



Notitie n.a.v. motie 9.1 van 2012

Maart 2013
Afdeling EWR

GEMEENTE VELSEN

INHOUD

1.	Aanleiding en Context	pag. 3
2.	Het Woonakkoord Rutte 2 en definitie van de starter	pag. 4
3.	Analyse van de woningmarkt in Velsen	pag. 5
4.	Techniek en Financiën	pag. 6
5.	De regio en de argumenten	pag. 8
6.	Alternatief en opties voor besluitvorming	pag. 8
7.	Samenvatting	pag. 9
8.	Bijlagen	pag. 10

1. Aanleiding en Context

Aanleiding

Op 8 november 2012 heeft de raad ingestemd met de, als bijlage 2 toegevoegde, MOTIE startersleningen. In deze motie wordt het college verzocht om nog in 2012 een onderzoek te starten naar de mogelijkheden, risico's en bijbehorende dekking van een leningssysteem voor starters op de woningmarkt en hierover uiterlijk bij het uitbrengen van de jaarrekening 2012 te rapporteren. Het college heeft de motie overgenomen, met de aanvulling dat ook nut en noodzaak van een gemeentelijke starterslening in beeld moeten worden gebracht. Deze notitie geeft een antwoord op de motie van de raad.

Vooraf een bredere doorkijk naar de crisis op de woningmarkt

Ook Velsen wordt hard geraakt door de crisis op de woningmarkt. Veel woningen staan lange tijd te koop. De verkoop stagneert. Het toenemend aantal aanvragen van burgers om een vergunning voor tijdelijke verhuur is illustratief. Zij hebben een huis gekocht, maar kunnen hun oude huis niet kwijt. De corporaties heroverwegen intussen hun strategisch voorraadbeleid. De belangstelling van projectontwikkelaars voor projecten in Velsen is tanende. Omdat het dreigende banenverlies in de bouw ons als college ter harte gaat, hebben wij bijzondere aandacht besteed aan de brandbrief van Bouwend Nederland. Wij hebben in ons antwoord aangegeven het mogelijke te willen doen om de werkgelegenheid in de bouw te bevorderen.

Zo worden met de wooncorporaties in deze gemeente nieuwe prestatieafspraken voorbereid. Deze betreffen onder meer herstructurering, nieuwbouw en renovatie van het corporatiebezit. In gezamenlijkheid wordt bezien wat mogelijk is. Meerdere projecten: Oud-IJmuiden; de nieuwbouw aan de Planetenweg, de Trompstraat en de Wijk aan Zeeërweg zijn in uitvoering genomen. De nieuwbouw aan de Lange Nieuwstraat en de President Steijnstraat zijn in voorbereiding. Als gemeente investeren wij onverminderd in de infrastructuur, zoals het HOV-traject en de strandweg, en in de woonomgeving bij nieuwbouw. Daarmee geven wij impulsen aan de bouwsector. Verder spelen wij in op het eigen initiatief en de verantwoordelijkheid die burgers, bedrijven en instellingen nemen.

In dit kader noemen we ook de **duurzaamheidslening** als mogelijk instrument. Het klimaat verandert in rap tempo. Om dit tegen te gaan wil Nederland in 2020 30% minder CO₂ uitstoten. Om dit te bereiken zullen forse stappen genomen moeten worden. Via de Svn kunnen niet alleen startersleningen, maar duurzaamheidsleningen worden verstrekt. De Duurzaamheidslening is een aantrekkelijke lening met een lage rente voor particuliere woningbezitters. Gemeenten kunnen de Duurzaamheidslening inzetten om hun klimaatdoelstellingen te verwezenlijken en de bestaande woningvoorraad energiezuiniger te maken. De lasten van de lening zullen voor de woningbezitter in de meeste gevallen geheel, of voor een groot deel wegvallen tegen de verlaging van de energierekening. Het is aan te bevelen de mogelijkheid van een Duurzaamheidslening voor Velsen verder uit te werken. Dit is ook in lijn met het Regionale Actieprogramma Wonen, waar op het punt van duurzaamheid inspanningen zijn afgesproken.

