

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Mevr. M.H. de Graaf - Smit
Telefoon 5113613 E-mail: m.d.graaf@haarlem.nl
STZ/WWGZ Reg.nr. 2010/353332
GEEN bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van 9 november 2010

Onderwerp

vervolg startersregeling gemeente Haarlem

DOEL: Besluiten

Het college van B&W is bevoegd te besluiten om extra budget beschikbaar te stellen (Verordening VROM starterslening).

Gezien het streven naar meer startersleningen, verwoord in het coalitieakkoord 2010-2014, wordt deze nota ter kennisname naar de raadscommissie verstuurd.

B&W

1. Het college besluit de vrijgekomen bedragen van € 2,3 miljoen euro en € 590.000,- als gevolg van de opnieuw vastgestelde (volkshuisvesting)subsidies opnieuw in te zetten in het belang van de volkshuisvesting, in dit geval de startersregeling;
2. Het college besluit de startersregeling met ingang van 1 januari a.s. opnieuw open te stellen tot maximaal een bedrag van € 2,89 miljoen euro. Het subsidieplafond wordt vastgesteld op € 2,89 miljoen euro, gelijkelijk verdeeld over twee jaar. Het bedrag drukt niet op de gemeentelijke begroting.
3. Het college besluit de budgetten van de reserves Volkshuisvesting, voorziening Volkshuisvesting alsmede de voorziening Regeling Woning gebonden Subsidies (RWBS) van totaal € 650.000,- vrij te laten vallen ten gunste van de algemene middelen (verwerkt in berap 2 2010).
4. De betrokkenen (waaronder makelaars en intermediairs) ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit; de media krijgen een persbericht. Dit besluit wordt gepubliceerd in de stadskrant.
5. Het besluit van het college wordt ter informatie aan de commissie gestuurd.

Collegebesluit

Onderwerp: vervolg startersregeling gemeente Haarlem
Reg. Nummer: 2010/353332

1. Inleiding

Starters op de woningmarkt hebben het niet makkelijk. Een eerste stap zetten op de dure en krappe koopwoningmarkt in Haarlem is voor starters moeilijk. De huidige economische crisis helpt hier niet aan mee. Wij willen starters daarom zoveel mogelijk faciliteren. In 2008 is hiervoor de startersregeling in de regio Zuid-Kennemerland ingevoerd. In het huidige coalitieakkoord is vastgelegd dat er meer startersleningen afgegeven moeten worden. In de programmabegroting 5.2. is de startersregeling als een van de stimuleringsregelingen opgenomen.

Het Ministerie van VROM betaalde vanaf 2008 voor elk afgegeven starterslening de helft. Om budgettaire redenen van het Rijk is sinds 26 mei 2010 geen verdubbelingsbijdrage meer beschikbaar. Het gevolg hiervan was dat de lopende aanvragen geheel voor rekening van de gemeente Haarlem kwamen. Door het aflopen van de verdubbelingsbijdrage van het Rijk heeft het college met het vaststellen van de nota 'doorstart startersregeling gemeente Haarlem' van 1 juni 2010 (2010/106930) het toen geldende maximaal leningsbedrag van € 39.000,- gehalveerd naar € 20.000,-. Vanwege de vele aanvragen en het snel verminderde budget heeft het college besloten om te gaan onderzoeken of aanvullend budget voor de voortzetting van de startersregeling beschikbaar kon worden gesteld. De nota is besproken in de commissie Ontwikkeling van 26 augustus 2010. Toegezegd is met een update notitie te komen over de startersregeling (zie bijlage: 1). Sinds medio juni jl. moest de startersregeling stil gelegd worden vanwege uitputting van het budget. Totaal zijn er 87 startersleningen afgegeven.

