



Gemeente Oudewater

RAADSVOORSTEL

15R.00719

15R.00719



Indiener: college van burgemeester en wethouders

Datum: 09 februari 2016

Portefeuillehouder(s): B. Vermeij

Portefeuille(s): Volkshuisvesting

Contactpersoon: F.J. van Arkel

Tel.nr.: 8529

E-mailadres: arkel.f@woerden.nl

Onderwerp: Aanvullen Startersfonds Oudewater

De raad besluit:

- 150.000 euro voor het verstrekken van startersleningen toe te voegen aan het Startersfonds van de gemeente Oudewater bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).
- dit bedrag ten laste van de Algemene Reserve te brengen.

Inleiding:

In de 'Herziening 01-01-2015 van de Exploitatieopzetten van De Noort Syde II, en Bovenwijkse Voorzieningen' was een bedrag van 150.000 euro gereserveerd om toe te voegen aan het Startersfonds. Dit bedrag is per 1 januari 2016, bij de herziening van de grondexploitatie vastgesteld door B en W op 8 december 2015, om administratieve redenen overgegaan naar de algemene reserve. In dit voorstel wordt om die reden 150.000 euro toegevoegd aan het Startersfonds vanuit de algemene reserve.

In de Raadsinformatiebrief van 31 maart 2015 (15R.00157), over de toekomst van de startersleningen na beëindiging van de Rijksbijdrage, heeft het college aangegeven met een raadsvoorstel te komen indien inzet van de genoemde reservering nodig zou zijn om aan de financieringsvraag te voldoen. Nu blijkt dat inderdaad een toevoeging aan het fonds noodzakelijk is.

Sinds die Raadsinformatiebrief van eind maart zijn er namelijk vijf Startersleningen verstrekt door de gemeente Oudewater. Daarmee is er op het moment van schrijven onvoldoende bestedingsruimte om nieuwe startersleningen toe te wijzen.

De bevoegdheid van de raad komt voort uit de volgende wet- en/of regelgeving:

Verordening VROM Starterslening Oudewater 2013

Beoogd effect:

- het toegankelijk maken van de woningmarkt in Oudewater voor starters, als kwetsbare doelgroep op de woningmarkt
- een meer evenwichtige bevolkingsopbouw in een sterk vergrijzend Oudewater

Argumenten:

Starters die in Oudewater een huis willen kopen, en/of terug willen keren na hun studie, hebben het moeilijk. Dat komt onder andere door strenger geworden eisen van hypotheekverstrekkers, de flexibilisering van de arbeidsmarkt (minder vaste contracten) en (door het afschaffen van de basisbeurs) steeds hogere studieschulden.

De Starterslening kan daarom in een behoefte voorzien, en zo bijdragen aan de toegankelijkheid van de woningmarkt in Oudewater voor starters. Dat blijkt ook uit de cijfers. Juist in 2014 en 2015 is het aantal aanvragen fors toegenomen. In Oudewater bestaat de Starterslening sinds 2003. Sinds die tijd zijn er in totaal 22 startersleningen verstrekt, waarvan tien (!) sinds 1 januari 2014. Regelmatig maken nieuwe belangstellenden zich kenbaar, en wij verwachten dat dit voorlopig zo zal blijven gelet op de aantrekkelijke woningmarkt en economie.

De bevolking in Oudewater vergrijsd intussen sterk. We zien in de demografische opbouw van de stad dat de leeftijdsgroep tussen 20 en 40 jaar sterk ondervertegenwoordigd is (zie ook het onlangs naar de raad verstuurd Woningmarktrapport). Dat is niet goed voor de vitaliteit, diversiteit en draagkracht van de stad. Oudewater wil jonge mensen daarom graag stimuleren om in Oudewater te komen wonen, en de starterslening is een concreet instrument dat daar aan bijdraagt.

Financiën:

Kosten: 150.000 euro toevoegen aan het Startersfonds van de gemeente Oudewater bij de SVn (VROM Startersfonds gemeente Oudewater) ten laste van de Algemene Reserve. Het Startersfonds is een *revolving fund*, waarbij renteopbrengsten en aflossingen weer worden gebruikt om nieuwe leningen te financieren. Dit gebeurt nu al op die manier, maar de vraag is op dit moment dermate groot dat zonder aanvulling van het fonds de gemeente voorlopig niet of nauwelijks startersleningen kan verstrekken.

