



Raadsvoorstel

Onderwerp: Startersleningen voor nieuwbouwwoningen in IJmuiden

Datum raadsvergadering		Portefeuillehouder(s)	R.G. te Beest
Registratienummer		Ambtenaar	EWB/ J. Beijer
Datum carrousel		Telefoon	0255 567437
Raadsbesluit nr.		E-mailadres	cbeijer@Velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

1. De verordening Starterslening Velsen 2013 vast te stellen en daags na bekendmaking in werking te laten treden;
2. Een bedrag van maximaal € 1,2 miljoen beschikbaar te stellen om de komende drie jaar per jaar € 400.000 aan startersleningen te kunnen verstrekken;
3. De lasten van de starterslening te dekken uit de reserve Visie op Velsen.

Samenvatting

De gemeenteraad stemt in met het verstrekken van startersleningen om de nieuwbouw van koopwoningen in IJmuiden bevorderen. Een starterslening overbruggt het verschil tussen de aankoopkosten van de woning en het bedrag dat de starter maximaal kan lenen. Om startersleningen te kunnen verstrekken stelt de raad een Verordening vast met de voorwaarden voor de starterslening. Het gaat om nieuwboukoopwoningen in IJmuiden, tot € 220.000 en de starter mag niet ouder zijn dan 45 jaar. De hoogte van de starterslening is maximaal 20% van de verwervingskosten met een maximum van € 20.000.

Aanleiding

De raad heeft in november 2012 een motie aangenomen om een onderzoek te doen naar de mogelijkheden, risico's en dekking van een leningstelsel voor starters op de woningmarkt (motie M9-1). Dit onderzoek is uitgevoerd en besproken in de raadssessie van 4 april 2013. In de Perspectiefnota 2013 is het voorstel opgenomen 60 starters in de gelegenheid te stellen een lening af te sluiten tot een maximum van € 20.000. Het doel is IJmuiden een kwaliteitsimpuls te geven en daarmee tevens de bouw te stimuleren.

Om nieuwkomers op de koopwoningmarkt te ondersteunen, heeft het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) in samenwerking met de Nederlandse gemeenten de 'Starterslening' ontwikkeld. Een starterslening overbruggt het verschil tussen de aankoopkosten van de woning en het bedrag dat de starter maximaal kan lenen bij een bank naar keuze volgens de actuele normen van NHG. De Starterslening wordt verstrekt uit een revolverend fonds van de gemeente bij SVn. De Starterslening is een lening waarover de eerste drie jaar geen rente en aflossing betaald hoeft te worden door de starter. Na een looptijd van drie jaar wordt op basis van een inkomenstoets de hoogte van de rente en aflossing voor een volgende periode vastgesteld. Hertoetsing vindt plaats na het 3e, 6e, 10e en 15e jaar.

Om startersleningen via de SVn aan te kunnen bieden zijn drie stappen nodig:

1. de gemeenteraad stelt een verordening vast;
2. de gemeente opent een revolverend fonds bij SVn
3. het college sluit een deelnemingsovereenkomst met SVn;

De minister voor Wonen en Rijksdienst heeft 50 miljoen euro beschikbaar gesteld om bij te dragen aan het verstrekken van startersleningen. Zo lang het budget strekt worden startersleningen die voldoen aan de voorwaarden van het Rijk mede gefinancierd door het Rijk. De voorgestelde regeling van Velsen voldoet aan de voorwaarden van het Rijk.

Wanneer na een jaar een evaluatie plaats vindt van het gebruik dat gemaakt is van de Starterslening, kan ook de wenselijkheid worden beoordeeld de regeling uit te breiden naar bestaande bouw en/of andere woonkernen.

Programma

9 Ruimtelijke ordening en wonen

Kader

Gemeentewet

Woonvisie 2025 Velsen 'Samen werken aan een aantrekkelijke stad'

Perspectiefnota 2013

Beoogd doel en effect van het besluit

Door het beschikbaar stellen van startersleningen voor nieuwbouw in IJmuiden kan een kwaliteitsimpuls gegeven worden aan IJmuiden. De nieuwbouw wordt gestimuleerd. Hiermee kan prioriteit worden gegeven aan het opstarten van nieuwe projecten.