Het college heeft het voornemen om de startersregeling weer open te stellen voor starters. Het college wil een continue stroom startersleningen bewerkstelligen. In de Verordening VROM starterslening is opgenomen dat "leningen worden toegewezen tot maximaal door burgemeester en wethouders jaarlijks vast te stellen toekenningsplafond". Het toekenningsplafond geeft het bedrag aan wat door de gemeente maximaal beschikbaar wordt gesteld voor de startersleningen. Op basis van onderzoek (bijlage: 1) is de verwachting dat circa 75 leningen per jaar zullen worden aangevraagd. Mede vanwege de crisis wil het college de komende twee jaar de startersregeling open stellen. Een budget van circa € 3 miljoen euro is hiervoor nodig. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) werkt volgens het principe van een revolverend fonds. Het genoemde bedrag is tevens nodig om het revolverend karakter van de regeling op gang te houden. Bij de Stichting Nationaal Restauratiefonds (NRF) is door het opnieuw vaststellen van subsidies op basis van de oude Volkshuisvestingsregeling Subsidie Op Termijn (SOT), een bedrag van € 2,3 miljoen euro beschikbaar gekomen. Verder staat bij het SVn op de algemene rekeningcourant een bedrag voor de Volkshuisvesting van € 590.000,-. Dit bedrag is beschikbaar gekomen door vroegtijdige terugbetaling van subsidies. Totaal is dit een bedrag van € 2,89 miljoen euro. Het college is voornemens dit bedrag voor de startersregeling te gaan inzetten.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit de vrijgekomen bedragen van € 2,3 miljoen euro en € 590.000,- als gevolg van de opnieuw vastgestelde (volkshuisvesting)

subsidies opnieuw in te zetten in het belang van de volkshuisvesting, in dit geval de startersregeling;

2. Het college besluit de startersregeling met ingang van 1 januari a.s. opnieuw open te stellen tot maximaal een bedrag van € 2,89 miljoen euro. Het subsidieplafond wordt vastgesteld op € 2,89 miljoen euro, gelijkelijk verdeeld over twee jaar. Het bedrag drukt niet op de gemeentelijke begroting.
3. Het college besluit de budgetten van de reserves Volkshuisvesting, voorziening Volkshuisvesting alsmede de voorziening Regeling Woning gebonden Subsidies (RWBS) van totaal € 650.000,- vrij te laten vallen ten gunste van de algemene middelen (verwerkt in berap 2 2010).
4. De betrokkenen (waaronder makelaars en intermediairs) ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit; de media krijgen een persbericht. Dit besluit wordt gepubliceerd in de stadskrant.
5. Het besluit van het college wordt ter informatie aan de commissie gestuurd.

3. Beoogd resultaat

Met het voorgestelde budget van € 2,89 miljoen euro kunnen in eerste instantie minimaal 145 aanvragen worden gehonoreerd. Te zijner tijd wordt het aantal startersleningen hoger in verband met het aflossen van reeds afgegeven leningen.

Door het weer open stellen van de startersregeling wordt uitvoering gegeven aan het coalitieakkoord, waarin gestreefd wordt naar meer startersleningen. Deze maatregel draagt tevens bij aan programma 5.2 van de programmabegroting.

4. Argumenten

Voorstel past in het ingezet beleid (coalitieakkoord)

In het coalitieakkoord is vastgelegd dat er meer startersleningen uitgegeven moeten worden. Door het beschikbaar stellen van extra budget voor de startersregeling kunnen starters financieel ondersteund worden bij het kopen van hun eerste woning. De startersregeling is een instrument voor starters om een eerste stap op de koopwoningmarkt mogelijk te maken. Deze maatregel heeft een positief effect op de doorstroming op de koopwoningmarkt. De starter zorgt voor een verhuisstroom bij de aankoop van een bestaande koopwoning. Huisbezitters die hun woning willen verkopen, kunnen hierdoor doorstromen naar een andere woning. De startersregeling is daarmee ook een crisisinstrument. De regeling stimuleert de verkoop van nieuwbouwwoningen. Een neveneffect is dat enkele ontwikkelaars hun verkoopprijzen naar beneden hebben bijgesteld. Verder is projectontwikkelaar Amvest aan het beraden om een eigen startersregeling te gaan invoeren.

Financiële paragraaf

Met aanvullend budget van totaal € 2,89 miljoen euro kunnen circa 145 starters financieel ondersteund worden. Het budget bestaat uit twee bedragen:

1. Een bedrag van € 2,3 miljoen euro bij de Stichting Nationaal Restauratiefonds (NRF). Dit bedrag is ontstaan doordat bij de eerste subsidieregeling voor herstel van funderingen in de Oude Amsterdamse Buurt en de Leidsebuurt de mogelijkheid werd geboden om subsidie aan te vragen voor de kosten van het funderingsherstel. Dit bedrag werd pas na 15 jaar uitbetaald. De gemeente legde bij het NRF een zodanig bedrag in dat het toegezegde bedrag na 15 jaar door rentebijdragen was gespaard. Vooruitlopend daarop moest de aanvrager dit bedrag voorfinancieren.

