

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Aan de gemeenteraad

11 december 2007
Gemeentestukken: 2007-22

Onderwerp: Evaluatie Startersregeling Ridderkerk

1. Voorstel

De Evaluatie Startersregeling Ridderkerk wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Aanleiding

Op 1 mei 2006 is de Verordening stimuleringsfonds startersregeling Ridderkerk 2006 in werking getreden.

Er is afgesproken, dat u gerapporteerd zou worden over het gebruik van de Verordening één jaar na in werkingtreding van de verordening.

3. Aspecten

Onder verwijzing naar bijgaande notitie Evaluatie Startersregeling Ridderkerk kan geconcludeerd worden, dat:

1. het aantal aanvragen toeneemt
2. het budget vooralsnog toereikend is
3. de financiële ruimte voor het aantal aanvragen behoorlijk toeneemt door de VROM-regeling over te nemen
4. gelet op het aantal aanvragen en de financiële ruimte, die door uw raad beschikbaar is gesteld, er vooralsnog géén financiële noodzaak is voor aansluiting bij de VROM-regeling
5. gelet op informatie uit de markt het niet waarschijnlijk is, dat het aantal starters, dat een beroep op de starterslening zal kunnen doen, zal toenemen door aansluiting bij de VROM-regeling; eerder zal het tegenovergestelde het geval zijn.

4. Aanpak/Uitvoering

U hebt bij amendement in uw vergadering van 8 november 2007 reeds besloten niet aan te sluiten bij de VROM-regeling. De verstrekking van startersleningen op basis van de huidige verordening zal dan ook worden voortgezet.

5. Kosten/Opbrengsten/Dekking

Het door u beschikbaar gestelde budget lijkt voldoende om de vraag, zoals deze zich nu manifesteert, zeker tot eind 2008 te kunnen honoreren.

Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,
de secretaris, de burgemeester,

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Evaluatie Startersregeling Ridderkerk

Aanleiding

Op 1 mei 2006 is de Verordening stimuleringsfonds startersregeling Ridderkerk 2006 in werking getreden.

Er is afgesproken, dat u gerapporteerd zou worden over het gebruik van de Verordening één jaar na in werkingtreding van de verordening.

Afgesloten starterleningen

In **2006** is aan 3 personen een financiering verstrekt voor het maximaal te verstrekken bedrag van € 40.000,-. In totaal derhalve voor € 120.000,-.

Tussen **1 januari en 1 september 2007** is aan 9 personen een financiering verstrekt. Aan 7 personen voor het maximale bedrag van € 40.000,- en aan 2 personen voor een bedrag van respectievelijk € 34.204,- en € 38.171,-. In totaal derhalve voor € 352.375,-.

Vóór 1 september 2007 zijn bovendien nog twee toewijzingsbrieven verzonden. Dat betekent, dat aan 2 personen in principe een financiering is verstrekt, die nog formeel bij de notaris gepasseerd moet worden. In beide gevallen gaat het om het maximale bedrag van € 40.000,-.

In 2006 zijn derhalve over een periode van 8 maanden (1 mei – 31 december) 3 financierings-overeenkomsten tot stand gekomen.

In 2007 over een periode van eveneens 8 maanden zijn dat er 11, inclusief toewijzingen.

Daaruit kan de conclusie getrokken worden, dat de belangstelling voor de starterslening is toegenomen. Verondersteld wordt, dat dit komt door de grotere bekendheid van de regeling in combinatie met een ruimere woningmarkt.

Financiële stand van zaken

De raad heeft de eerste drie jaar een maximaal uit te lenen bedrag van € 562.000,- per jaar beschikbaar gesteld (gebaseerd op rentepercentage per 11-1-2006).

De Verordening is in werking getreden met ingang van 1 mei 2006.

Voorgesteld wordt om niet vanaf 1 mei, maar per kalenderjaar te rekenen voor wat betreft het beschikbaar stellen van het jaarbedrag, te beginnen in 2006.

Dat betekent, dat voor 2007 het restant jaarbedrag van 2006 beschikbaar is + het jaarbedrag van 2007 is in totaal: ruim € 1 miljoen.

Vooralsnog is dit bedrag ruim voldoende om aan de inmiddels toegenomen vraag te kunnen voldoen.

De eerste hertoets vindt pas na 3 jaar plaats, in september 2009. Pas dan is duidelijk of er rente-inkomsten zullen zijn en er aflossingen plaats zullen gaan vinden.

