



Emmeloord, 21 mei 2013.

## **Onderwerp**

Stimuleringsmaatregelen (doorstroom) woningmarkt

## **Voorgenomen besluit**

1. De Verordening Starterslening gemeente Noordoostpolder vaststellen.
2. Een budget van € 150.000 beschikbaar stellen voor de starterslening.
3. Een grondprijsverlaging van 10%, ten opzichte van de grondprijs per 1 januari 2013, voor gemeentelijke woningbouwkavels in de dorpen Ens, Bant, Creil, Espel, Luttelgeest en Rutten voor de periode 1 juli 2013 tot 1 juli 2014 vaststellen.
4. Geen extra grondaankopen doen in Tollebeek, Nagele en Rutten.
5. De 14<sup>e</sup> wijziging van de programmabegroting 2013 vaststellen.

## **Advies raadscommissie**

[Advies]

---

Aan de raad.

**Status: ter besluitvorming**

## **Inleiding**

Door de huidige (internationale) economische recessie wordt de investeringsbereidheid en ook de doorstroming op de woningmarkt negatief beïnvloedt. De investeringsbereidheid van consumenten is afgenomen onder andere door afnemende koopkracht vanaf 2008 en baanonzekerheid. Het aantal werklozen is opgelopen en zal naar verwachting nog verder oplopen (FD 02 mei 2013: naar 9% in 2014). Niet in te schatten is hoe lang deze recessie nog duurt en in hoeverre er sprake zal zijn van een volledig herstel van de woningmarkt. Alhoewel macro-economische problemen niet zo maar op te lossen zijn met micro-economische (plaatselijke) middelen, is bij de vaststelling van de woonvisie een drietal moties aangenomen die tot doel hebben de (doorstroom op de) woningmarkt te stimuleren. Deze nota gaat in op deze moties en een tweetal instrumenten om de woningmarkt te stimuleren. Om meer inzicht in de koopwoningenmarkt te krijgen voert het college een enquête uit onder woningverkopers.

## **Doelstelling**

De Verordening Starterslening gemeente Noordoostpolder vaststellen, een budget van € 150.000 hiervoor beschikbaar stellen en door een pilot de grondprijzen in de dorpen Ens, Bant, Creil, Espel, Luttelgeest en Rutten gedurende 1 jaar, van 1 juli 2013 tot 1 juli 2014, met 10% verlagen om de doorstroom op de woningmarkt te bevorderen.

## **Voorgesteld besluit**

1. De Verordening Verordening Starterslening gemeente Noordoostpolder vaststellen;
2. Een budget van € 150.000 beschikbaar stellen voor de starterslening;
3. Een grondprijsverlaging van 10%, ten opzichte van de grondprijs per 1 januari 2013, voor gemeentelijke woningbouwkavels in de dorpen Ens, Bant, Creil, Espel, Luttelgeest en Rutten voor de periode 1 juli 2013 tot 1 juli 2014 vaststellen;
4. Geen extra grondaankopen doen in Tollebeek, Nagele en Rutten;
5. De 14<sup>e</sup> wijziging van de programmabegroting 2013 vaststellen.