De gemeente kan een rol vervullen met revolverende leningen en subsidies, maar dat hoeft niet altijd. De gemeente kan ook een doorslaggevende rol spelen met deskundigheid, procesondersteuning en vereenvoudiging van de gemeentelijke procedures. Daarbij is het maken van samenwerkingsafspraken met partners in toenemende mate cruciaal. De decentralisatie van de zorg bijvoorbeeld, zal een beroep doen op bestaande budgetten, zoals welzijnssubsidies en het WMO-budget, op de corporaties en op de zorgaanbieders. De maatregel dat ouderen met een zorgbehoefte langer zelfstandig wonen zal leiden tot een verminderde doorstroom van oudere huishoudens en een nog grotere vraag naar 0-tredenwoningen. De stapeling van maatregelen voor wonen en zorg in een tijd van crisis vraagt een integrale aanpak met diverse partners.

De starterslening

Deze notitie gaat verder in op het fenomeen starterslening. Beweging op de woningmarkt begint bij de starter. Het hoofddoel om een starterslening te introduceren, bestaat uit het helpen van jonge huishoudens bij de financiering van hun eerste koopwoning om daarmee de koopwoningenmarkt in beweging te houden. In dat kader bezien is de gemeentelijke lening een middel, dat de gemeente in kan zetten om de crisis te bestrijden. De starterslening biedt een kans om een extra impuls geven aan de woningmarkt in Velsen; een kans, die op kortere termijn realiseerbaar is; maar hoe groot is die kans? En wat zijn de effecten van de investering op de crisis? Deze notitie zet de voors en tegens op rij en gaat in op de opties voor besluitvorming. Niet om daarmee een tegenstelling te scheppen, maar om aan te geven welke afweging nodig is tussen het positieve effect op de woningmarkt, het profijt voor de starter en de gemeentelijke investering. Een medaille heeft een keerzijde, die ook het beeld bepaalt. Het college wil de raad in een open discussie meenemen om op basis daarvan een standpunt in te nemen.

Bestaand beleid in Velsen

Tot diep in de jaren 90 van de vorige eeuw bestond de Regeling Bevordering Eigen Woningbezit. Het rijk subsidieerde de aankoop van een sociale koopwoning. Gemeentelijke startersleningen waren niet aan de orde, omdat het rijk hier in voorzag. Toen deze regeling verviel heeft Velsen niet gekozen voor het invoeren van de starterslening, met als voornaamste argument dat Velsen over een relatief grote goedkope woningvoorraad beschikt. In de vierjaarlijkse woningmarktonderzoeken wordt dit gegeven getoetst. In Woningmarktonderzoek 2009 is dit opnieuw bevestigd.

2. Het Woonakkoord Rutte 2 en definitie van de starter

Het Woonakkoord van het kabinet Rutte 2

Om de starter op de woningmarkt tegemoet te komen, is onlangs het Woonakkoord afgesloten. Afgesproken is de hypotheek aan te passen. Naast de gewone hypotheek van 30 jaar, kan door de koper een tweede lening worden afgesloten tot 50 % van de aankoopprijs van de woning, met een looptijd van maximaal 35 jaar, waarna deze lening moet worden afgelost. De rente is niet aftrekbaar.

Hierbij komt een derde financieringsbron voor de koper, wanneer de gemeente budget beschikbaar stelt voor het verstrekken van startersleningen. In het akkoord over de woningmarkt heeft het rijk een speciaal fonds van 50 miljoen euro hiervoor ingericht. Dit budget wordt gevoegd bij het budget dat gemeenteraden via SVN beschikbaar stellen voor startersleningen. Zo kunnen meer starters worden geholpen.

Om de koopmarkt te stimuleren heeft het kabinet Rutte 1 de overdrachtsbelasting bij aankoop van een bestaande woning verlaagd van 6 naar 2%.

Wie is starter?

Onder een starter op de koopwoningmarkt worden twee groepen verstaan:

- jongeren die deel uitmaken van een gezinshuishouden en die voor het eerst zelfstandig willen gaan wonen in een koopwoning;
- huurders die door willen stromen naar een koopwoning.

