

Onderwerp: Beschikbaar stellen van extra middelen voor de Startersregeling
BBV nr: 2013/434670

1. Inleiding

De administratieve verwerking in de jaarrekening 2012 van de leningen die de gemeente bij de SVn heeft uitstaan (Starters-, Duurzaamheids-, en Monumentenlening), zijn reden geweest om aan de nieuwe accountant een oordeel te vragen over de wijze waarop de leningen bij de SVn in de gemeentelijke administratie verwerkt moeten worden. Aan Price Waterhouse Coopers (PWC) zijn in juli 2013 de volgende uitgangspunten ter beoordeling voorgelegd:

- De leningen zijn een vorm van financiering, die niet in de exploitatie thuishoren. Stortingen hoeven dus niet in de exploitatie geraamd te worden.
- Baten en lasten van de betreffende rekening-courant (rente, bankkosten en transactiekosten) worden gesaldeerd en het resultaat wordt in de exploitatie geboekt.
- Afboeken van oninbare leningen wordt ook in de exploitatie geboekt. Omdat het risico hiervan als klein wordt ingeschat, is hiervoor op dit moment geen voorziening verantwoord.

Medio september 2013 is het eindrapport van PWC ontvangen. PWC onderschrijft de drie uitgangspunten. In de nota “Stelselwijzigingen leningen Stichting Volkshuisvesting Nederland” (BBV: 2013/ 367273) is het resultaat van de beoordeling van PWC opgenomen. Het college heeft op 5 november jl. met de vaststelling van deze nota besloten dat er binnen de kaders van het budgetrecht raad en liquiditeit middelen bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) gestort kunnen worden voor een drietal leenfaciliteiten voor inwoners van Haarlem (Starterslening, Duurzaamheidslening en de Monumentenlening). Hierdoor is het nu mogelijk extra middelen voor de Startersregeling beschikbaar te stellen.

Gelet op het belang van het stimuleren van de (doorstroming op de) woningmarkt, is het wenselijk de leenfaciliteit bij de SVn op dit moment weer aan te vullen voor de Startersregeling. Gezien het verloop van de aanvragen voor startersleningen, zou een bedrag van 1 miljoen euro voldoende zijn om in 2014 circa 100 starters financieel te ondersteunen, met cofinanciering van het Rijk.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- Voor 2014 een bedrag van € 1.000.000,- te storten bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn) voor de Startersregeling.

3. Beoogd resultaat

Met het voorgestelde budget van € 1.000.000,-, kunnen, met cofinanciering van het Rijk, circa 100 startersleningen in 2014 verstrekt worden.

4. Argumenten

Het voorstel past in het ingezette beleid.

Het beschikbaar stellen van extra middelen voor de Startersregeling geeft uitvoering aan het coalitieakkoord “Het oog op morgen”. Hierin is vastgelegd dat er gestreefd wordt naar meer startersleningen. In de programmabegroting 5.2. is de startersregeling als stimuleringsregeling opgenomen. De woonvisie ‘Haarlem: duurzame, ongedeelde woonstad’ 2012 - 2016 zet in op doorstroming en ondersteunen van starters.

2013/434670

2

Door het beschikbaar stellen van extra middelen voor de startersregeling kunnen starters financieel ondersteund worden om een eerste stap op de koopwoningmarkt mogelijk te maken.

Het voorstel stimuleert de doorstroming op de huidige woningmarkt.

Het beschikbaar stellen van extra budget heeft een positief effect op de doorstroming op de woningmarkt. De starter zorgt voor een verhuisstroom bij de aankoop van een bestaande koopwoning. Zonder nieuwe “toetreders” op de woningmarkt worden woningen moeilijk verkocht en kunnen eigenaren die een volgende stap willen zetten, dit niet doen omdat de eigen woning niet verkocht wordt. Het is voor starters niet eenvoudig om de financiering voor de woning rond te krijgen. Een (beperkte) aanvullende bijdrage van € 20.000,- in de vorm van een Starterslening, kan net voldoende zijn om de financiering wel rond te krijgen. De Startersregeling zorgt voor beweging op de woningmarkt.

Het voorstel voorziet in een behoefte.

Het beroep op de Startersregeling is de afgelopen periode zo groot geweest dat het beschikbare budget bij de SVn volledig is belegd. Uit het aantal aanvragen en toekenningen blijkt dat de Startersregeling een goed instrument is. Het voorziet in de behoefte van starters aan een koopwoning. In de periode 2008 - 2013 zijn hierdoor 286 verkopen gerealiseerd. Uit de evaluatie van de Startersregeling 2011 (SZ/WWGZ/2012/160305) blijkt dat het merendeel van de starters een bestaande koopwoning koopt.