De financiële risico's van deelname aan het fonds zijn voor de gemeente zeer beperkt. Zowel de eerste hypotheek als de Starterslening moet verplicht worden afgesloten met Nationale Hypotheek Garantie. Voor geldverstrekkers van Startersleningen geldt een eigen risico van 10%. SVn neemt voor aanvragen die tussen 1 januari 2014 en 31 december 2016 worden verstrekt, het risico voor haar rekening.

Daardoor loopt de gemeente geen risico als de koper onverhoopt de hypotheek niet meer kan betalen door bijvoorbeeld arbeidsongeschiktheid, werkloosheid of scheiding. Als de woning noodgedwongen verkocht moet worden en de opbrengst niet voldoende is om de hypotheekschuld af te lossen, betaalt het Waarborgfonds Eigen Woningen van NHG het overgebleven bedrag aan de geldverstrekkers.

Communicatie:

Op de website staat vermeld dat leningen alleen worden verstrekt indien de gemeente voldoende budget heeft. Dit blijft ongewijzigd.

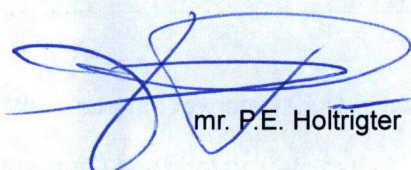
Bijlagen:

1. Raadsinformatiebrief 31-03-2015: startersleningen na beëindigen Rijksbijdrage

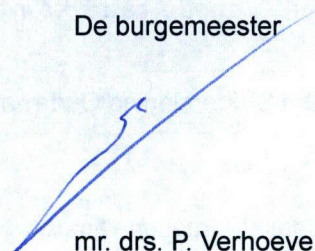
De indiener: college van burgemeester en wethouders

De secretaris

De burgemeester



mr. P.E. Holtrigter



mr. drs. P. Verhoeve



RAADSBESLUIT Oudewater
15R.00718

Agendapunt:

Onderwerp: Inzet reservering Starterslening

De raad van de gemeente Oudewater;

gelezen het voorstel d.d. 09 februari 2016 van: Burgemeester en Wethouders

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

b e s l u i t:

-150.000 euro voor het verstrekken van startersleningen toe te voegen aan het Startersfonds van de gemeente Oudewater bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn)

- dit bedrag ten laste van de Algemene Reserve te brengen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oudewater in zijn openbare vergadering, gehouden op 17 maart 2016

De griffier

De voorzitter

drs. O.F. Matheijzen

mr. drs. P. Verhoeve



Gemeente Oudewater

RAADSINFORMATIEBRIEF Oudewater

15R.00157

Van : College van Burgemeester en Wethouders
Datum : 31 maart 2015
Portefeuillehouder(s) : Wethouder L.W. Vermeij
Portefeuille(s) : Ruimte, Economie en Volkshuisvesting
Contactpersoon : F.J. van Arkel
Tel.nr. : 8529
E-mailadres : arkel.f@woerden.nl

Onderwerp: startersleningen na beëindigen rijksbijdrage

Kennisnemen van:

- Het stopzetten van de 50%-rijksbijdrage aan de starterslening per 1 mei 2015 (indicatieve datum).
 - Het doorgaan met het verstrekken van startersleningen door de gemeente *totdat* het eigen budget op is, conform de door de raad vastgestelde Verordening VROM Starterslening Oudewater 2013.
 - De verwachte gevolgen van dit voornemen.
-

Inleiding:

In oktober 2014 werd duidelijk dat het kabinet de 50%-rijksbijdrage aan de starterslening stop zou zetten. Inmiddels heeft het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) de gemeente Oudewater medegedeeld dat 1 mei 2015 als indicatieve einddatum zal worden aangehouden. De SVn is de instantie die het fonds voor de startersleningen beheert.

Bovenstaande mededeling betekent dat aanvragen ná 1 mei 2015 volledig voor rekening van de gemeente zullen komen. Als blijkt dat er na 1 mei toch nog rijksbudget beschikbaar is, dan laat SVn dit ten goede komen van latere aanvragen op volgorde van binnenkomst. Als de rijksbijdrage eerder dan 1 mei uitgeput is, ontvangen wij hiervan tijdig bericht.

