

Datum raadsvergadering 19-12-2012
Raadscommissie R&W
Datum raadscommissie 6 dec
Bijlagen verordening tot wijziging

Registratienr. RO 12.3333224
Datum B&W besluit 27 november 2012
Portefeuillehouder R. van der Schaaf
Steller B. van der Noord
Telefoon 3678190
E-mail bert.van.der.noord@groningen.nl

Onderwerp

Startersleningen Meerstad.

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. het resterende budget voor stimulering van de woningbouw (woningbouwaccelerator) ter grootte van € 539.000,-- beschikbaar te stellen voor het revolverend fonds bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting voor startersleningen voor nieuwbouwwoningen in Meerstad;
- II. de gemeentebegroting 2012 overeenkomstig te wijzigen;
- III. de Verordening tot wijziging van de Verordening stimuleringsfonds startersleningen vast te stellen;
- IV. het besluit onder III bekend te maken door plaatsing in het elektronische gemeenteblad.

Publieks-)samenvatting

De gemeente Groningen stelt een nieuwe categorie startersleningen beschikbaar. Om ook startende huishoudens met belangstelling voor iets duurdere nieuwbouw te helpen bij het realiseren van hun woonwens wordt het budget bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting vergroot. Hierdoor kunnen er circa 15 leningen worden verstrekt tot maximaal € 35.000,-- voor nieuwbouwwoningen met een koopprijs tot € 245.000,--.

Met deze leningen wil het college de verkoop van nieuwbouwwoningen in Meerstad stimuleren.

Inleiding

Om starters op de woningmarkt te ondersteunen verstrekt Groningen sinds juni 2012 weer startersleningen via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). De vraag naar deze leningen is groot. Dit geeft aan dat het "aanvullende krediet" voor de aankoop van de eerste woning voor veel huishoudens noodzakelijk is. Het is ook een indicatie dat de belangstelling voor wonen in Groningen onveranderd groot is. We willen deze vraag graag faciliteren waardoor meer huishoudens hun woonwens kunnen vervullen.

In ons coalitieakkoord "Prinsenhofakkoord op de rails" hebben we aangegeven het instrument startersleningen te vervolgen. In dit voorstel treft u de uitwerking aan van startersleningen voor Meerstad. Hiermee willen we de ontwikkeling in Meerstad stimuleren.

Met de voorwaarden waaronder nu leningen worden verstrekt worden vooral leningen gevraagd voor bestaande woningen met een prijs rond € 150.000,--. We denken hiermee de doorstroming te stimuleren en de woningmarkt te ondersteunen.

Naast dit segment in de markt constateren we dat de verkoop van nieuwe koopwoningen in het prijssegment vanaf € 200.000,-- stagneert. Ook het aanbod van nieuwbouw op uitleglocaties in dit prijssegment, op dit moment concreet in Meerstad, wordt hierdoor geraakt.

We stellen daarom voor het budget voor startersleningen bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting te vergroten en dit met aangepaste voorwaarden te bestemmen voor projectmatige nieuwbouw in Meerstad.

Recente ontwikkelingen.

In het belastingregime per 1 januari 2013 moeten nieuwe hypotheekleningen volledig annuïtair worden afgelost. In de methodiek van de SVn starterslening wordt er na het 3^e jaar annuïtair afgelost. Het is niet duidelijk of in het nieuwe belastingplan een uitzondering wordt gemaakt voor de starterslening. Hierdoor heeft het SVn op 5 november jl. besloten vanaf 15 november tijdelijk geen nieuwe aanvragen voor startersleningen in behandeling te nemen. Ook moeten akten vóór 1 januari 2013 zijn gepasseerd.

Medio november wordt het belastingplan in de kamer behandeld. Aangezien in het regeerakkoord is aangegeven dat "de gunstige leningsfaciliteit voor starters van de Stichting Volkshuisvesting Nederland zal worden uitgebreid" is de verwachting dat een uitzondering wordt gemaakt.

Tot het tegendeel blijkt stellen wij voor ervan uit te gaan dat de starterslening in de huidige vorm kan worden voortgezet.

Beoogd resultaat

Naast onze inzet om met de startersleningen die nu worden verstrekt de doelgroep te ondersteunen die van betekenis is voor de doorstroming op de woningmarkt willen we ook startende huishoudens met belangstelling (en mogelijkheden) voor iets duurdere nieuwbouw faciliteren met startersleningen.

Door deze leningen beschikbaar te stellen voor kopers in Meerstad willen we daar de verkoop stimuleren.

Met het voorgestelde budget kunnen circa 15 leningen worden verstrekt.

Kader

In de structuurvisie Wonen 2010 - 2020 is de doelgroep gezinnen specifiek benoemd als groep die we met nieuwbouw actief gaan bedienen. Gezinnen en jonge huishoudens ondervinden in de stad nog steeds moeite om een passende en betaalbare woning van voldoende kwaliteit te vinden. Voor de positie van Groningen op de woningmarkt is het belangrijk adequaat op deze vraag te reageren.