## Argumenten

- 1.1 *De starterslening wordt alleen ingezet voor bestaande woningen waardoor de doorstroom bevorderd wordt.*  
 Door de starterslening in te zetten voor alleen de bestaande woningvoorraad zal de doorstroom door inzet/gebruik te maken van de starterslening bevorderd worden. Immers de starter koopt dan een veelal een bewoonde woning, waardoor die bewoners de kans krijgen een andere woning te kopen omdat hun huis gekocht wordt.
- 1.2 *Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de motie 2013-02-V van uw raad.*
- 1.3 *De verordening voldoet hiermee aan de eisen voor het verkrijgen van de Rijksbijdrage.*  
 De SVn heeft de teksten van de verordening verbeterd, herschikt en ge-update.
- 2.1 *De starterslening kan zo in elk geval in 2013 nog aangevraagd worden.*  
 Door extra geld beschikbaar te stellen, kunnen in elk geval in 2013 meer starters geholpen worden. Indien hier goed gebruik van wordt gemaakt, wordt de doorstroom bevorderd. Er is nog steeds vraag naar de starterslening.
- 3.1 *Hiermee hopen we de kavelverkoop in de dorpen Ens, Bant, Creil, Espel, Luttelgeest en Rutten te stimuleren.*  
 Zeker in de dorpen is de afgelopen jaren een teruggang van de verkoop in woningbouwkwavels te zien. Het marktvertrouwen is nog steeds niet verbeterd door de malaise op de financiële markt. Daarnaast zijn er nog de invloeden op de arbeidsmarkt (baanzekerheid) en de aanhoudende onzekerheid over de schulden crisis en pensioenen die het gebrek aan vertrouwen voeden. Hierdoor zijn sinds 2009 de grondprijzen in Emmeloord en de dorpen reeds bevroren.
- 3.2 *U geeft hiermee grotendeels uitvoering aan uw motie 2013-02-I.*
- 3.3 *Het betreft een pilot van 1 jaar.*  
 Na afloop van deze pilot vindt een evaluatie van dit ingezette middel plaats, om te bezien of dit middel heeft geleid tot daadwerkelijk meer verkoop van woningbouwkwavels in de dorpen.  
 De prijzen voor woningbouwkwavels worden per 1 juli 2013 dan als volgt:

Plaats	Rijwoningen	2 <sup>1</sup> -kapwoningen	Vrijstaande woningen
Ens	€ 86 - € 105	€ 114 - € 123	€ 145 - € 155
Bant, Creil, Espel, Luttelgeest en Rutten	€ 82 - € 100	€ 109 - € 114	€ 129 - € 145

- 4.1 *De gemeente heeft nog zoveel grond beschikbaar in Ens, Bant, Creil, Espel, Luttelgeest en Rutten dat investeren onverstandig is.*  
 Op de beschikbare gronden zijn grote voorzieningen getroffen zijn (zie strategische nota grondvoorraad van 2012 en de herziening van de grondexploitaties per 1-1-2013).  
 In Nagele wordt op de plek van Schokkererf/Noorderwinkels voldoende nieuwbouw voor de komende jaren gepleegd. In Rutten is al een geruim aantal jaren 1 kavel voor een vrijstaande woning te koop waarvoor geen enkele interesse is. Tollebeek is onlangs door een projectontwikkelaar op grote schaal nieuwbouw gepleegd, waarvan de laatste nieuwbouwwoning (2<sup>1</sup>-kap) nog verkocht moet worden. Ook het feit dat in Ens op dit moment 10 ha. woningbouwgrond klaar ligt waar geen of nauwelijks interesse voor is, steunt het college om geen (extra) grondaankopen in Tollebeek, Nagele en Rutten te doen. In Marknesse en Kraggenburg gaat een ontwikkelaar eerst ontwikkelen. Het ziet ernaar uit dat eind 2013 het bestemmingsplan in Marknesse onherroepelijk is, waarna de ontwikkelaar kan starten met bouwrijp maken en/of verkoop van kwavels. Ook ten aanzien van Kraggenburg vorderen de gesprekken, maar het zal nog enige tijd c.q. gesprekken vergen voordat hier het bestemmingsplan ter inzage gelegd kan worden. Niet eerder dan in 2014 kan hier het bestemmingsplan onherroepelijk

zijn.