Bij de invoering van de starterslening moeten - afhankelijk van de hoofddoelstelling – criteria worden vastgelegd in een gemeentelijke regeling. Wij noemen als voorbeeld:

1. Maximale leeftijd
2. Herkomst;
3. Koopstarter;
5. Maximale koopsom
6. Inkomen;
8. Maximale hoogte van de starterslening.

Welke hypotheek kan een starter krijgen?

Tabel 2. De mogelijkheid tot het verkrijgen van een hypotheek in 2013

Met de NHG normen 2013 kan het volgend geleend worden	
Alleenverdiener, bruto inkomen van :	maximale hypotheek
34000	151.371
36000	160.276
39000	164.728
41000	185.000
Tweeverdiener, bruto inkomens van:	
24000 en 12000	160.276
24000 en 16000	178.084
32000 en 9000	186.988

3. Analyse van de woningmarkt in Velsen

Deze paragraaf gaat in op de beschikbaarheid van de goedkope koopwoningen, zowel in de bestaande voorraad als in de nieuwbouw. Ook wordt de behoefte aan goedkope woningen en de behoefte van inwonende starters beschreven, zoals die in het Woningmarkt- en Woonwensen onderzoek Velsen 2009 naar voren is gekomen. Vanuit deze gegevens is het mogelijk de noodzaak van de starterslening te benaderen.

In deze notitie is gebruik gemaakt van gegevens van het Woningmarkt- en woonwensenonderzoek 2009; een onderzoek dat kort na het uitbreken van de financiële en economische crisis is verricht. Onderzoek of de koopvraag op onze woningmarkt in deze crisistijd is toe- of afgenomen is niet beschikbaar. Eind 2013 wordt een nieuw Woningmarkt- en woonwensenonderzoek uitgevoerd om dit actueel vast te kunnen stellen.

In onderstaande tabel is het totale aanbod per categorie tot € 200.000 weergegeven. Deze zijn in de kolom daarachter in percentages uitgedrukt van het totale aanbod dat eind 2012 te koop stond, te weten 900 woningen. (Bron Funda).

Tabel 1. Aanbod in Velsen op Funda

Aanbod woningen prijsklasse tot € 200.000,-- Momentopname 7 december 2012		
Prijsklasse	Aanbod	Percentage
Totaal aanbod	900	100
Tot 150.000	118	13
150.000-175.000	105	12
175.000-200.000	158	18

25% van het aanbod (223 woningen) valt onder de categorie 'betaalbaar' (tot € 175.000). Wanneer we het percentage van woningen tot € 200.000 in Velsen (43%) vergelijken met ons omringende gemeenten, scoren Velsen en Beverwijk in de regio hoger dan gemiddeld in de goedkope prijsklasse (Haarlem 39%, Heemskerk 37%, Beverwijk 56%, Noord-Holland 37%).

Om de betaalbare koopvoorraad voor de eigen inwoners te beschermen is een huisvestingsvergunning voorgeschreven voor koopwoningen onder de koopprijsgrens van € 172.750,-. Na een periode van tien weken komen ook kopers zonder regionale binding in aanmerking voor een vergunning.

Woonwensen en woonbehoefte van starters

Tijdens het woningmarkt -en Woonwensen onderzoek in Velsen 2009 is aan inwonende gezinsleden vanaf 18 jaar naar hun woonwensen gevraagd. Uit dit onderzoek komt naar voren dat in deze categorie 1.900 verhuigeneigde starters zijn. 1.300 van deze verhuigeneigde starters geven een voorkeur aan om in Velsen te blijven wonen.

Opmerkelijk is dat 71 procent van deze starters wil gaan huren en slechts 29 procent zou willen kopen. Een factor kan zijn dat jongeren, die nog niet weten waar zij carrière gaan maken, zich vooralsnog niet willen binden aan een koopwoning.

Conclusies op basis van het Woononderzoek 2009

29 % van 1.300 verhuigeneigde starters houdt in dat 377 potentiële koopstarters in Velsen willen blijven wonen. Van die 377 zochten 272 starters een koopwoning tot € 200.000, -.

94 potentiële koopstarters zochten een woning tussen € 200.000,- en € 275.000,-.