Directe maatschappelijke consequenties

- De bouw van nieuwbouw koopwoningen wordt bevorderd.
- Starters komen gemakkelijker aan een koopwoning.

Argumenten

Argumenten voor de starterslening:

- 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.
- De starterslening bevordert het eigen woningbezit.
- De starterslening bevordert de doorstroming van huur naar koop.
- De starterslening kan een bijdrage leveren aan een nog te realiseren complex.
- 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.
- De starterslening is voorsnog beperkt tot IJmuiden om deze woonkern een kwaliteitsimpuls te geven en daarmee tevens de bouw te stimuleren; dit in overeenstemming met de prioriteit uit de strategische agenda 'Interessant IJmuiden'.

Keerzijden van de starterslening:

- Op de koopwoningmarkt in Velsen worden voldoende woningen aangeboden, waarvoor de starters uit het Woonwensenonderzoek 2009 belangstelling hebben getoond. Een koopwoning aan de onderzijde van de markt is voor hen bereikbaar.
- 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 kan een prijsopdrijvend effect hebben voor de nieuwbouwwoningen en tegelijk een prijsdrukkend effect op bestaande koopwoningen in dezelfde prijscategorie..
- 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.
- 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.

Inspraak, participatie etc.

Niet van toepassing.





Alternatieven

- Startersleningen worden in dit voorstel alleen ter beschikking gesteld voor nieuwbouw koopwoningen in IJmuiden met als doel om de nieuwbouw te bevorderen. Door startersleningen ook beschikbaar te stellen voor bestaande koopwoningen wordt de nieuwbouw via de verhuisketen die ontstaat mogelijk ook bevorderd. Een verhuisketen ontstaat wanneer iemand uit een bestaande woning naar een nieuwe woning verhuist. De oude woning komt vrij en wordt, als deze niet gesloopt wordt, weer betrokken door een ander. Het aantal keren dat dit proces plaatsvindt is de lengte van de verhuisketen.
- Kosten startersleningen niet alleen als gemeente financieren, maar met marktpartijen overeenkomen, dat zij een bijdrage leveren in de kosten die de gemeente maakt door een starterslening te verstrekken.
- Startersleningen ook mogelijk maken voor nieuwbouwprojecten in andere kernen van de gemeente dan alleen IJmuiden.
- De gemeente kan er voor kiezen de financiering voor de starterslening door de SVn te laten verzorgen. Dit is de afkoopmethodiek. De afkoopmethodiek kost de gemeente een vast percentage van 30% van de verstrekte startersleningen. Uitgaande van € 1.200.000 kost het de gemeente € 360.000. Scenario's waarin de afkoopmethodiek lastentechnisch gunstig is voor de gemeente zijn onwaarschijnlijk.

Wanneer na een jaar een evaluatie plaats vindt van het gebruik dat gemaakt is van de Starterslening, kan ook de wenselijkheid worden beoordeeld de regeling uit te breiden naar bestaande bouw en/of andere woonkernen.

Risico's

Het verstrekken van startersleningen voor nieuwbouw kan ertoe leiden dat ontwikkelende partijen zich eenzijdig richten op deze categorie woningen.

Er zijn scenario's denkbaar dat de gemeente haar lasten niet volledig terugontvangt:

1. als de starters de starterslening in één keer terugbetalen voor het moment dat er voor de gemeente een evenwicht is tussen lasten en baten.
2. Ook kan de rente die starters betalen lager zijn dan het rentepercentage van de gemeente over de starterslening.

Ingeval de starter niet aan zijn terugbetalingsverplichting kan voldoen en niet voldoet aan de garantievoorzwaarden van de Nationale Hypotheekgarantie (scheiding, werkloosheid, overlijden) kan de situatie ontstaan dat de starter de lening niet aan de gemeente kan terugbetalen en schuldsanering moet gaan plaatsvinden.

Financiële consequenties

Voor de startersleningen wil de gemeente maximaal € 1.200.000 uitlenen in drie tranches van € 400.000. De gemeente zal dit geld zelf ook moeten lenen.

De lasten voor de gemeente van de starterslening bestaan de eerste vier jaar uit: de beheerskosten van SVn (0,5% over het uitgeleende bedrag) de omslagrente die de gemeente rekent (4,5%); daarna wegen de lasten op tegen de vergoeding die de starters betalen.

De lasten van de starterslening zijn de eerste vier jaar voor de gemeente. In het eerste jaar worden de startersleningen verstrekt, in de drie daaropvolgende jaren is de starterslening voor de starter rente- en aflossingsvrij. Daarna vindt er een inkomenstoets plaats bij de starters en gaan zij, indien de inkomenstoets daar aanleiding toe geeft, conform de leningsvoorwaarden rente en/of aflossing betalen.

GEMEENTE VELSEN

De lasten van de starterslening voor de gemeente en de mate waarin er baten zijn na de genoemde periode, is afhankelijk van het betaalgedrag van de starters en het rentepercentage dat de starter op dat moment gaat betalen over de starterslening. Als dat lager is dan de kosten van de gemeente, verdient de gemeente haar lasten niet volledig terug.

Als het totale bedrag per tranche van € 400.000 is uitgeleend aan starters, bedragen de lasten van de gemeente in de eerste vier jaar € 20.000 per jaar per tranche, bestaande uit de beheerskosten van SVn (0,5% a € 2.000) en de omslagrente (4,5% a € 18.000). Deze lasten gelden zolang de starters geen rente en/of aflossing betalen. Voor de drie tranches samen zijn de lasten bij volledige uitputting € 60.000 per jaar (beheerskosten SVn € 6.000, renteomslag € 54.000). Uitgaande van start in 2014 voor de eerste tranche en volledig gebruik van het budget zijn de lasten vanaf 2016 (cumulatief) (€ 60.000 per jaar, voor de drie tranches). Dit jaarlijks bedrag neemt vanaf 2018 af door inkomsten voor de gemeente (eerste inkomenstoets eerste tranche). Zie onderstaande tabel.



	1e tranche	2e tranche	3e tranche	Totaal
2014	20.000	-	-	20.000
2015	20.000	20.000	-	40.000
2016	20.000	20.000	20.000	60.000
2017	20.000	20.000	20.000	60.000
2018	pm	20.000	20.000	40.000
2019	pm	pm	20.000	20.000
2020	pm	pm	pm	pm
Totaal	80.000	80.000	80.000	240.000

Na de looptijd van 30 jaar moeten de starters de starterslening terugbetalen indien er nog niet volledig is afgelost, net als bij een reguliere hypotheek. Als de starters na de eerste inkomenstoets rente en/of aflossing gaan betalen heeft de gemeente baten. Als de rente die de starters betalen niet hoger is dan de lasten van de gemeente, dan verdient de gemeente haar lasten niet volledig terug. Ook kan het voorkomen dat de starters in één keer de starterslening aflossen. Als dat gebeurt op een moment dat het er nog geen evenwicht is tussen de lasten en baten van de starterslening voor de gemeente, houdt de gemeente een lastenpost over.

De lasten voor de eerste vier jaar van elke tranche worden gedekt uit de reserve Visie op Velsen 2025. Dit betreft totaal € 240.000 tot en met 2019 (zie bovenstaande tabel). Vanaf 2020 gaan ook de starters van de derde tranche rente en/of aflossing betalen en kan de gemeente baten hebben. Vanaf 2018 kan op basis van het betaalgedrag van de starters de lasten voor de gemeente jaarlijks worden bijgesteld.

Uitvoering van besluit

Na vaststelling van de verordening Starterslening Velsen 2013 sluit het college een deelnemersovereenkomst met SVn. Op basis daarvan opent de gemeente een fonds bij SVn. Na toetsing door SVn worden uit dit fonds leningen verstrekt.

Bijlagen – onderdeel uitmakend van het besluit

Verordening Starterslening Velsen 2013.

Achterliggende stukken – relevante aanvullende of historische informatie

-

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris, De burgemeester,

D. Emmer

F.M. Weerwind