Argumenten/afwegingen

Doelgroep.

Voor nieuwkomers op de koopmarkt worden vanaf 2007 startersleningen beschikbaar gesteld. Vooral vanaf 2010 is het beroep op deze voorziening sterk toegenomen. De leningen worden zoals aangegeven hoofdzakelijk gebruikt voor de bestaande woningvoorraad. Dit stimuleert de doorstroming waarvan uiteindelijk ook de verkoop in het duurdere segment profiteert. Om het effect op de doorstroming vast te stellen zal onderzoek worden verricht naar de verhuisketens die mogelijk volgen op het verstrekken van de startersleningen.

De belangstelling van startende huishoudens (bijvoorbeeld met twee inkomens) voor een nieuwbouw eengezinswoning is ook nog steeds groot. Van deze nieuwbouw valt slechts een klein deel binnen de prijsgrens waarvoor nu een starterslening mogelijk is. Een lagere prijs is binnen de gewenste kwaliteitsstandaard vaak lastig realiseerbaar. Wij achten het van belang om ook voor deze doelgroep de mogelijkheden voor het realiseren van hun woonwens te verruimen door hiervoor een afzonderlijke categorie startersleningen onder te brengen bij het SVn.

Meerstad.

We stellen deze leningen vooralsnog alleen beschikbaar voor de nieuwbouw in Meerstad. De projectmatige eengezinswoningen in Meerstad zijn tamelijk ruim van opzet en gericht op gezinnen en jonge huishoudens. Het bijbehorend prijsniveau vanaf circa € 200.000,- is een segment dat het momenteel in de verkoop moeilijk heeft. Dit komt omdat de doorstroming (uit koopwoningen) hapert en omdat maar een beperkt deel van de doelgroep in de categorie starters op de koopmarkt voldoende inkomen heeft. In de eerste fase van Meeroevers behoorde circa 50% van de kopers tot deze categorie. Door deze startersleningen hierop te richten ondersteunen we ook de vraag in het middensegment en kunnen we de ontwikkeling in Meerstad stimuleren. De volgende projecten komen wat betreft prijsniveau op dit moment in aanmerking voor startersleningen:

- waterfront, 10 rijwoningen, in verkoop;
- kuub, 4 woningen;
- groei- en starterswoningen, 18 woningen, in ontwikkeling.

Prijsniveau.

Om voor deze woningen tot een koopprijs van € 245.000,- startersleningen te kunnen verstrekken dient de bovengrens van de verwervingskosten te worden gesteld op € 265.000,-. Met een maximaal leenbedrag van € 35.000,- kunnen dan volgens de normen van Nationale Hypotheek Garantie huishoudens met een gezamenlijk inkomen van € 58.000,- een woning met die prijs kopen. Bijvoorbeeld de doelgroep startende tweeverdieners kan hiermee worden ondersteund. Deze huishoudens komen gelet op het inkomen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en kunnen door de huidige voorwaarden van de banken minder lenen dan een alleenverdiener. Hierdoor is het voor hen lastiger hun woonwensen in overeenstemming te brengen met hun mogelijkheden.

Wijziging Verordening.

In de verordening Stimuleringsfonds startersleningen kunnen deze leningen voor nieuwbouw als afzonderlijke categorie worden ondergebracht. Ondanks de hogere bovengrens voor de koopprijs

willen we binnen de (succesvolle) systematiek van de SVn startersleningen blijven. In de gemeente Amersfoort is gebleken dat met hogere maximale verwervingskosten een deel van de doelgroep kan worden gefaciliteerd. Het betreft als te verwachten een specifieke groep (bijvoorbeeld jonge tweeverdieners) wat in het geval van Meerstad goed aansluit bij het aangeboden woningtype. Ook voor deze categorie leningen geldt dat er geen ondergrens is en dat de aanvrager niet eerder eigenaar van een woning mag zijn geweest.

De volgende algemene voorwaarden van het SVn zijn van toepassing:

- de begunstigde moet voor het eerst een woning kopen;
- de hypotheek wordt onder Nationale Hypotheek Garantie verstrekt (op basis van annuïteit);
- de rente is marktconform;
- de eerste 3 jaren worden geen rente en aflossing betaald;
- de hoogte van de starterslening is maximaal 20% van de verwervingskosten (met onderstaand maximum).

Voor de nieuwe categorie leningen wordt ten opzichte van de lopende startersleningen de volgende wijzigingen voorgesteld:

	startersleningen 2012	startersleningen Meerstad
maximale verwervingskosten	€ 200.000,--	€ 265.000,--
maximale koopprijs	€ 185.000,--	€ 245.000,--
maximale starterslening	€ 30.000,--	€ 35.000,--
voor de verwerving van woningen	bestaand en nieuw	nieuwbouw in Meerstad
ondergrens verwervingskosten	geen	geen

Maatschappelijk draagvlak/participatie

Om deze startersleningen afgestemd op de doelgroep en het prijssegment te kunnen aanbieden is gesproken met Bureau Meerstad en met een makelaar betrokken bij de verkoop in Meerstad. Naast de algemene bekendmaking en informatie via de website van de gemeente Groningen ligt het voor de hand vooral via de kanalen van Meerstad de regeling in te zetten.