Starterleningen vanaf 2008	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Totaal
Aanvragen leningen	19	30	65	106	100	34	354
Afgesloten leningen	14	24	46	95	82	25	286
In behandeling						6	
Verstrekte leningen (in €)							
Haarlem	235.188,50	382.094,48	874.928,50	1.830.982,21	1.642.170,00	301.553,50	5.266.917,19
Rijk	235.188,50	382.094,48	760.246,50	0,00	0,00	301.553,50	1.679.082,98
Totaal	470.377,00	764.188,96	1.635.175,00	1.830.982,21	1.642.170,00	603.107,00	6.946.000,17
Max. bedrag starterslening	39.000,00	39.000,00	39.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	

Het voorstel past binnen de afspraken met de Haarlemse corporaties.

In het Lokaal Akkoord Haarlem (LAH) 2013 t/m 2016, is een afspraak over Startersleningen gemaakt. Het gaat om het onderzoeken in hoeverre de diverse regelingen voor starters van de corporaties en de gemeente gekoppeld kunnen worden. Verder is er ook een afspraak over doorstroming gemaakt, waarin afstemmen en uitwisseling van kennis over doorstroming centraal staan. Momenteel is er ambtelijk overleg met de corporaties hierover.

Het voorstel past binnen de regionale samenwerking Zuid-Kennemerland/ IJmond.

In het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) Zuid-Kennemerland/ IJmond 2012 t/m 2015 is afgesproken om de diverse Startersleningen onderling af te stemmen om regionaal doorstroming op gang te brengen. Eind februari heeft de gemeenteraad van de gemeente Heemstede besloten om de Startersregeling in Heemstede te gaan invoeren. Extra budget bevordert de verdere mogelijkheden tot samenwerking.

Het voorstel doet recht aan de verdubbelingsbijdrage van het Rijk.

2013/434670

3

Het Rijk onderkent het belang van de starter voor de woningmarkt. Door het Rijk is daarom in twee tranches € 20.000.000,- (sinds 1 januari 2013) en € 30.000.000,- (sinds 13 februari 2013) beschikbaar gesteld als cofinanciering voor de Starterslening bij de SVn.

Elke euro die door gemeenten wordt ingebracht, wordt door het Rijk verdubbeld. Hierdoor kan met hetzelfde gemeentelijk budget twee maal zoveel leningen verstrekt worden.

Door het SVn is aangegeven dat de 1e tranche nog niet uitgeput is en de 2e nog niet is aangesproken. Op korte termijn aanvullende middelen storten, betekent dus dat er volop geprofiteerd wordt van de Rijksbijdrage. Bijkomend voordeel van de cofinanciering is, dat het revolverend karakter van de starterslening extra versterkt wordt. Er kunnen immers meer leningen verstrekt worden, dus (op termijn) komt er ook meer rente en aflossing terug, die weer opnieuw ingezet kunnen worden.

De Duurzaamheidslening en Monumentenlening zijn nog niet uitgeput

Naast de Startersregeling mogen ook in het kader van de stelselwijzigingen middelen aan de Duurzaamheidslening en de Monumentenlening gegeven worden. Voor beide leningen staan nog voldoende middelen op de rekening-courant bij de SVn. Een aanvullende storting is op dit moment niet noodzakelijk.

Het revolverend karakter van de Startersregeling leidt tot extra uitleencapaciteit

De Startersleningen worden tegen een iets gunstiger rente verstrekt dan bij een reguliere lening. De aflossing van de leningen is op termijn. De eerste drie jaar betalen starters geen rente en aflossing. Gemiddeld begint de aflossing na 7 jaar. Dit jaar is er als gevolg van aflossing door Haarlemse starters € 113.350,- bijgeboekt op de rekening-courant van de SVn. Dit zijn middelen die weer uitgeleend kunnen worden. Het revolverende karakter van het fonds begint dus te werken.

