die nu een koopwoning hebben en willen huren en/of zorg nodig hebben.

Onderwerp van andere studie is het werken met financieringsconstructies zoals 'erfpacht en/of

achtergestelde betalingen'. Focus ligt op kwaliteit en prijs van de opstal. Een koper heeft minder financiering nodig. Kan op een later moment alsnog de grond in eigendom verwerven.

Kanttekeningen

1. Sleutel tot succes: reclame blijven maken en praktisch werken

De praktijk is dat het nog geen storm loopt met aanvragen. In overleg met lokale partners wordt de komende maanden actief reclame gemaakt. Het voornemen is om als vervolg op het starterscafé van 18 juni 2013 kort na de zomervakantie een activiteit te organiseren. Belangrijk is dat lokale partners het product uitdragen.

Verder hanteren we de voorwaarden in de verordening vooral praktisch. Mocht het nodig zijn

2. Verkopersbijdrage: beperken risico's

Door de verkopersbijdrage op te nemen in de verordening verkrijgt de gemeente juridisch een sterkere positie. Het is echter geen harde garantie dat bijdragen aan de gemeente worden betaald. In een woningmarkt waarin nogal wat woningbezitters een restschuld hebben kan het goed zijn dat de gemeente na (gedwongen) verkoop achterin de rij staat van schuldeisers. De gemeente krijgt een sterkere positie wanneer een pandrecht wordt gevestigd. Dat kan op problemen stuiten bij geldsverstrekkers en dus in de praktijk leiden tot minder beroep op de starterslening. Er wordt in goed overleg met lokale makelaars en notarissen gezocht naar een constructie die meer garanties biedt.

3. Praktische (marketing)afspraken met Rabobank

We gaan verder in overleg met de Rabobank over de door haar voorgestelde praktische afspraken om een bijdrage te leveren aan impulsen woningmarkt. We realiseren ons daarbij dat als nu wordt besloten af te zien van het financieringsvoorstel Rabobank af kan haken.

Bestuurlijk doen we een appel op de Rabobank om een bijdrage te blijven leveren.

Overige toelichting

Financieel

Aanpassing van de verordening heeft geen financiële consequenties.

Het financieringsvoorstel van de Rabobank brengt ons niet wat we aan de voorkant hadden verwacht. De gemeente draagt financieel volledig alle risico's. Vooraf was juist 'gedeelde risico's' een voorwaarde om in te stemmen met extra funding door de Rabobank.

Dat de Rabobank aangeeft af te willen zien van rendement en het verschil ten laste brengt van haar coöperatief dividend is voor de gemeente niet interessant. Het willen betalen van een beheersvergoeding aan SVn over de door Rabobank verstrekte middelen is een mooi gebaar, maar de overeenkomst met SVn en de beheerskosten lopen voor de gemeente ook na drie jaar door.

Juridisch

Er zijn nogal wat vragen gesteld over de tekst van het financieringsvoorstel. De Rabobank is bereid enkele zaken aan te passen respectievelijk te laten vervallen. Resteert nog steeds een voorstel dat zwaar wordt opgetuigd. Als we zelf middelen bij de BNG aantrekken is 'een telefoontje' genoeg.

Het belangrijkste juridische item was de door Rabobank voorgestelde constructie. Volgens onze juriste een duidelijk geval van 'staatssteun'. Een opvatting die inmiddels door de Rabobank is onderschreven.

De verkoop van woningen aan starters is in sommige wijken een wens en actiepoint, dus de starterslening draagt bij aan het wijkgericht werken.

Dit voorstel heeft geen relatie met Wmo-proof.

Planning

Afdeling Gebiedsontwikkeling regelt bekendmaking aangepaste verordening en geeft verder uitvoering aan de starterslening en voorstellen andere impulsen lokale woningmarkt.

Communicatie

1. Communicatie voorafgaand en tijdens het besluitvormingsproces

1.1. Intern

1.2. Extern

Er is uitvoerig overleg geweest met de Rabobank. Verder heeft voor de aanpassingen verordening afstemming plaats gevonden met SVn.

Over impulsen woningmarkt wordt onder andere gesproken met Woonstichting Etten-Leur, lokale makelaars en bouwende/ontwikkellende partijen die in Schoenmakershoek-Oost actief zijn.

2. Communicatie na besluitvorming

2.1 Intern

Medewerkers binnen de gemeente die bij de uitvoering van de starterslening betrokken zijn worden geïnformeerd.

2.2 Extern

Lokale makelaars en andere partijen die woningen verkopen en hypotheek verstrekken worden op de hoogte gebracht.

Via diverse media wordt aandacht besteed aan het raadsbesluit.

Bijlagen

- Aanbiedingsbrief
- Raadsbesluit
- Verordening Starterslening Etten-Leur 2013

Etten-Leur, 23 JUL 2013

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Etten-Leur.
De secretaris,

De burgemeester,


Mw. B.W. Silvis-de Heer.


Mw. H. van Rijnbach-de Groot.

