



\* Z O 5 5 3 9 5 D 4 3 B \*

Aan de raad

## Raadsvoorstel

Documentnummer : INT-19-47505  
Afdeling : Ruimte  
Onderwerp : Verordening starterslening gemeente Beverwijk 2019

---

### Inleiding

In navolging op de verordening starterslening 2013 is in 2017 door de raad wederom 1 mln. euro beschikbaar gesteld voor een periode van 3 jaar voor het verstrekken van SVn startersleningen. De interesse bleek groot. In totaal zijn 47 startersleningen tussen april 2017 en december 2018 verstrekt. Het budget voor startersleningen is volledig uitgezet, waarmee een einde is gekomen aan verordening starterslening 2017.

Een starterslening biedt bij de aanschaf van een eerste koopwoning een steuntje in de rug aan starters die het nodig hebben, voor het deel dat nodig is, voor de tijdsduur dat het nodig is. De SVn Starterslening overbruggt het verschil tussen de verwervingskosten van de woning en het bedrag dat bij de bank maximaal geleend kan worden. Het is een aanvulling op de hypotheek.

De maximaal toegestane verwervingskosten van de woning is door Beverwijk gelijk gesteld aan de grens van de Nationale Hypotheek Garantiegrens (NHG). De grens lag in 2018 op € 268.000. Het maximale leenbedrag is gesteld op, de door SVn maximaal mogelijk gemaakte, € 25.000.

De leningen zijn voor ca. 60% gebruikt door huishoudens die op basis van hun inkomen nog toegang hebben tot de sociale huursector. Wachttijden voor sociale huurwoningen en ook woonwensen zorgen er voor dat zij (moesten) kiezen voor een koopwoning. Deze doorstroming naar koopwoningen maakt sociale huurwoningen vrij voor andere huishoudens die hier financieel op aangewezen zijn. Dit heeft een positief effect op de wachttijden voor sociale huurwoningen. De startersleningen worden ook meer en meer gebruikt door huishoudens die op grond van een te hoog inkomen niet voor een sociale huurwoning in aanmerking komen, maar waarvoor een koopwoning financieel nog niet nog bereikbaar is (toename van 10% naar 40%). Dit komt met name door de stijgende kooprijzen. Met behulp van starterslening zijn huishoudens nu wel in staat te verhuizen. Daarmee leveren startersleningen een positieve bijdrage aan de doorstroming / verhuisketens op de woonmarkt.

In sommige gemeente is de starterslening in praktijk gebruikt om een woning met meer kwaliteit te kiezen. Een betaalbare koopwoning is dan voorhanden, maar met de starterslening kan men een betere en duurdere woning kiezen. Dit is in Beverwijk niet het geval. Beverwijk financiert geen behoefte aan extra luxe met een prijsopdrijvend effect. Men kiest een goedkope koopwoning (gemiddelde koopprijs is € 177.000,- in de periode 2017-2018 en gemiddeld €155.000 in de periode 2013-2016). De inkomens van de huishoudens waaraan een lening is verstrekt bedraagt gemiddeld € 32.000. Zonder een starterslening zijn deze huishouden veelal niet in staat een koopwoning aan te schaffen, laat staan een duurder segment te kiezen.

De Woonvisie Beverwijk – Heemskerk 2015-2020 (INT-15-18937) beschrijft de wens om starterslening als struingsinstrument in te zetten. De noodzaak om starters te ondersteunen en de doorstroming te bevorderen is anno 2019 nog actueel. Met de stijgende kooprijzen kan de behoefte aan startersleningen zelfs toenemen.

Voorgesteld wordt een nieuwe verordening starterslening 2019 vast te stellen. Er is hierbij geen aanleiding om de keuzes die een gemeente kan maken in de verordening te wijzigen. De Productspecificaties, Procedures en Uitvoeringsregels bij de starterslening van SVn kunnen ook niet worden aangepast. De gemeente kan wel het toepassingsbereik vaststellen. Voorgesteld wordt wederom:

- Te kiezen voor een zo groot mogelijke woningvoorraad. Niet alleen nieuwbouw of alleen de bestaande woningvoorraad of een specifiek project.
- De maximaal toegestane verwervingskosten of aanneemsom van een nieuwbouwwoning te bepalen op de grens van de Nationale Hypotheek Garantie (in 2019 is dit € 290.000).
- De huurwoningen die corporaties verkopen niet uit te sluiten.
- Het maximale leenbedrag te stellen op € 25.000 met een looptijd van 30 jaar.
- Geen bindingseisen aan de koper te stellen. De lening is niet alleen voor de huidige maar ook voor de nieuwe inwoners van Beverwijk bestemd.
- Geen leeftijdseisen aan de koper te stellen.
- De lening voor alle starters op de koopmarkt te bestemmen en niet uitsluitend voor jongeren die verhuizen vanuit het ouderlijk huis.
- De looptijd van de verordening op 3 jaar vast te stellen.