De resterende 11 koopstarters zochten een woning tussen de € 275.000,- en € 400.000,-

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeuren van woonwensen van starters gebaseerd zijn op een reële woonwens. Zij zijn goed op de hoogte van hun woonmogelijkheden. Onderstaande tabel geeft de verhouding weer in kwantitatieve zin tussen de vraag uit 2009 door starters en het aanbod in 2012.

Tabel 3. Inschatting vraag naar koopwoningen door starters op basis van het woningmarkt- en woonwensenonderzoek 2009 ten opzichte van de markt in december 2012

VELSEN		Vraag in 2009	Aanbod In 2012	Inschatting Overaanbod
Koop	Tot			
	€ 200.000,-	272	382	±110
	€ 200-27500,-	94	210	±116
	€275-400.000	11	206	±195

4. Techniek en Financiën

Techniek

De starterslening is in 1996 ontwikkeld door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (Svn). De starterslening overbrugt het verschil tussen de aankoopkosten van de woning en het bedrag dat de starter maximaal kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Een starterslening verstrekt middelen bovenop de reguliere eerste hypotheek. Een starterslening is de 1^e drie jaar rente- en aflossingsvrij. Na drie jaar wordt bij hertoetsing beoordeeld of de gebruikers van de regeling in staat zijn rente en aflossing te betalen.

Reguliere methodiek Svn: het revolverende fonds

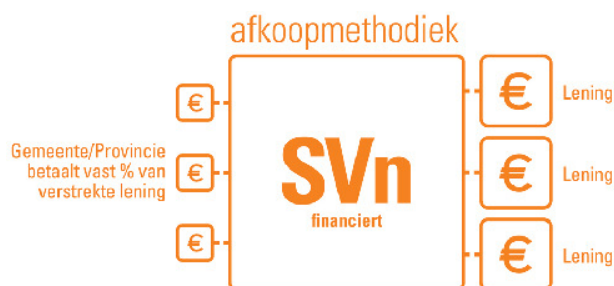
De starterslening is een tweede hypotheek die de starter afsluit bij de SVN. Over deze tweede hypotheek wordt in de eerste drie jaar geen rente en aflossing betaald. Na afloop van die drie jaar wordt op basis van inkomensstijging verwacht dat de rentelasten en aflossingskosten dragelijk zijn. Is dit niet het geval dan kan een hertoets worden aangevraagd. Een hertoets kan ook in het 6e, 10e en 15e jaar worden uitgevoerd.

Met de ontvangen aflossingsbedragen kan de gemeente na drie jaar opnieuw startersleningen verstrekken. Het principe van een 'revolving fund'.

De afkoopmethodiek van SVN

In het afgelopen jaar heeft de SVN een nieuwe financieringsmethodiek ontwikkeld: de afkoopmethodiek. Hierbij financiert de SVN het budget in plaats van de gemeente. Het risico van

terugbetaling van rente- en aflossingsbedragen worden in één keer afgekocht. Hierdoor kan met minder geld meer worden gedaan. De gemeente betaalt 30 procent van het leningsbedrag in één keer aan SVN.



De financiële haalbaarheid

Aan de startersregeling van de SVN zijn voor de gemeente kosten verbonden. Naast het budget dat beschikbaar gesteld moet worden voor een regeling moet rekening worden gehouden met administratieve kosten SVN en rentederving. Verder moeten door de gemeente werkzaamheden worden verricht om aanvragen en bezwaarschriften te behandelen en leningen aan koopstarters toe te wijzen.

De gemeente wordt jaarlijks door de Svn aangeslagen voor 0,5 procent van het uitstaande schuldrestant van de gemeentelijke leningen, ondergebracht bij het fonds van de SVN.

Het tempo waarin het uitgeleende geld aan de gemeente wordt terugbetaald hangt af van de mate waarin de starters aan de verplichtingen voldoen. Dit maakt het moeilijk om in te schatten wat de totale kosten van de gemeente zullen zijn.

In meerdere voorbeeldgemeenten worden de kosten voor de gemeente (Rentederving, kosten SVN en administratieve werkzaamheden) geschat op 20 procent van de te verstrekken lening gedurende de hele looptijd van 30 jaar.

Het verstrekken van 20 leningen van € 20.000,- komt dan neer op een investering van de gemeente van € 480.000,- (€ 400.000,- uitgeleend geld en 20% kosten).

