



G E M E E N T E B O R N E

## Raadsvoorstel

raadsvergadering  
18-12-2012

agendapunt  
4.7

nummer  
12INT01589

onderwerp  
Uitbreiding regeling 'Starterslening Borsche Maten'

### Aan de gemeenteraad.

#### Samenvatting voorstel

In 2011 heeft de gemeenteraad besloten de VROM-starterslening ook mogelijk te maken voor starters die in collectief particulier opdrachtgeverschap (hierna CPO) bouwen. Geconcludeerd kan worden dat de CPO-Starterslening Borsche Maten een geschikt instrument is om een nieuwbouwwoning voor starters bereikbaar te maken. Om die reden wordt voorgesteld om de regeling ook voor projectmatige nieuwbouwwoningen mogelijk te maken.

#### 1 Inleiding

In het Woonplan 2002-2006 heeft de gemeente Borne er voor gekozen om met name de doelgroep (jonge) starters beter te faciliteren, met als doel een evenwichtiger bevolkingssamenstelling te bewerkstelligen. Deze hoofdlijn van het volkshuisvestingsbeleid is ook in de Woonvisie Borne 2010-2014 doorgezet.

In 2011 heeft de gemeenteraad besloten de VROM-starterslening ook mogelijk te maken voor starters die in collectief particulier opdrachtgeverschap (hierna CPO) bouwen. Vanuit de grondexploitatie is toentertijd een bedrag van € 1.000.000,-- beschikbaar gesteld om daaruit te putten. Bij een maximale lening van € 40.000,-- per aanvrager was er voor maximaal 25 aanvragers budget beschikbaar. Per 21 september 2012 is er tot nu toe door 19 mensen gebruik gemaakt van de CPO-starterslening en is er voor (afgerond) € 650.000,-- aan startersleningen uitgekeerd, gemiddeld (afgerond) ruim € 34.000,-- per aanvrager. Voor 2012 en 2013 is nu nog een budget beschikbaar van (afgerond) € 350.000,--, derhalve voor 8 tot 9 aanvragers.

Geconcludeerd kan worden dat de CPO-Starterslening Borsche Maten een geschikt instrument is om een nieuwbouwwoning voor starters bereikbaar te maken. Het verloopt voor de gemeentebegroting budgettair neutraal omdat de regeling voorgefinancierd wordt vanuit de grondexploitatie Borsche Maten



## G E M E E N T E B O R N E

Vanuit de Stuurgroep Borsche Maten is het verzoek gekomen de regeling ook van toepassing te verklaren op woningen voor starters (geen CPO) die een projectmatig ontwikkelde woning aankopen. Daarbij is gesproken over een 50-tal woningen in een periode van maximaal 5 jaar. Bij een maximale lening van € 40.000,-- per aanvrager en een rentepercentage van 5%, betekent dat een maximale rentelast van  $50 \times € 2.000,-- = € 100.000,--$  per jaar.

### 2 Beoogd resultaat

- Beter bereikbaar maken van een nieuwbouwwoning voor starters in de markt.

De bestaande CPO-starterslening Borsche Maten maakt nieuwbouwwoningen bereikbaar voor starters in de markt, door het verschil te overbruggen tussen de aankoopkosten van de woning en het bedrag dat de starter maximaal kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG), een en ander tot een bedrag ter hoogte van de grondkosten (incl. BTW) tot een maximum van € 40.000,--. Dit is vastgelegd in de door de gemeenteraad in 2011 vastgestelde Verordening CPO-Starterslening Borsche Maten en de bijbehorende gemeentelijke uitvoeringsregels.

Om nu de starterslening ook bereikbaar te maken voor kopers van een niet in CPO-verband te bouwen woningen in de Borsche Maten, moeten de uitvoeringsregels worden aangepast en moet er vanuit de grondexploitatie weer een bedrag beschikbaar worden gesteld. Voorgesteld wordt om een nieuwe verordening 'Starterslening Borsche Maten' vast te stellen en de bestaande verordening 'CPO-starterslening Borsche Maten' in te trekken.

De belangrijkste wijzigingen in de bepalingen uit de verordening, met betrekking tot het toepassingsbereik voor de gemeente Borne, zijn de volgende:

- De marktpartij die de nieuwbouwwoning verkoopt moet zich hebben verplicht, gedurende de eerste 3 jaar van de lening de rentelasten volledig voor zijn rekening te nemen tot een maximum van € 6.000,-- per te verstrekken starterslening (maximaal € 40.000 à 5% rente x 3 jaar = € 6.000,--).
- Op basis van de door de raad vast te stellen verordening kan het college van burgemeester en wethouders een starterslening Borsche Maten toekennen;
- De maximale hoogte van de starterslening bedraagt € 40.000,--, en wordt in ieder geval gemaximaliseerd tot de grondkosten behorende bij de te realiseren woning;
- De Starterslening Borsche Maten kan alleen worden verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie;
- De koopsom van de woning bedraagt voor een nieuwbouwwoning, niet meer dan € 230.000,--, inclusief de verwervingskosten van 8%.
- Om in aanmerking te komen voor een starterslening dient men minimaal 18 jaar oud te zijn en een nieuwbouwwoning in de Borsche Maten te realiseren / te kopen.
- De aanvragen worden behandeld op volgorde van binnenkomst.
- Verstrekking van de leningen gebeurt zolang het budget in het fonds 'Startersleningen Borsche Maten' toereikend is.