Financiële consequenties

Voorgesteld wordt een bedrag van € 539.000,-- beschikbaar te stellen voor startersleningen Meerstad en dit te dekken uit de vrijval woningbouwaccelerator. Opgemerkt moet worden dat hiermee voorbeslag wordt gelegd op het rekeningresultaat 2012 in relatie tot de integrale afweging.

In de periode 2008 - 2010 hebben we in het kader van het actieplan "Sturen op snelheid" de bouwproductie gestimuleerd met het instrument "Woningbouwaccelerator". Met de woningbouwaccelerator werd de aanbodzijde van de markt gestimuleerd eerder te starten met de bouw waardoor de bouwproductie werd gesteund. In de huidige economische situatie is de woningbouwaccelerator geen effectief middel.

In de Voortgangsrapportage 2012 is reeds aangekondigd dat er geen gebruik meer wordt gemaakt van deze subsidieregeling en als zodanig niet meer voorkomt in de subsidieverordening en dat door het opheffen van de voorziening "Woningbouwaccelerator" er een voordeel van € 539.000,-- ontstaat.

Door deze middelen revolverend in te zetten blijven ze beschikbaar voor het stimuleren van de woningbouw en kan nu de start van de tweede fase in Meerstad een impuls worden gegeven.

Er kunnen maximaal 13 startersleningen Meerstad van € 40.000,-- worden verstrekt uit de beschikbare middelen van € 540.000,--. Er vanuit gaande dat deze leningen allemaal in 2013 worden

weggezet, voor het maximale bedrag van € 40.000,-- per lening, begint de rente- en aflossingsteller vanaf 2016 te lopen (startersleningen zijn de eerste 3 jaar rente- aflossingsvrij). Uitgaande van de huidige marktrente van 5,6 % (15-jaars rente) en de gegeven looptijd van 30 jaar voor een lening levert dat een maandelijkse annuïteit per lening op van afgerond € 200,-- per maand. Vanaf 2016 vloeit er dan afgerond € 40.000,-- per jaar terug aan rente en aflossing in het Revolverend Fonds, dit bedrag valt dan gedurende 14 jaar (afgerond) lang vrij ten gunste van het concern.

Begrotingswijziging 2012

Betrokken dienst(en)	ROEZ
Naam voorstel	Startersleningen Meerstad
Besluitvorming (orgaan + datum)	Gemeente raad 19 december 2012
Incidenteel / Structureel	I
Soort wijziging	Exploitatie

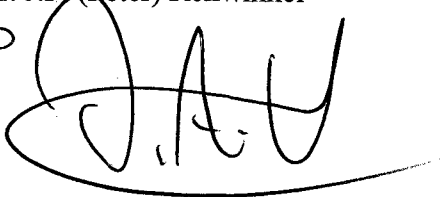
Financiële begrotingswijziging		Bedragen x 1.000 euro						Saldo voor		Saldo na	
Nr.	Deelprogramma	Dienst	I/S	Lasten	Baten	res.	Mut.	Toev.res.	Toev. Res.	res.	Mut.
8.1	Doelgroepen	RO/EZ	I	539	539	0				0	
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				539	539	0		0		0	0

Realisering en evaluatie

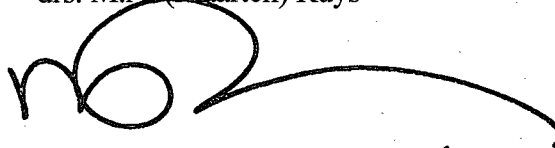
Deze regeling treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel

16 

de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys



- ontwerp -

DE RAAD VAN DE GEMEENTE GRONINGEN;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van

Gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

HEEFT BESLOTEN:

vast te stellen de verordening tot wijziging van de Verordening stimuleringsfonds startersleningen.

Artikel I Wijziging verordening

De Verordening stimuleringsfonds startersleningen wordt als volgt gewijzigd:

A. aan het eind van artikel 3 lid 2 sub a toe te voegen:

“en tot een maximum van € 35.000,-- voor nieuwbouwwoningen in Meerstad”;

B. aan artikel 3 lid 3 toevoegen:

“en een toekenningsplafond voor nieuwbouwwoningen in Meerstad”;

C. In artikel 4 lid 1 sub b. “en minimale” te laten vervallen;

D. Artikel 4 lid 2 te laten vervallen.

Artikel II Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Gedaan te Groningen in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

drs. A.G.M. (Toon) Dashorst.

dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.