Wanneer er gebruik kan worden gemaakt van extra budget dat door het Rijk beschikbaar is gesteld voor de starterslening kan dit aantal van 20 worden verdubbeld, zonder extra kosten voor de gemeente.

Op is op. Bij meerdere aanvragen worden deze gehonoreerd zover het budget reikt. Nieuwe aanvragers vallen buiten de boot tot aanvullend budget beschikbaar komt of budget vrij valt door aflossing van verstrekte startersleningen.

Bij de afkoopmethodiek bedragen de vaste en eenmalige kosten in dit voorbeeld van 20 leningen € 120.000,- (30 procent van € 400.000,-).

Geleidelijk aan vloeien de uitgezette gelden door middel van aflossingen terug naar in de gemeentekas. Het tempo waarin is echter niet te voorspellen. De starterslening wordt door de starters afgelost op basis van annuïteit. Dit betekent dat in de eerste jaren de aflossingstermijnen voor het grootste gedeelte bestaan uit rente en een klein deel aan aflossing. Het duurt dus enige tijd voordat er sprake is van terugvallende aflossingsbedragen, die opnieuw ingezet kunnen worden voor leningen.

Door het uitlenen van gelden stijgt de vreemd vermogenspositie van de gemeente Velsen, hetgeen een ongunstig effect zal hebben op het verlagen van de debt ratio.

5. De regio en de argumenten

Startersleningen in de regio

In de bijlage is opgenomen op welke manier de gemeenten, die deel uitmaken van de RAP-regio, omgaan met de starterslening.

Argumenten voor de starterslening

1. De starterslening zal in een markt waar starters moeizaam een betaalbare koopwoning vinden, starters financieel helpen om een koopwoning te kopen. Dit zal mede in het licht van de huidige economische omstandigheden, waarbij de hypotheekverschaffers hogere eisen stellen, aankoop stimuleren. De maatregel maakt de koopwoningenmarkt voor starters beter bereikbaar.
2. De starterslening bevordert het eigen woningbezit.
3. De starterslening bevordert de doorstroming van huur naar koop.
4. De starterslening kan een bijdrage leveren aan een nog te realiseren complex, wanneer door gebrek aan belangstellenden onvoldoende verkoop vooraf heeft plaatsgevonden.
5. De starterslening kan door het stellen van voorwaarden op het gebied van type woningen of huishoudens bijdragen aan het bereiken van andere woondoelstellingen, bijvoorbeeld meer differentiatie in wijken.

Keerzijden van de starterslening

1. Op de koopwoningmarkt in Velsen worden voldoende woningen aangeboden, waarvoor de starters uit het onderzoek 2009 belangstelling hebben getoond. Een koopwoning aan de onderzijde van de markt is voor hen bereikbaar.
2. Wanneer op de woningmarkt van Velsen een groep kopers wordt geholpen met een extra lening, is het denkbaar dat de huidige lokale marktontwikkeling van prijsdaling verstoord wordt. De extra lening heeft een prijsopdrijvend effect.
3. In de bestaande bouw wordt de onderkant van de woningmarkt minder aantrekkelijk voor starters, omdat zij met een starterslening in een duurdere prijsklasse kunnen gaan zoeken. De hoogte van het bedrag dat een starter regulier kan en mag lenen vermeerderd met de starterslening bepaalt de prijscategorie waarin de starter op zoek gaat naar een woning.
4. Het beperkte budget maakt dat niet alle starters kunnen worden geholpen en dat - bij een gelijkblijvend budget - nieuwe leencapaciteit pas na drie jaar ontstaat, wanneer wordt afgelost.

Risico's voor de starter

1. Bij de huidige waardedaling nemen starters met een starterslening het risico, dat zij een woning kopen boven hun financiële draagkracht. De regeling gaat uit van een inkomensstijging van starters. Starters maakten in het verleden vaak snel stappen qua inkomen, nu is dat onzeker. Ontslagdreiging en tijdelijke contracten komen vaker voor. Die inkomensstijging is nodig om de starterslening af te kunnen lossen.
2. Wanneer bij (gedwongen) verkoop de marktomstandigheden minder gunstig zijn dan ten tijde van de aankoop, zal de voormalige starter worden geconfronteerd met een restschuld.

6. Alternatief en opties voor besluitvorming

Alternatief voor de starterslening

Ook wooncorporaties kunnen startersleningen verstrekken om de verkoop van het eigen woningbezit te bevorderen. Vaak wordt door corporaties gekozen voor het maatschappelijk gebonden eigendom (MGE), een alternatieve regeling, die beoogt de stap van starters naar een koopwoning financieel makkelijker te maken. Dit alternatief bestaat uit diverse vormen van maatschappelijk gebonden eigendom (MGE). MGE is een vorm van eigenwoningbezit in de sociale sector. Hierbij is de bewoner eigenaar van de woning, maar is de woningcorporatie verantwoordelijk voor groot onderhoud. Het woord 'Gebonden' verwijst naar het feit dat de eigenaar het huis niet op de vrije markt mag doorverkopen. De eigenaar is verplicht het huis bij verkoop aan te bieden aan de woningcorporatie. De woningcorporatie is er zo zeker van dat zij de woning weer in handen krijgt. De corporatie kan de woning vervolgens wél op de vrije markt verkopen. Bij verkoop van de woning aan de corporatie, wordt de winst of het verlies verdeeld tussen de voormalige eigenaar en de corporatie. Dit kan gunstig zijn voor de eigenaar: bij een eventuele daling van de woningwaarde deelt de

woningcorporatie mee in het verlies. De keerzijde is, dat de eigenaar minder profiteert van een waardestijging. Ook hiervan moet hij een deel aan de woningcorporatie afstaan. AWV Eigen Haard heeft gebruik gemaakt van deze constructie.

Opties voor besluitvorming

Een eerste optie is *het ongeclausuleerd aanbieden van startersleningen*, ongeacht het inkomen en de aan te kopen woning. Achteraf kan worden vastgesteld welke startersleningen, aan welk huishouden zijn verstrekt en welke woningen daarmee zijn gefinancierd.

Een tweede optie is *startersleningen alleen beschikbaar te stellen voor nieuwbouwwoningen* (bijvoorbeeld tot € 200.000,-). Hiermee wordt de verkoop van nieuwbouwwoningen gestimuleerd, maar niet de verhuisketen, omdat deze starters geen koopwoning achterlaten. Achteraf kan worden vastgesteld in hoeverre de starterslening doorslaggevend is geweest voor de verkoop van nieuwbouwwoningen.

De derde optie is *startersleningen alleen beschikbaar te stellen voor bestaande bouw* (bijvoorbeeld tot € 200.000 v.o.n.). Hiermee wordt de dalende tendens van verkoop aangepakt en daarnaast wordt de verhuisketen op gang gebracht. Ook hier zal een evaluatie achteraf het effect duidelijk kunnen maken.

De vierde optie is *geen startersleningen beschikbaar te stellen*. Wanneer daartoe besloten wordt kunnen volgens de gemaakte inschatting starters op de huidige woningmarkt een betaalbare koopwoning vinden, die mogelijk niet geheel voldoet aan de woonwensen. Iemand kan bijvoorbeeld wel een appartement betalen, maar heeft voorkeur voor een eengezinswoning. De starter loopt niet het risico om te veel schulden aan te gaan. De gemeente hoeft niet te investeren.

7. Samenvatting

In het voorgaande is aangegeven dat de starterslening de verkoop van woningen bevordert. In die zin draagt de maatregel bij aan de crisisbestrijding. Bij invoering zal, op basis van het motief om daartoe over te gaan, nog een aantal keuzes moeten worden gemaakt. Hiervan zijn voorbeelden gegeven.

Voor de markt is geschat, dat de huidige koopwoningmarkt vooral in IJmuiden en Velsen-Noord een goed aanbod aan betaalbare koopwoningen kent om koopstarters – zonder extra lening - in staat te stellen een woning te kopen. Om dit te borgen worden betaalbare koopwoningen door de Huisvestingsverordening gedurende tien weken beschermd voor kopers, die regionaal gebonden zijn.

Beschreven is vervolgens wat de keerzijden zijn van de starterslening, namelijk een financieel risico voor de starter en een verstoring van de prijsdaling op de woningmarkt.

Ook is berekend welke kosten de invoering van de starterslening voor de gemeente meebrengt, waarbij het budget bepalend is voor het aantal starters dat kan worden geholpen.

Tenslotte zijn vier opties voor besluitvorming geformuleerd.

Bijlage 1

Startersleningen in de regio

Bloemendaal

De voorwaarden om in Bloemendaal een starterslening te krijgen, zijn: de aanvrager is jonger dan 35 jaar, de aanvrager koopt voor het eerst een woning, de aanvrager is tenminste twee jaar woonachtig in de regio Zuid Kennemerland, De koopsom van de woning mag maximaal € 265.000,- bedragen. Het bedrag dat de gemeente verstrekt is maximaal 20 % van de koopsom, met een maximum van € 40.000,-. Totaal zijn er 4 leningen tot heden afgegeven. Op dit moment bedraagt het saldo van het fonds circa € 70.000,-. Er kunnen nog 3 tot 4 startersleningen worden verstrekt.

Haarlemmerliede en Spaarnwoude

De gemeente houdt zich aan de voorwaarden van de Verordening VROM Startersregeling. Zo kunnen alleen personen die op het moment van aanvragen minimaal twee jaar woonachtig in de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude zijn of die de voorafgaande zes jaar tenminste twee jaar woonachtig in de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude zijn geweest, die zich voor de eerste keer manifesteren als koper van een voor eigen huisvesting bestemde woning, en die op het moment van aanvragen nog geen 30 jaar zijn, in beginsel voor een lening in aanmerking kunnen komen. Andere voorwaarden zijn dat voor het verwerven van koopwoningen in Haarlemmerliede en Spaarnwoude de verwervingskosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning niet hoger mogen zijn dan € 230.000,- en dat de hoofdsom van de starterslening maximaal 10% van die verwervingskosten bedraagt. Totaal zijn er 10 leningen verstrekt. In 2012 zijn 2 startersleningen afgegeven van ieder €23.000,-. Voor 2013 resteert een bedrag van €54.000,- dat nog beschikbaar is voor startersleningen. De gemeente heeft verder geen afspraken met corporaties.

Heemstede

Gemeente Heemstede heeft geen startersregeling.

Haarlem

De voorwaarden van de startersregeling in Haarlem zijn: de aanvrager koopt voor het eerst een woning, de aanvrager is tenminste twee jaar woonachtig in de regio Zuid Kennemerland. De woning mag niet duurder zijn dan € 230.000,- incl. bijkomende kosten. De maximale lening bedraagt € 20.000,-. Op 28 februari a.s. wordt in de gemeenteraad besloten dat de gehanteerde leeftijdsgrens van 35 jaar wordt losgelaten. Tot op heden zijn er 253 leningen verstrekt. Er is nog budget incl. Rijksbijdrage voor 22 leningen. Haarlem is bezig met het opstellen van prestatieafspraken met corporaties. Samenwerking op het gebied van de startersregeling met de corporaties maakt hiervan een onderdeel uit.

Zandvoort

De voorwaarden van Zandvoort zijn: de aanvrager is jonger dan 35 jaar, de aanvrager koopt voor het eerst een woning, de aanvrager is tenminste twee jaar woonachtig in de regio Zuid Kennemerland. Het bedrag dat de gemeente verstrekt is maximaal 20 % van de koopsom, met een maximum van € 40.000,-. aankoopkostengrens = NHG grens (tot 1 juli 2013 € 320.000,-). Er zijn 33 startersleningen verstrekt tot op heden. Er zijn nog maximaal 3 leningen te verstrekken. Corporatie De Key in Zandvoort heeft de startersrenteregeling.

Beverwijk

In Beverwijk zijn 52 nieuwbouwwoningen in de Broekpolder gerealiseerd voor starters met behulp van € 1.8 mln Svn starterslening aan de corporatie. De woningen hadden een koopprijs van € 170.000,- en gezamenlijk inkomen van de starter maximaal € 39.000. (peildatum 2003). Wij hebben de lening niet aan particulieren maar aan de ontwikkelaar verstrekt. De woningen zijn allen verkocht en in 2013 zijn alle financiële middelen weer voor de gemeente beschikbaar in een revolving fund (€ 1 mln maximaal). De raad van Beverwijk wordt voorgesteld een starterslening aan particulieren te gaan verstrekken.

Heemskerk

De lening wordt alleen verstrekt aan inwoners van de regio IJmond en alleen ten behoeve van de aankoop van een woning in Heemskerk; de koper(s) mogen geen koopwoning in eigendom hebben (gehad); de kosten voor het in eigendom verkrijgen van een woning mogen niet meer bedragen dan € 216.000,- voor zowel bestaande als voor nieuwbouwwoningen; de maximale hoogte van de starterslening bedraagt 20% van de totaal benodigde hypotheeksom met een maximum van € 25.000,- .Sinds 2007 zijn er 60 tot 70 leningen verstrekt.

Uitgeest

Het budget voor startersleningen in Uitgeest is uitgeput. Tot nu toe werden in 2012 drie leningen van € 20.000,- door het college toegekend. Vier aanvragen zijn nog in behandeling bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting.

Bijlage 2

M9 - 1

Pre-advies amendement

Onderwerp: Begroting 2013 / Startersleningen

Indieners: PvdA / VL / GL / LGV / D66

Aan de voorzitter van de Raad.

Onder verwijzing naar artikel 41 van het Reglement van Orde dienen wij de volgende motie in:

De raad van de gemeente Velsen,

overwegende dat:

de bevolking van Velsen vergrijsd;

het bieden van huisvesting aan jongeren in onze gemeente des te belangrijker is om te voorkomen

dat het inwonertal terugloopt;

voor veel jongeren, maar ook voor andere starters op de woningmarkt, een koopwoning niet zonder hulp te financieren is;

het instrument "Starterslening" een bruikbaar instrument lijkt om Velsen voor die starters een aantrekkelijke woongemeente te laten zijn;

roept het college op:

om nog in 2012 een onderzoek te starten naar de mogelijkheden, risico's en bijbehorende dekking van een leningssysteem voor starters op de woningmarkt en hierover uiterlijk bij het uitbrengen van de jaarrekening 2012 te rapporteren.

IJmuiden, 8 november 2012

Fractie:	Naam:
PvdA	Paulien van Bodegraven
VL	Tineke van Ombergen
D66V	Marc Hillebrink
LGV	Leo Kwant
Ernst Merhottein	GroenLinks

Toelichting

Banken stellen extra eisen bij het verstrekken van hypotheekleningen aan starters. Met name jongeren en andere starters op de woningmarkt ondervinden daardoor hinder bij het kopen van geschikte huisvesting.

Tijdens de bijeenkomst van de Progressieve Jongeren Kennemerland (PJK) is als oplossing het bieden van startersleningen door de overheid aan bod gekomen. Vertegenwoordigers van stakeholders bleken hier ook voorstander van te zijn.

In meer dan 200 gemeenten in Nederland (waaronder de ons omringende gemeenten Castricum, Uitgeest, Heemskerk, Bloemendaal, Haarlem, Zandvoort) wordt het instrument van de starterslening gehanteerd. Hierbij verstrekt de gemeente of een woningbouwcorporatie tegen aantrekkelijke voorwaarden een aanvullende lening aan starters op de woningmarkt voor de aankoop van een woning. Voor jongeren is een dergelijke regeling een prikkel om huisvesting te zoeken in zo'n gemeente.

De indieners van de motie zijn er een voorstander van om starters langs deze weg een stimulans te bieden bij het vinden van passende huisvesting. Bovendien verwachten zij dat door het hanteren van een dergelijke regeling de vraag naar koopwoningen in de gemeente toeneemt, hetgeen stimulerend werkt op het woningbouwprogramma.

Het onderzoek naar de mogelijkheid tot het instellen van een regeling voor startersleningen in Velsen moet o.m. antwoord geven op vragen als kostenfactoren en de wijze van het verstrekken van de lening.

Op basis daarvan kan besloten worden of ook in Velsen daadwerkelijk een systeem van starterleningen ingevoerd zou moeten worden.