De raad van de gemeente Etten-Leur;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 juli 2013, met overneming van de daarin vermelde motieven;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

besluit:

Vast te stellen de "Wijzigingsverordening Starterslening Etten-Leur 2013".

ARTIKEL I

De Verordening Starterslening Etten-Leur 2013 wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 5, tweede lid, wordt "tweede lid" vervangen door: eerste lid.

B

Artikel 6 wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel a. van het eerste lid wordt "Van in de gemeente Etten-Leur woonachtige verblijfsgerechtigde personen in de leeftijd van 18 tot 35 jaar die voor het eerst zelfstandig een koopwoning betrekken in Etten-Leur" vervangen door: Van in de Nederland woonachtige verblijfsgerechtigde personen die niet ouder zijn dan 34 jaar en die zich in de periode tot tien jaar voorafgaand aan de aanvraag in de Gemeentelijke Basis Administratie als inwoners van Etten-Leur zijn in- of uitgeschreven. Bij twee aanvragers ten aanzien van dezelfde woning moet één van beide personen aan deze voorwaarden voldoen.
2. In het eerste lid wordt na onderdeel b. drie nieuwe onderdelen toegevoegd, luidende:
 - c. Waarbij door de verkoper van de woning waarvoor de Starterslening wordt aangevraagd, uiterlijk op het moment van de eigendomsoverdracht van de woning bij de notaris een eigen bijdrage wordt betaald aan de gemeente Etten-Leur ter dekking van de kosten van de Starterslening.
 - d. De hoogte van de eigen bijdrage als bedoeld in onderdeel c. bedraagt, indien de hoogte van de gevraagde Starterslening:
 - minder is dan €20.000: €2.000,=.
 - meer is dan €20.000,= maar minder is dan €25.000,=: €2.500,=.
 - meer is dan €25.000,=: €3.000,=.
 - e. De eigen bijdrage als bedoeld in onderdeel d. wordt gehalveerd indien en voor zover door de rijksoverheid dan wel de provincie Noord-Brabant, al dan niet gezamenlijk, een bedrag ter hoogte van de helft van de gevraagde Starterslening aan de gemeente Etten-Leur beschikbaar is gesteld.

ARTIKEL II

Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag na die van de bekendmaking.



ARTIKEL III

Deze verordening wordt aangehaald als "Wijzigingsverordening Starterslening Etten-Leur 2013".

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering
van 30 september 2013

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

drs. W.C.M. Voeten MBA.

Mw. H. van Rijnbach-de Groot.

TOELICHTING

A

Dit betreft een correctie van een onjuiste verwijzing.

B

Onderdeel a (wijziging)

Er is veel belangstelling voor de gemeentelijke starterslening. Dat bleek onder andere tijdens het op 18 juni 2013 georganiseerde Starterscafé. De meeste belangstellenden kunnen echter niet aan de huidige voorwaarden voldoen. Daarom heeft de gemeenteraad besloten de regeling te wijzigen zodat meer starters een beroep kunnen doen op deze lening en kan de lening ook worden aangevraagd door starters waarvan er één ouder is dan 34, één van buiten Etten-Leur komt, één jarenlang en/of tot voor kort in Etten-Leur heeft gewoond.

Onderdeel c, d en e (nieuw)

De totale gemeentelijke rentelast en andere uitvoeringskosten van de regeling (naar verwachting ca. €25.000,= per jaar) kunnen in positieve zin worden bijgesteld door eigenaren van te verkopen starterswoningen een bijdrage te vragen. Zij hebben er per slot van rekening belang bij dat hun woning, die soms al meer dan een jaar te koop staat, wordt verkocht. Idee is om naar het inmiddels beproefde voorbeeld van de gemeente Amersfoort eigenaren van bestaande koopwoningen een bijdrage te laten betalen zoals nu wordt voorgesteld.

Hoogte starterslening in euro's	Eigen bijdrage verkoper	Eigen bijdrage verkoper met Rijksbijdrage
< €20.000,=	€2.000,=	€1.000,=
€20.000,= tot €25.000,=	€2.500,=	€1.250,=
€25.000,= tot €30.000,=	€3.000,=	€1.500,=

Het hanteren van de verkopersbijdrage biedt mogelijkheden om een deel van de kosten die voor rekening komen van gemeente (rentelasten en uren) te compenseren. De bijdrage is een voorwaarde om een aanvraag starterslening in behandeling te nemen respectievelijk te verstrekken. In principe zijn de bedragen in de middelste kolom van toepassing. Kan door de gemeente een beroep worden gedaan op rijksbijdrage dan gelden de bedragen in de rechter kolom.

Zolang de rijksoverheid en/of de provincie Noord-Brabant voor 50% bijdraagt aan de starterslening, is het bedrag in de laatste kolom van toepassing. Voorbeeld: lening is €27.500,-. De verkoper betaalt een bijdrage van €1.500,-. Valt de rijksbijdrage weg dan betaalt de verkoper €3.000,=. De starterslening blijft altijd €27.500,=.