De SVn heeft ons gevraagd aan te geven of de Starterslening in zijn huidige vorm zal worden voortgezet, of dat wij ervoor kiezen de voorwaarden te wijzigen. De SVn heeft daarbij drie keuzemogelijkheden geschetst:

1. Startersleningen blijven verstrekken, deze volledig uit eigen middelen financieren en het fonds aanvullen als het is uitgeput.
 2. Startersleningen blijven verstrekken *totdat* het eigen budget op is. Daarna stopt de verstrekking van startersleningen totdat het fonds weer voldoende is aangevuld door (tussentijdse) aflossingen en renteopbrengsten.
 3. Stoppen met het verstrekken van startersleningen per 1 mei 2015.
-

Kernboodschap:

Het college gaat door met het verstrekken van startersleningen *totdat* het eigen budget op is (scenario 2); en informeert de SVn hierover.

Argumenten:

- Wij zien geen aanleiding om, nu het Rijk zich terugtrekt, plotseling te stoppen met het verstrekken van startersleningen. De starterslening is een instrument dat bijdraagt aan de toegankelijkheid van de woningmarkt voor starters. Juist vanaf 2014 is het aantal aanvragen toegenomen (zie onder): dat laat zien dat de starterslening in een behoefte voorziet.
- Gezien de financiële positie van de gemeente Oudewater ligt het niet direct voor de hand om *extra* geld vrij te maken om toe te voegen aan het Startersfonds. Wij verwachten ook niet dat dit nodig is. Met de huidige stand van het fonds kan vermoedelijk in 2015 aan de vraag aan startersleningen worden voldaan. Indien nodig zou daarna een eerder gemaakte reservering (zie onder) ingezet kunnen worden.
- De lijn die het college kiest is conform artikel 5 lid 1 van de door de raad vastgestelde Verordening VROM Starterslening Oudewater 2013. Dit artikel luidt als volgt: *'Uit de Gemeenterekening VROM Starterslening kunnen slechts leningen worden toegekend tot maximaal het door de raad vastgestelde toekenningsplafond'*. Vanwege deze passage in de verordening hoeft er, voor scenario 2, op dit moment geen verdere formele besluitvorming plaats te vinden.

Stand van zaken starterslening / verwacht effect afschaffen rijksbijdrage

- In Oudewater bestaat de Starterslening sinds 2003. Sinds die tijd zijn er in totaal zeventien startersleningen verstrekt (waarvan vijf sinds 1 januari 2014). Zes van de zeventien leningen zijn inmiddels weer volledig afgelost.
- De huidige stand van het startersfonds van de gemeente Oudewater is circa 120.000 euro. Dat is genoeg voor het verstrekken van vier startersleningen van maximale omvang (30.000 euro) zonder Rijksbijdrage.
- Het fonds functioneert als *'revolving fund'*: maandelijks worden er weer (tussentijdse) aflossingen en renteopbrengsten aan het fonds toegevoegd.
- Naast de huidige bestedingsruimte is er in de 'Herziening 01-01-2015 van de Exploitatie-opzetten van De Noort Syde II, en Bovenwijkse Voorzieningen' een bedrag van 150.000 euro gereserveerd om toe te voegen aan het saldo van het Startersfonds. Mogelijk is inzet van deze reservering noodzakelijk om alle aanvragen te kunnen financieren in de komende jaren.

Vervolg

- De gemeente Oudewater blijft, conform de verordening, startersleningen verstrekken totdat het eigen budget op is. Wij informeren de SVn hierover.
- Mocht inzet van de eerder gemaakte reservering noodzakelijk zijn om aan de financieringsvraag te voldoen dan komt het college te zijner tijd met een raadsvoorstel.
- Mocht het budget opraken zal Oudewater pas weer startersleningen verstrekken als het fonds weer voldoende is aangevuld door (tussentijdse) aflossingen en renteopbrengsten.
- Wij houden de ontwikkeling van het beschikbare budget nauwlettend in de gaten en informeren de raad over de ontwikkelingen.

Bijlagen: -

Namens het college van burgemeester en wethouders

De secretaris


mr. P.E. Foltrigter

Wethouder


Wethouder L.W. Vermeij