Wanneer de woning tussentijds werd verkocht, werd het subsidiebedrag opnieuw vastgesteld tot het bedrag van de contante waarde van dat moment. Er zijn veel verzoeken gekomen om tot vervroegde uitkering van de subsidie over te gaan. Het verschil tussen het toen gespaarde bedrag en het uitgekeerde bedrag heeft nu geleid tot een positief saldo van de rekeningcourant van de SOT-regeling van € 2,3 miljoen euro.

2. Het creditsaldo van € 590.000,- bij het SVn is ontstaan door vroegtijdige terugbetaling van subsidies voor het funderingsherstel in hiervoor genoemde buurten.

De gelden bij de NRF en de SVn zijn geormerkt voor specifieke volkshuisvestingsdoelen.

Bij de startersregeling is er sprake van rentederving gedurende de eerste drie jaar. De starter hoeft dan geen rente en aflossing te betalen. Dit gebeurt vanaf het derde jaar. De gederfde inkomsten van het totale bedrag zijn circa € 144.500,- en komen ten laste van de SVn-rekening. Het komt in mindering op het bedrag van € 2,89 miljoen euro. Het bedrag drukt niet op de gemeentelijke begroting.

Daarnaast is het college in overleg met de provincie Noord-Holland om extra budget te verkrijgen voor de startersregeling.

Verder heeft het college het voornemen om de gelden opgenomen in de reserves Volkshuisvesting, de voorziening Volkshuisvesting, alsmede de Voorziening Regeling Woninggebonden Subsidies (RWBS) niet in te zetten voor de startersregeling, maar vrij te laten vallen ten gunste van de algemene middelen van de gemeente Haarlem. E.e.a. is vastgelegd in de Berap II. Het betreft een totaal bedrag van € 650.000,-.

5. Uitvoering

Het bedrag van € 2,3 miljoen euro bij het NRF, dient te worden overgeheveld naar de rekeningcourant van de SVn. De SVn dient op de hoogte gesteld te worden van het besluit. Informatie op onze website over de startersregeling wordt aangepast. De makelaars, hypotheekadviseurs en andere intermediairs krijgen schriftelijk bericht. Aan de media zal een persbericht gestuurd worden.

Na een half jaar van openstelling van de startersregeling zal geëvalueerd worden hoeveel aanvragen er zijn binnen gekomen.

6. Bijlagen

Bijlage 1: overzicht stand van zaken startersregeling.

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

Bijlage 1: overzicht stand van zaken startersregeling

Er zijn tot nu toe 87 leningen afgegeven, vooral in 2010 liep de regeling goed.

Tabel: Aantal afgegeven leningen

jaar	Aantal afgegeven leningen	Aantal vervallen
2008	14	4
2009	21	5
2010	52 ¹	18
totaal	87	27

Een grote meerderheid van de starters koopt een woning alleen.

Tabel: Type huishoudens

Type	Totaal (absoluut)	Totaal (%)
alleenstaanden	74	85%
stellen	13	15%
huishoudens	87	100%
starters	100	-

Totaal hebben 19 starters een nieuwbouwwoning gekocht met een starterslening.

- 1 starter heeft een nieuwbouwwoning gekocht in de prijsklasse tot € 195.000,-.

- 18 starters hebben een nieuwbouwwoning gekocht met de grens tot € 230.000,-.

Totaal heeft 22% van de starters een nieuwbouwwoning gekocht.

Tabel: Soort woningen

soort	Totaal (absoluut)	Totaal (%)
oudbouw	68	78%
nieuwbouw	19	22%
totaal	87	100%

Starters hebben m.n. een (nieuwbouw)woning gekocht in de Flank en Mariastichting.

Tabel: Nieuwbouwprojecten

nieuwbouwprojecten	Aantal afgegeven startersleningen
De Flank	9
Mariastichting	7
Spaarnedamseweg	1
De Pionier	1
Palmstraat (Europaan)	1
totaal	19

Een meerderheid van de starters koopt een appartement. Een kwart van de starters koopt een beneden/bovenwoning en een vijfde van de starters koopt een eengezinswoning (EGW). Sinds 2008 worden er meer eengezinswoningen gekocht en is er een toename van (nieuwbouw)flats.

Tabel: Type woningen

Type woningen	2008	%	2009	%	2010	%	totaal	%
EGW	1	7%	5	24%	13	25%	19	22%
Be/bo woningen	7	50%	7	33%	7	14%	21	24%
appartementen	6	43%	9	43%	32	61%	47	54%
totaal	14	100%	21	100%	52	100%	87	100%

¹ Er zijn drie leningen afgegeven met een bedrag van € 20.000,-. De grens geldt sinds 26 mei jl.