### 3 Argumenten

In het verleden heeft het succes van de CPO-starterslening Borsche Maten aangetoond dat nieuwbouwwoningen beter bereikbaar worden voor starters op de koopwoningmarkt. Verwacht mag worden dat de uitbreiding van de Starterslening Borsche Maten voor alle koopwoningen voor starters in de Borsche Maten ook bijdraagt aan een betere verkoop van de projectmatig ontwikkelde woningen met een koopsom tot € 230.000,--.



## G E M E E N T E B O R N E

### **4 Kanttekeningen**

De regeling zal worden uitgevoerd door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn), waaraan de middelen, naar gelang de vraag, in tranches worden gestort in het bestaande fonds. Hieruit kunnen dan minimaal 50 starters leningen worden verstrekt.

Vanuit het fonds (een rekening-courant verhouding met het SVn) zullen de leningen worden verstrekt. Aan het beheer van het fonds door het SVn zitten beheerlasten. De gemeente betaalt aan het SVn een beheersvergoeding van 0,5% over de schuldrest van de lening.

Na minimaal 4 jaar zullen er ook renteopbrengsten van de uitgezette leningen gegenereerd worden. Beide geldstromen worden gesaldeerd en komen respectievelijk ten laste of ten gunste van de grondexploitatie. Op het moment dat er werkelijk leningen worden verstrekt zal de gemeente deze activeren onder de financiële vaste activa op de balans en tegen de standaard omslagrente doorberekenen aan de grondexploitatie De Borsche Maten. Dit betreft een vergoeding van de grondexploitatie Borsche Maten aan de gemeente voor het vermogensbeslag.

Geactiveerde leningen kunnen mogelijk een langere looptijd hebben dan de grondexploitatie van de Borsche Maten. De grondexploitatie kent thans een looptijd van 20 jaar, een starterslening kan maximaal 30 jaar doorlopen. Indien van toepassing, zullen de financiële consequenties na 20 jaar gedragen worden door de gemeente en binnen de begroting opgelost moeten worden. Het zal om een relatief laag bedrag gaan omdat de te ontvangen rente van uitgezette leningen dan ongeveer gelijk is aan de te betalen rente voor het vermogensbeslag en de beheerlasten.

### **5 Kosten, baten en dekking**

De Starterslening Borsche Maten houdt in dat de gemeente voor maximaal 50 leningen tot een maximum van € 40.000,-- per lening gedurende 3 jaar een rente van 5% bijdraagt. Dat betekent per lening een bedrag van € 6.000,-- ( $€ 40.000,-- \times 3 \times 5\%$ ).

Voorgesteld wordt om de regeling voor de programmabegroting budgettair neutraal te laten verlopen, door de rente ten laste van de grondexploitatie te brengen.

Om de regeling mogelijk te maken, zal het fonds gevoed moeten worden. Dit kan gefaseerd, in tranches van 10 startersleningen, totdat de het maximum bedrag is bereikt.

Voorwaarde voor het verstrekken van de lening is dat de ontwikkelaar die de woning met gebruikmaking van de regeling verkoopt, de rente gedurende de eerste 3 jaar voor zijn rekening neemt.

Na 3 jaar vindt een toets plaats waarbij de hoogte van de starterslening opnieuw door de SVn wordt bepaald. Dit kan betekenen dat de lening geheel of gedeeltelijk wordt afgelost. Voor het niet afgeloste deel komen de rentelasten dan nog ten laste van de grondexploitatie Borsche Maten.

De grondexploitatie is dan al gevoed met de verkoopopbrengst van de onder de woning gelegen grond. Er zijn voor de gemeente ook nog andere (extra) inkomsten.. Immers de gemeente heeft al ontvangen de leges voor de omgevingsvergunning, de OZB-opbrengsten en de uitkeringen uit het gemeentefonds i.v.m. extra woningen en (mogelijk) extra inwoners.

### **6 Personeel en organisatie**

De eerste toets van de aanvragen en de daaruit voortvloeiende contacten met het SVn wordt binnen de gemeente Borne door een medewerker binnen het project Borsche Maten uitgevoerd. Uit de ervaring met eerdere aanvragen blijkt dat het daarbij om circa 2 uur per aanvraag gaat. Deze inzet kan worden geleverd vanuit het project.