Vooralsnog zijn er dus alleen maar uitgaven op het budget en geen inkomsten, voorzover het betreft de verstrekte startersleningen.

Over het door de raad beschikbaar gestelde, maar niet uitgegeven bedrag wordt uiteraard wel rente ontvangen. Dat bedrag komt, zoals te doen gebruikelijk, ten goede aan het beschikbaar gestelde budget.

Ontwikkelingen

Met ingang van 2007 is in samenwerking tussen het ministerie van Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieu (VROM) enerzijds en de Stichting stimuleringsfonds volkshuisvesting Nederlandse gemeenten anderzijds een VROM startersregeling tot stand gekomen.

Het ministerie van VROM heeft voor deze VROM regeling een budget van € 40 miljoen beschikbaar gesteld. De bedoeling is gemeenten hiermee te stimuleren een startersregeling te voeren. Gemeenten, die de VROM startersregeling hanteren kunnen namelijk rekenen op een bijdrage van 50% op iedere door de gemeente toegekende VROM starterslening, zolang het door VROM ter beschikking gestelde budget nog ruimte biedt.

Inmiddels is duidelijk, wat de voorwaarden zijn om bij deze VROM startersregeling aan te sluiten. In grote lijnen komt het neer op de regeling, die in Ridderkerk al is ingevoerd bij voormelde verordening. Dat wil zeggen, dat de gemeente zelf vrijheid heeft in het bepalen van de doelgroep (leeftijd, inkomen), de maximale verwervingskosten en de soort woningen waarvoor een lening kan worden verstrekt. Er is echter één essentieel verschilpunt, namelijk het maximum bedrag van de te verstrekken starterslening. In onze Verordening hebben wij dit maximum gesteld op € 40.000,-. De VROM starterlening bepaalt dat het bedrag van de lening niet hoger mag zijn dan 20% van de verwervingskosten van de aan te kopen woning (het totaal van aankoopkosten en bijkomende kosten).

Indien wij derhalve in Ridderkerk gebruik willen maken van de mogelijkheid leningen te verstrekken, waarvan 50% door VROM betaald wordt, dan moeten wij op dit punt in ieder geval de verordening aanpassen.

Het is niet goed in te schatten, wat dit betekent voor de Ridderkerkers, die in de toekomst nog een beroep willen doen op onze startersregeling.

Als we kijken naar de tot nu toe toegekende leningen dan kunnen we constateren, dat de door ons gehonoreerde startersleningen zijn verstrekt voor aankoop van woningen, waarvan de verwervingskosten variëren van € 90.000,- tot € 175.000,-. Het merendeel van de startersleningen is voor woningen waarvan de verwervingskosten liggen rond € 135.000,-.

Gebruik maken van de VROM startersregeling betekent een toewijzing van een lening van maximaal 20% van de verwervingskosten. Dat betekent maximaal de volgende lening voor woningen met verwervingskosten van:

- € 90.000,- een starterslening van € 18.000,-
- € 175.000,- een starterslening van € 35.000,-
- € 135.000,- een starterslening van € 27.000,-

Aan de hand van deze gegevens kan geconstateerd worden, dat van de tot nu toe toegekende leningen er slechts één in dezelfde orde van grootte had kunnen worden toegekend. Wat dit betekent voor de aanvragers is niet duidelijk, omdat niet bekend is en kan zijn uit de ons ter beschikking staande stukken of met de VROM-regeling de betrokken personen ook geholpen zouden zijn. Navraag bij één van de hypotheekverstrekkers, die een aantal malen voor klanten met de startersregeling heeft gewerkt, leert echter, dat aansluiting bij de VROM-regeling juist bij de doelgroep zal leiden tot het niet rond kunnen krijgen van de financiering. Omdat die doelgroep veelal juist het gehele bedrag van € 40.000,- nodig heeft.

Theoretisch gezien is het natuurlijk zeer aantrekkelijk om aan te sluiten bij de VROM-regeling, omdat daarmee veel meer aanvragen gehonoreerd kunnen worden.

In de eerste plaats, omdat de bedragen van de af te sluiten leningen lager zullen zijn en in de tweede plaats, omdat VROM de helft van de financieringskosten draagt.

Gelet echter op de reactie vanuit de praktijk is het risico aanwezig, dat met aansluiting bij de VROM-regeling het doel om starters een steuntje in de rug te geven bij het kopen van een woning, niet wordt bereikt of in mindere mate.