### **Relatie met collegeprogramma**

Met het invoeren van een starterslening ondersteunt onze gemeente kwetsbare groepen in de samenleving en bevordert de doorstroming op de woonmarkt en indirect krijgt de woningbouwproductie en de werkgelegenheid een impuls.

### **Relatie met gemeentebegroting / budgetregels**

De raad wordt voorgesteld de benodigde middelen voor de verordening SVn Starterslening ter beschikking te stellen aan SVn met een maximum van € 1.000.000. Voor de uitvoering van de verordening in de jaren 2020, 2021 en 2022 jaarlijks €7.500 beschikbaar te stellen ten lasten van de algemene middelen en dit te verwerken in de programmabegroting 2020. Deze methode is ook gehanteerd bij de voorgaande verordening Startersleningen in 2013 en 2017.

De gemeente betaalt jaarlijks een beheervergoeding aan SVn van 0,5 % op jaarbasis over de schuldrest (boekwaarde) per 31 december van de leningen. Aan de andere kant is er sprake van rente inkomsten omdat de houders van een Starterslening rente moeten betalen over de lening. De beheervergoeding en rente-inkomsten worden geboekt op het taakveld 0.5 Treasury (financiering) en verwacht wordt dat dit budgetneutraal is.

De vereiste Nationale Hypotheekgarantie dekt de risico's van wanbetaling af. Onze gemeente hoeft geen rekening te houden met verlies op oninbare vorderingen.

### **Relatie met regionale samenwerking / MRA**

Het financieel ondersteunen van starters op de koopmarkt is als instrument opgenomen, om de betaalbaarheid te beïnvloeden en de doorstroming te bevorderen, in de Woonvisie Beverwijk – Heemskerk 2015-2020 'Duurzaam wonen in Beverwijk en Heemskerk'.

In het Regionaal Actieprogramma Wonen IJmond Zuid Kennemerland 2016 hebben de gemeenten en de provincie afgesproken startersleningen regionaal op elkaar af te stemmen. Beverwijk heeft de starterslening grotendeels afgestemd op de lening die de gemeente Heemskerk hanteert. Dit is in lijn met de intensieve samenwerking tussen beide gemeenten op het beleidsveld wonen.

### **Eerdere besluiten / bestaand beleid / nieuw beleid**

- Raadsbesluit 082/2000: Vaststellen Deelnemingsovereenkomst Beverwijk – SVn en Storting Verkoopopbrengst Bouwfonds aandelen bij SVn.
- Verordening SVn Starterslening (INT-13-02067)
- Raadsbrief verslag verordening starterslening Beverwijk (UIT-16-20129)

- Raadsbesluit Woonvisie Beverwijk – Heemskerk 2020 (INT-15-18937)
- Regionaal Actieprogramma Wonen IJmond Zuid Kennemerland (R-16-00039)
- Raadsbesluit INT-17-34334 'Verordening starterslening gemeente Beverwijk.

### **Motivering voorgesteld besluit**

Koopprijzen van woningen blijven stijgen. De noodzaak om starters te ondersteunen bij aanschaf van een eerste koopwoning en daarmee verhuisketens te bevorderen neemt verder toe. Zonder het aanbieden van startersleningen is een groep huishoudens niet in staat te verhuizen.

### **Consequenties voorgesteld besluit**

Met het vaststellen van de verordening SVn starterslening worden koopwoningen financieel bereikbaar voor starters op de koopmarkt. De maatregel bevordert de doorstroming op de woonmarkt en indirect krijgt de woningbouwproductie en de werkgelegenheid een impuls.

### **Verdere procedure**

Voorgesteld wordt dit raadsvoorstel te agenderen in de raadsvergadering van 25 april 2019. De verordening treedt in werking met ingang van 1 mei 2019.

### **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, 26 februari 2019  
burgemeester en wethouders van Beverwijk,  
de wnd. gemeentesecretaris, de burgemeester,

R. Pirovano

drs. M.E. Smit

## Raadsbesluit

Documentnummer : INT-19-47505  
Afdeling : Ruimte  
Onderwerp : Verordening starterslening gemeente Beverwijk 2019

---

De raad van de gemeente Beverwijk;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 februari 2019, nummer INT-19-47505;

gehoord de Raadscommissie;

gelet op artikel 147 en 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. de verordening SVn startersleningen 2019 Beverwijk (INT-19-48036) vast te stellen;
2. de benodigde middelen ter beschikking te stellen aan SVn met een maximum van € 1.000.000;
3. voor de uitvoering van de verordening in de jaren 2020, 2021 en 2022 jaarlijks €7.500 beschikbaar te stellen ten lasten van de algemene middelen en dit te verwerken in de programmabegroting 2020.

Beverwijk,  
de raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,