### **Kanttekeningen**

- Door in de Verordening op te nemen dat deze alleen geldt voor bestaande woningen, kunnen er geen nieuwbouwwoningen meer met een starterslening verworven worden.
- Vanwege uw motie is gekozen voor een bedrag van € 150.000, omdat zo extra starters in 2013 geholpen kunnen worden. Het uitstaande bedrag aan startersleningen van gemeente ten behoeve van de starterslening is dan € 654.000 (€ 504.000 + € 150.000).
- Het fonds voor de starterslening is een zogenaamd revolverend fonds. Dat betekent dat de leningen uiteindelijk weer teruggestort wordt op de rekening bij het SVn en dat daarmee weer nieuwe starters geholpen kunnen worden.
- De SVn rekent beheerskosten voor de uitstaande leningen (dus alleen het bedrag dat door een starter geleend is, van een 0,5% per jaar. Daarentegen ontvangt de gemeente rente over het bedrag dat op de rekening bij de SVn staat.
- Het gaat om stimulering van het in eigendom verkrijgen van woningen, zoals in 2010 door uw raad is vastgesteld, van € 135.000 tot € 180.000. Het minimum van €135.000 is gekozen omdat in de woonvisie 2009 (p28) is vastgesteld dat de gemeente woningbouw in de prijsklasse tussen de €125.000 en de €140.000 bevordert om deze voor starters bereikbaar te maken en op basis van voorzichtig advies van de SVn.  
De verwervingskostengrens (ondergrens) van € 135.000 wil zeggen: een woning vanaf € 125.000 v.o.n. zou dan (met inbegrip van 8% bijkomende kosten volgens NHG normen) nog een totale verwervingskostengrens geven vanaf € 135.000. In Noordoostpolder staan ongeveer 225 woningen te koop tot € 150.000. De hoogte van de VROM Starterslening bedraagt maximaal 20% van de verwervingskosten met een maximum van € 36.000. Sinds de woonvisie van 2009 zijn de woningprijzen gemiddeld 20% gedaald. In dit voorstel wordt daar geen rekening mee gehouden;
- Voor het verstrekken van hypotheekleningen zijn banken en andere private instellingen in het leven geroepen. Dat is geen overheidstaak.
- (Lagere) overheden hebben een groot effect op de economie. Het zwaartepunt van de eerste bezuinigingsronde van de overheden ligt op 2014. Daar komen de extra bezuinigingsrondes rondes plus de verwachte extra bezuinigingen van het komende najaar nog bij. Dit kan betekenen dat er minder geld vanuit het Rijk naar de gemeente komt. Als er de gemeente minder geld ontvangt kan zij minder investeringen doen.
- Diverse partijen hebben eind april 2013 aangegeven de hypotheekrenteaftrek verder te willen inperken wanneer zij in een volgend kabinet komen.
- Onderzoek heeft niet plaatsgevonden. De nu voorgestelde maatregelen kunnen niet worden onderbouwd en de effecten van de maatregel zijn onbekend en kunnen pas achteraf vastgesteld worden.

### **(Financiële) risico's**

- Eén van de oorzaken van de banken- en economische crisis was het op krediet leven. Banken leenden te veel en te gemakkelijk uit en huishoudens leenden te gemakkelijk en te veel. Nederland gaat mondiaal op kop als land met de hoogste schuld per huishouden voor hypotheekleningen. Totaal € 600 miljard. Dit schuldenbedrag moet van belangrijke instanties als OESO/IMF/EU en tal van vooraanstaande economen naar beneden om weer economische groei te krijgen.
- De gemeente loopt risico's met het vertrekken van de leningen. De risico's die door de NHG worden afgedekt gelden slechts in bijzondere omstandigheden. Er moet sprake zijn van de volgende oorzaken:
  - (echt)scheiding;
  - werkloosheid;
  - arbeidsongeschiktheid;

- overlijden van de partner.

Reden tot verkoop wegens ontoereikende koopkracht valt niet onder dekking door de NHG.

- De periode van aflossing van de starterslening kan de totale leentijd van dertig jaar in beslag nemen. Dit betekent dat het onzeker is wanneer er vanaf 2013 weer voldoende budget is om een starters- lening te verstrekken en wanneer de gemeente weer kan beschikken over haar geld, als zij dit niet meer wenst in te zetten voor de starterslening.
- Gemeente Noordoostpolder heeft geen liquide middelen meer en verslechtert haar balanspositie. Eveneens is er een nadelige uitwerking in het kader van de wet HOF. Het beperkt in het kunnen bereiken van andere doelstellingen ter grootte van het bedrag dat aan leningen wordt verstrekt.

### **Planning/Uitvoering**

Vaststelling van Verordening tot wijziging van de Verordening VROM Starterslening gemeente Noordoostpolder 2011 in juli 2013, en dit via een persbericht en het gemeenteblad bekend maken. De SVn met een brief informeren over uw besluit.

De grondprijsverlaging communiceren via een persbericht, de website van de gemeente en aan optiehouders.

### **Bijlagen**

- Verordening Starterslening gemeente Noordoostpolder.
- Concept-brief om de SVn te informeren over uw besluit over de Verordening Starterslening gemeente Noordoostpolder.

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

Portefeuillehouder : W.R. Ruifrok/W.J. Schutte  
Steller : dhr. F. Hoogeveen; 35 14; f.hoogeveen@noordoostpolder.nl  
mevr. J. Bijlsma; 33 82; j.bijlsma@noordoostpolder.nl



## **Verordening Starterslening gemeente Noordoostpolder**

gemeente  
**NOORDOOSTPOLDER**

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 mei 2013, no. 7756-1;

gezien de motie van de raad om extra geld in te zetten voor de starterslening voor bestaande woningen;

overwegende dat door de starterslening alleen voor bestaande woningen in te zetten de doorstroom op de woningmarkt bevorderd wordt;

gelet op artikel 147 en 149 van de Gemeentewet;

**B E S L U I T:**

vast te stellen de volgende verordening:

### **Verordening Starterslening gemeente Noordoostpolder**

#### **Artikel 1 Begrippen**

Deze verordening verstaat onder:

- a) *aanvrager*: de starter, die voor de eerste maal een eigen woning koopt of verkrijgt en op grond van deze verordening tot de doelgroep van de Starterslening behoort. Bij twee aanvragers ten aanzien van eenzelfde woning gelden deze gezamenlijk als aanvrager en dienen zij beiden te voldoen aan de hiervoor gestelde eis niet eerder een woning te hebben gekocht of verkregen. Onder verkrijgen wordt onder meer begrepen: verkrijging door huwelijksvermogensrecht of geregistreerd partnerschap, verkrijging krachtens erfrecht, schenking, recht van gebruik en bewoning, verkrijging van een woning in economische zin of anderszins;
- b) *college*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordoostpolder;
- c) *Gemeenterekening Starterslening*: een fondsrekening waaruit de gemeente, op grond van haar deelnemingsovereenkomst met SVn, Startersleningen kan toekennen en waarin de rente en de aflossingen over deze leningen kunnen worden teruggestort;
- d) *Starterslening*: een lening die, na toekenning door het college, door SVn kan worden verstrekt aan aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn eigen woning;
- e) *NHG*: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- f) *SVn*: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, gevestigd te Hoevelaken.

#### **Artikel 2 Toepassingsbereik**

1. De gemeente Noordoostpolder heeft een Gemeenterekening Starterslening ingericht waaruit aan aanvrager, die blijkens zijn aanvraag voldoet aan de hierna in lid 2 gestelde voorwaarden, een Starterslening kan worden toegekend. De Gemeenterekening Starterslening is ondergebracht bij SVn.
2. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen:

- a. van in gemeente Noordoostpolder woonachtige en verblijfsgerechtigde personen die op het moment van de aanvraag minimaal een jaar zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen dan wel minimaal een jaar in Gemeente Noordoostpolder inwonend zijn. In geval van twee aanvragers geldt de hiervoor bedoelde bindingeis slechts voor één van beide aanvragers;
  - b. voor het verwerven van bestaande koopwoningen, waaronder niet begrepen recreatiewoningen of tweede woningen en (huur)woningen, die van een woningcorporatie, ontwikkelaar of belegger worden verkregen, waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning niet hoger zijn dan €180.000,- en niet lager zijn dan €135.000,-;
3. De aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

### **Artikel 3 Budget**

1. De raad van de gemeente Noordoostpolder stelt jaarlijks het budget vast dat beschikbaar is voor het toekennen van Startersleningen.
2. Startersleningen worden alleen toegekend voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is.
3. Aanvragen, die in verband met het tweede lid niet kunnen worden toegekend, worden door het college afgewezen.

### **Artikel 4 Deelnemingsovereenkomst**

Op deze verordening is van toepassing de deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente Noordoostpolder en SVn.

### **Artikel 5 Bevoegdheid college**

1. Het college is bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, een Starterslening toe te kennen.
2. Het college stelt de hoogte van de Starterslening vast, met dien verstande dat de hoogte van de Starterslening maximaal 20% bedraagt van de verwervingskosten met een maximum van € 36.000,-. De totale verwervingskosten kunnen niet meer bedragen dan het maximale bedrag volgens de, op het moment van offereen van de Starterslening, geldende actuele NHG normen.
3. De Starterslening kan niet worden verstrekt indien Koopsubsidie BEW+ en/of een ander koopinstrument, (rente)kortings- of financiële regeling is toegekend.
4. Het college wijst, zonodig op advies van SVn, een aanvraag Starterslening af, in geval er sprake is van stapeling met andere koopinstrumenten, (rente)kortings- of financiële regelingen, die strijdig zijn met de Starterslening en/of de belangen aantasten van aanvrager, NHG of eerste geldverstrekker.
5. Zowel de eerste hypotheek als de Starterslening moeten worden verstrekt met NHG.
6. Het college kan aan de toekenning van Startersleningen nadere voorschriften verbinden.

### **Artikel 6 Procedure aanvraag en toekenning**

1. Een aanvrager die, op grond van artikel 2 binnen het toepassingsbereik van de Starterslening valt, kan een SVn-aanvraagformulier Starterslening verkrijgen.
2. De verdere afhandeling en besluitvorming vindt plaats in overeenstemming met de hierna bedoelde Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening (met inbegrip van de nadere toelichting van uitvoeringsaspecten Starterslening).

3. Het college deelt de beslissing middels een toewijzing- of afwijzingsbesluit schriftelijk mee aan de aanvrager.

#### **Artikel 7 Afwijzen aanvraag/intrekken toewijzing**

1. Het college wijst een aanvraag af of trekt een toewijzingsbesluit Starterslening in, indien:
  - a. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
  - b. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften of bepalingen;
  - c. de Starterslening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens, of,
  - d. de koopovereenkomst van de betreffende eigen woning wordt ontbonden.
2. Bij de intrekking vordert het college de contante waarde van het al genoten en/of toekomstige rentevoordeel geheel of gedeeltelijk terug, eventueel met de mogelijkheid van beslaglegging.
3. Indien bij overtreding van de bepalingen in deze verordening de aanvrager verschoonbaar is, kan het college besluiten de bovengenoemde sancties geheel of gedeeltelijk achterwege te laten.

#### **Artikel 8 Voorwaarden SVn**

Op een Starterslening zijn van toepassing: 'Algemene bepalingen voor geldleningen', 'Productspecificaties Starterslening', 'Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening', 'Productspecificaties Bouwkrediet' en 'Toelichting op een SVn Financieringsplan (Starterslening)', zoals die op het moment van toekenning zijn opgenomen in de dan geldende SVn Informatiemap, die deel uitmaakt van de Deelnemingsovereenkomst tussen gemeente Noordoostpolder en SVn.

#### **Artikel 9 Nadere regels**

Het college kan voor de uitvoering van deze verordening nadere regels vaststellen.

#### **Artikel 10 Hardheidsclausule**

Het college kan artikel 2 lid 2 buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voorzover van toepassing gelet op het belang van de aanvrager leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

**Artikel 11 Inwerkingtreding**

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 juli 2013.
2. Met de inwerkingtreding van de Verordening Starterslening wordt de Verordening VROM Starterslening Gemeente Noordoostpolder 2011 ingetrokken.

**Artikel 12 Citeertitel**

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening gemeente Noordoostpolder'.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27 juni 2013,

De griffier,

De voorzitter,