Financiële paragraaf

Op grond van de besluitvorming van de nota Stelselwijzigingen leningen Stichting Volkshuisvesting Nederland (BBV: 2013/367273) kan, binnen de kaders budgetrecht raad en liquiditeit, aanvullend gestort worden bij de SVn. In de nota is vermeld dat het overmaken van middelen naar de SVn een vorm van financiering is, conform het advies van PWC (bijlage bij de nota BBV: 2013/367273). Stortingen zijn geen last in de exploitatie. De middelen kunnen echter niet aan iets anders besteed worden en raken daarom het budgetrecht van de raad. Er worden feitelijk financiële middelen tussen twee bankrekeningen van de gemeente Haarlem overgemaakt. In de begroting (paragraaf financiering) wordt per leningvorm inzicht gegeven in de over te maken bedragen naar de SVn.

Voor de Startersregeling geldt dat er maximaal € 20.000,- per lening beschikbaar kan worden gesteld. De inschatting is, op basis van aanvragen uit 2008-2013, dat er voor 2014 circa 100 leningen verstrekt kunnen worden. Dankzij de cofinanciering van het Rijk is een storting van € 1.000.000,- ($1/2 * 100 * € 20.000,-$) voldoende. Conform de uitgangspunten in de nota Stelselwijzigingen leningen SVn wordt op de te storten middelen de gemeentelijke rekenrente (5%) toegepast. Dat betekent dat de storting van € 1.000.000,- tot € 50.000,- aan kosten met zich meebrengt. In de begroting (2^e bestuursrapportage 2013, structurele vrijval middelen monumentenlening, p.p. 30) zijn hiervoor middelen beschikbaar. Er blijft € 100.000 beschikbaar ter dekking van de kosten die het leenstelsel met zich meebrengt (eigen rentevoet, transactiekosten SVn). De extra storting voor de Startersregeling beperkt hiermee niet de investeringscapaciteit op andere onderwerpen vanuit de Woonvisie 2012-2016 (agenda wonen).

5. Kanttekeningen

Het bedrag is gebaseerd op een inschatting.

Op basis van het verloop van de aanvragen van Startersleningen sinds 2008 is de inschatting dat een bedrag van € 1.000.000,- voor 100 starters voldoende is voor 2014. Gezien de huidige situatie op de woningmarkt is het mogelijk dat het aantal aanvragen sneller verloopt dan nu wordt ingeschat. Na het afgeven van de circa 100 startersleningen, zal opnieuw bezien moeten worden of voortzetting gewenst is. Uit onderzoek blijkt inmiddels wel dat starters gemiddeld na 7 jaar beginnen met aflossen. De eerste starters beginnen nu met aflossen. Hierdoor begint het revolverend karakter van het fonds te werken, waardoor weer nieuwe leningen afgegeven kunnen worden, voordat direct aanvullend budget aangevraagd moet gaan worden.

Leningen kunnen niet afgelost worden

Net zoals bij elke lening is er een kans dat (een deel van) de lening niet terugbetaald wordt/kan worden. De kans daarop is klein want:

- De SVn valt onder het banktoezicht van de DNB en is daarmee een betrouwbare financiële instelling. De kans dat de SVn zelf niet aan verplichtingen kan voldoen is klein;
- De SVn heeft als bank een voorrangspositie bij het innen van openstaande vorderingen (aflossing). De kans dat er grote betalingsachterstanden en kwijtscheldingen ontstaan, wordt als klein ingeschat.

Om zicht te houden op de terugbetaling wordt door de uitvoerende afdeling wel frequenter dan nu het geval is, met het SVn gecommuniceerd over de uitstaande leningen en mogelijke knelpunten in de aflossing. (zie ook nota Stelselwijzigingen leningen Stichting Volkshuisvesting Nederland (BBV: 2013/367273).

De startersregeling heeft effect op de schuldpositie

Er moet geld aangetrokken worden om te storten bij de SVn. Dat betekent dat de schuldpositie van de gemeente verhoogd wordt, voor wat betreft het deel dat door de SVn uitgeleend wordt. De rekening-courant blijft direct opeisbaar.

6. Uitvoering

Na besluitvorming door de gemeenteraad worden de middelen overgemaakt naar de SVn. Na berichtgeving in de media en op de gemeentelijke website kunnen aanvragen voor Startersleningen in behandeling worden genomen.

2013/434670

5

7. Bijlagen

Bij deze raadsnota zijn de nota `Stelselwijzigingen leningen Stichting Volkshuisvesting Nederland `(BBV: 2013/367273) met bijbehorend eindrapport Advisering administratieve verwerking leningen vanuit stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting`, van Price Waterhouse Coopers (PWC),11 september 2013 van belang.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

2013/434670

6

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

- Voor 2014 een bedrag van € 1.000.000,- te storten bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn) voor de Startersregeling.

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter