



Raadsvoorstel

Documentkenmerk : INT-22-65497
Zaakkenmerk : Z-22-83182
Onderwerp : Verordening starterslening 2022 gemeente Beverwijk

Aanleiding

Prijzen blijven stijgen waardoor een koopwoning voor veel starters financieel onbereikbaar is. Deze huishoudens komen daardoor niet aan een eerste koopwoning. Velen van hen houden een sociale huurwoning bezet. Dit belemmert de doorstroming op de woonmarkt. Een gemeenteraad kan woningzoekenden ondersteunen bij de aankoop van een eerste koopwoning met een starterslening waardoor verhuizen alsnog mogelijk wordt. De Verordening starterslening Beverwijk 2019 is 1 juni 2022 geëindigd. De raad staat voor de keuze om een nieuwe Verordening starterslening vast te stellen met bijbehorend budget.

Wettelijke bevoegdheidsbasis voor het nemen van het besluit

Op grond van artikel 147 en 149 van de Gemeentewet komt de bevoegdheid tot vaststelling van de verordeningen toe aan de gemeenteraad.

Wettelijk en/of beleidskader

- Treasurystatuut 2020 gemeente Beverwijk (INT-20-54678).
- Woonvisie Beverwijk-Heemskerk 2025 'een thuis voor iedereen' (INT-20-53970).
- Woonakkoord regio Zuid-Kennemerland / IJmond 2021-2025 'Samen bouwen aan een toekomstbestendige regio' (INT-21-58873).

Eerder(e) besluit(en)

- Raadsbesluit 26 februari 2019: vastgestelde de Verordening starterslening 2019 gemeente Beverwijk (INT-19-47505).
- Collegebesluit 06 oktober 2021: aangegaan de deelnemersovereenkomst met stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten vanaf 1 januari 2022 (C-21-27221).

Relatie met raads-/collegeprogramma

In de Strategische raadsagenda Beverwijk 2022 – 2026 is het volgende opgenomen: "De starterslening willen we in de komende vier jaar weer beschikbaar stellen."

Motivering voorgesteld besluit

In samenwerking met de Nederlandse gemeente heeft de Stichting Stimuleringsfonds Nederlandse gemeenten (SVn) verschillende leningen ontwikkeld die gemeente kunnen toepassen om hun wensen op het gebied van wonen te realiseren. Ook Beverwijk heeft een deelnemersovereenkomst met SVn afgesloten om hier gebruik van te kunnen maken.

Een van de SVn diensten is de startersregeling. De regeling biedt een steuntje in de rug aan starters die het nodig hebben, voor het deel dat nodig is en voor de tijdsduur dat het nodig is bij de aanschaf van een eerste koopwoning. Met name de groep huishoudens die geen recht op een sociale huurwoning hebben en waarvoor de kooprijzen financieel onbereikbaar zijn wordt een helpende hand geboden op het verkrijgen van een woning. Maar de maatregel

bevordert ook de doorstroming op de woonmarkt bij verhuizingen vanuit een sociale huurwoningen of vrije sector huurwoningen. Wachtlijden worden daarmee positief beïnvloed. En indirect krijgt de woningbouwproductie en de werkgelegenheid een impuls.

In 2013, 2017 en 2019 heeft de raad telkens € 1.000.000 beschikbaar gesteld voor het verstrekken van startersleningen via SVn. De verordening 2019 is geëindigd op 1 juni 2022. Het budget is volledig besteed. In totaal zijn 48 starters met een lening geholpen aan een woning onder de verordening 2019.

In het Treasurystatuut 2020 staan de spelregels waar we ons als gemeente aan moeten houden bij het verstrekken van leningen. De beleidslijn is dat alleen in zeer uitzonderlijke gevallen leningen worden verstrekt (het vervullen van bancaire taken is geen publieke taak). Wij zijn dus zeer terughoudend met het verstrekken van leningen. Er moet in ieder geval sprake zijn van een publiek belang en het is de raad die dit bepaalt.

De komende jaren zullen de koopprijzen blijven stijgen als gevolg van het woningtekort in de Metropool Regio Amsterdam (MRA). De positie van starters zal op korte termijn niet verbeteren. Zonder overheidsondersteuning zijn veel starters niet in staat een woning te bemachtigen. Daarbij wordt de doorstroming op de woonmarkt belemmerd en nemen wachtlijden voor sociale huurwoningen toe. Het publieke belang is gediend met het verstrekken van startersleningen.

De leningen worden verstrekt op basis van het bepaalde in de verordening.

Toepassingsbereik Verordening startersleningen 2022

De Productspecificaties, Procedures en Uitvoeringsregels bij de starterslening van SVn kan een gemeente niet aanpassen. De gemeente kan wel het toepassingsbereik bepalen met de verordening. Via de verordening wordt voorgesteld om:

- wederom te kiezen voor een zo groot mogelijke woningvoorraad. Niet alleen nieuwbouw of alleen de bestaande woningvoorraad of een specifiek project;
- wederom de maximaal toegestane verwervingskosten van een nieuwbouwwoning te bepalen op de grens van de nationale Hypotheekgarantie (€ 355.000 peildatum 2022);
- wederom de huurwoningen die de corporatie verkoopt niet uit te sluiten;
- wederom een combinatie van de lening met ander koopinstrumenten (rente kortingen of financiële regelingen) niet uit te sluiten;
- wederom geen leeftijdseisen aan de koper te stellen;
- wederom de lening voor alle starters op de koopmarkt te bestemmen en niet uitsluitend voor jongeren die verhuizen vanuit het ouderlijk huis;
- wederom 1 mln. euro beschikbaar te stellen;
- wederom de looptijd van de verordening op 3 jaar vast te stellen.

Wij stellen drie wijzigingen voor ten opzichte van de verordening 2019.

1. De starterslening wordt alleen verstrekt aan inwoners uit Beverwijk en Heemskerk. Uitzonderingen vormen personen die minimaal eerder vijf jaar in Beverwijk en Heemskerk hebben gewoond, een economische binding met Beverwijk en Heemskerk hebben (aangetoond met een arbeidscontract van minimaal één jaar) of verhuizen vanwege het verlenen van mantelzorg. Hiervoor zijn meerdere redenen. Met het verstrekken van startersleningen aan huishoudens uit andere gemeenten zijn zij namelijk een concurrent voor woningzoekenden uit Beverwijk en Heemskerk. Het is niet wenselijk de positie van onze inwoners te ondermijnen. Daarbij wordt de doorstroming op de woonmarkt Beverwijk - Heemskerk het best bevorderd met het verstrekken van starterslening aan lokale inwoners. Zij laten namelijk veelal een (sociale of vrije sector) huurwoning in Beverwijk

of Heemskerk achter voor andere woningzoekenden. Dit heeft een positief effect op de wachttijden voor sociale huurwoningen in Beverwijk en Heemskerk.

Wij stellen voor de starterslening beschikbaar te stellen voor inwoners uit zowel Beverwijk als uit Heemskerk. De gemeenten vormen namelijk één hechte woonmarkt met sterke onderlinge relaties en verhuizingen. De gemeenten hebben gezamenlijk één woonvisie opgesteld en maken samen afspraken met stakeholders op de woonmarkt. In deze woonvisie hebben de gemeenten het aanbieden van startersleningen opgenomen. In Heemskerk is hun verordening nu nog geldig voor alle inwoners van Nederland. Gemeente Heemskerk is voornemens om bij een herziening van hun verordening deze volledig in overeenstemming te brengen met de verordening van Beverwijk. Het reserveren van startersleningen voor lokale inwoners zien wij nu ook in andere gemeenten. De gemeenteraad van Velsen heeft bijvoorbeeld in 2021 haar Verordening starterslening van toepassing laten zijn op de eigen inwoners.

2. Een starterslening in combinatie met Duokoop mogelijk maken.

In alle voorgaande verordeningen is gesteld dat combinaties van de starterslening met andere koopconstructies mogelijk is. Duo-koop blijkt niet onder dit artikel te vallen. Dit zien wij als een gemiste kans. De Duokoop-regeling houdt in dat men bij aankoop van het huis betaalt voor de woning zelf, maar niet voor de grond waar de woning op staat. De DNGB Fonds (het fonds dat achter Duokoop zit) koopt de grond. Als huur betaalt men maandelijks een erfpachtcanon voor de grond. Het is mogelijk op elk gewenst moment de grond alsnog te kopen tegen een prijs die het fonds aanbiedt. Het voordeel van een huis kopen met Duokoop is dat men een lagere hypotheek nodig heeft om een woning te kunnen financieren. Meer woningen worden bereikbaar voor de starters. Men kan gebruik maken van Duokoop-regeling als men een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie heeft. Het voordeel van een NHG-hypotheek is dat je een lagere rente betaalt en dat je profiteert van een vangnet voor de terugbetaling van je hypotheek. Zodra men de woning weer verkoopt, mag de volgende eigenaar zelf bepalen of hij/zij de woning koopt met de grond erbij of dat hij de grond huurt van DNGB. Het nadeel van de regeling is dat men minder profiteert van grondwaardestijgingen. Met het opnemen van Duokoop in de Verordening starterslening Beverwijk biedt de gemeente kopers een keuze in de wijze waarop zij hun woning willen financieren. Voor kopers die dat wensen worden woningen bereikbaar die dat anders niet zouden zijn. De maximale koopprijs van de woning wordt bij gebruik van een starterslening met Duokoop gesteld op 85% van de NHG-grens om te voorkomen dat de opstal en grond samen boven de NHG-norm uitkomt.

3. Het maximale leenbedrag te stellen op € 30.000.

Het leenbedrag is in 2013 en 2017 en 2019 gesteld op € 25.000. Het bedrag is nooit geïndexeerd waar de koopprijzen wel gestegen zijn. Het leenbedrag is niet altijd meer toereikend. Met € 30.000 euro wordt het maximale leenbedrag gelijkgetrokken in de gehele IJmond.

Risico's

De vereiste Nationale Hypotheekgarantie dekt de risico's van wanbetaling bij verstrekte leningen af. Wij hoeven geen rekening te houden met verlies op oninbare vorderingen. De praktijk tot nu toe wijst uit dat wordt voldaan aan de aflossings- en rentverplichtingen bij de al verstrekte startersleningen.

Alternatieven

Het alternatief is geen starterleningen te verstrekken. Zonder een SVn Starterslening zijn starters aangewezen op de hypotheekverstrekkers en op vrienden en familie die de extra

benodigde middelen willen uitlenen. Het kabinet bevordert de positie van starters op de koopmarkt wel met belastingmaatregelen. Sinds de differentiatie van de overdrachtsbelasting in 2021, zijn koopstarters onder de 35 jaar vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Dit verlaagt de aanschafkosten en dus de benodigde financiering. Huishoudens betalen normaal 2% van de aankoopwaarde. Je betaalt deze belasting alleen bij een bestaande woning. Bij een nieuwbouwwoning betaal je deze belasting niet.

Zonder het verstrekken van startersleningen door de gemeente worden dezelfde woningen gekocht door huishoudens met een hoger inkomen. Een starter die op grond van zijn inkomen onvoldoende hypotheek bij de bank kan verkrijgen, is aangewezen op vrije sector huurwoningen. Het inkomen is bijna altijd te hoog voor het verkrijgen van een sociale huurwoning. Daarbij zijn de wachttijden voor een sociale huurwoningen lang. Maar ook het verkrijgen van een vrije sector huurwoning is niet eenvoudig. De voorraad vrije sector huurwoningen is beperkt van omvang. 6% van de voorraad in Beverwijk is een vrijesectorwoning met een huur tussen € 752 en € 1.053. 1% van de woningen in Beverwijk is een vrijesectorwoning met een huur hoger dan € 1.053.

Ander alternatief is minder budget beschikbaar stellen. Het effect hiervan is dat naar verhouding ook minder starters ondersteund worden bij het vinden van een woning. Wanneer slechts enkele huishoudens geholpen worden verdwijnt een zichtbaar effect op het functioneren van de woonmarkt. Een overheid moet zich afvragen of het instrument dan nog ingezet moet worden. De SVn startersleningen zijn voor de gemeente budgettair neutraal. Een verlaging van het budget heeft hier geen invloed op.

Financiën

De raad wordt voorgesteld de benodigde middelen voor de starterslening ter beschikking te stellen aan SVn met een maximum van €1.000.000. Daarmee wordt €1.000.000 van het beschikbare, vrije vermogen bestemd voor het verstrekken van startersleningen.

De leningen worden over een periode van maximaal 30 jaar afgelost waardoor de beschikbaar gestelde middelen over deze periode weer terugkomen naar de gemeente. Naar verwachting kunnen ongeveer 40 starters aan een woning geholpen worden.

Voor de exploitatiebegroting is het volgende van belang: De gemeente betaalt jaarlijks een beheervergoeding aan SVn van 0,5% van de restantschuld van de uitstaande leningen per einde kalenderjaar. Aan de andere kant ontvangen we als gemeente rente-inkomsten die de houders van een Starterslening moeten betalen over de lening die ze afsluiten. De beheervergoeding wordt geboekt op het taakveld Wonen en bouwen en de rente-inkomsten worden geboekt op het taakveld Treasury. Verwacht wordt dat dit budgetneutraal is.

Geheimhouding

Het voorstel en de bijlage zijn openbaar.

Participatie

De wens om starters op de koopmarkt financieel te ondersteunen is opgenomen in de gezamenlijke Woonvisie van Beverwijk en Heemskerk. Voorliggende verordening is in afstemming met gemeente Heemskerk opgesteld.

In de MRA en in het Woonakkoord van de gemeenten in de IJmond en Zuid-Kennemerland heeft de betaalbaarheid van het wonen en het bevorderen van de doorstroming prioriteit. Een van de instrumenten die de gemeenten hierbij inzetten is de starterslening.

De gemeente ontvangt veel verzoeken van inwoners om de starterslening opnieuw in te voeren. Burgers zijn niet betrokken geweest bij het opstellen van de verordening. Het

toepassingsbereik wordt al maximaal mogelijk ingezet. De Svn voorwaarden staan geen andere mogelijkheden toe.

Communicatie

De verordening wordt officieel bekendgemaakt door publicatie in het digitale gemeenteblad en op www.overheid.nl.

Wij maken verder gebruik van de communicatiemiddelen die SVn ter beschikking stelt.

Tevens is een persbericht verstuurd.

Verdere procedure

De verordening treedt op 1 december 2022 inwerking en eindigt na drie jaar of eerder wanneer het beschikbare budget is vergeven. Wij storten periodiek geld op de tegenrekening bij SVn om leningen vanuit te financieren.

Het college toetst een verzoek om een starterslening aan de verordening. Met een toekenningsbrief kan een aanvraag worden ingediend bij SVn. SVn voert de financiële toets uit om te bepalen of een starterslening definitief verstrekt kan worden. Ook stelt SVn de hoogte van de Starterslening vast. De eerste drie jaar betaalt de starter geen rente en aflossingen. Daarna, als het inkomen intussen voldoende is gegroeid, gaat de starter aflossen. Zo niet, dan betaalt de starter een bedrag dat past bij het inkomen van dat moment.

Bijlage(n)

- Verordening starterslening 2022 gemeente Beverwijk (INT-22-65500).

Voorgesteld besluit en commissieadvies

Wij stellen u voor te besluiten overeenkomstig bijgevoegd ontwerpbesluit.

Het advies van de commissie treft u aan in de beknopte besluitenlijst van de raadscommissie.

Beverwijk, 04 oktober 2022

burgemeester en wethouders van Beverwijk,

de gemeentesecretaris,

drs. E.R. Loenen

de burgemeester,

drs. M.E. Smit



Raadsbesluit (gewijzigde versie)

Documentkenmerk : INT-22-65497
Zaakkenmerk : Z-22-83182
Onderwerp : Verordening starterslening 2022 gemeente Beverwijk

De raad van de gemeente Beverwijk;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders 4 oktober 2022, documentkenmerk INT-22-65497;

gehoord de raadscommissie;

gelet op artikel 147 en 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. De Verordening starterslening 2022 gemeente Beverwijk (INT-22-65500) vast te stellen;
2. De benodigde middelen voor de starterslening ter beschikking te stellen aan SVn met een maximum van €1.200.000 en dit bedrag te verwerken in de eerstvolgende begrotingswijziging.

Beverwijk, **24 NOV. 2022**
de raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,