



Raadsvoorstel

Agendanummer: 11
Datum raadsvergadering: 15 oktober 2015

Onderwerp: Instelling Fonds en vaststelling Verordening Startersleningen Krimpen aan den IJssel 2015

Gevraagde Beslissing:	Te besluiten om: 1. een bedrag ad Euro 300.000,— uit de bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) beschikbare vrij opneembare middelen te halen en te storten in een eigen, door het SVn te beheren, Fonds Startersleningen Krimpen aan den IJssel 2015; 2. vast te stellen de Verordening Startersleningen Krimpen aan den IJssel 2015, op basis waarvan - vanuit het Fonds - een lening kan worden verstrekt aan een starter op de koopwoningmarkt, die voor de eerste maal een eigen woning koopt of verkrijgt en op grond van de Verordening Startersleningen Krimpen aan den IJssel 2015 tot de doelgroep van de Starterslening behoort
----------------------------------	--

Aan de gemeenteraad
van
Krimpen aan den IJssel

Krimpen aan den IJssel, 8 september 2015

Inleiding

Onzekerheid over de ontwikkelingen op de woningmarkt vormt één van de belangrijkste belemmeringen voor starters op de koopmarkt om een woning te kopen: onzekerheid over de ontwikkeling van de huizenprijzen, over de verminderde leencapaciteit voor woonconsumenten, etc. Die onzekerheden kunnen met de Starterslening niet worden weggenomen, maar met de Starterslening worden de koopmogelijkheden voor starters wel verruimd.

De Starterslening is een extra lening (een 2^o hypotheek), bovenop de (1^o) hypotheek. Dit om de koop van een huis (toch) mogelijk te maken. Deze extra lening overbrugt het verschil tussen wat de woning kost en het bedrag dat een starter kan lenen.

De Starterslening is een lening waarover de eerste 3 jaar geen rente en aflossing wordt betaald. Na drie jaar gaat de starter zijn of haar lening terugbetalen, tenzij blijkt dat het gezamenlijke inkomen nog steeds onvoldoende is om de totale last te kunnen dragen; dan wordt de aflossingsvrije en rentevrije periode doorgezet dan wel verlaagd vastgesteld. Hertoetsmomenten zijn mogelijk na 3, 6, 10 en 15 jaar. Bij verkoop van de woning wordt de Starterslening in één keer afgelost.

In de verordening wordt bepaald dat de Starterslening van toepassing is:

-voor het verwerven van nieuwe en bestaande koopwoningen in Krimpen aan den IJssel, waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning niet hogere zijn dan het maximum volgens de meest actuele normen van de NGH, met een maximum van Euro 225.000,— (zijnde de NHG-grens per 1 juli 2016, waartoe reeds definitief besloten is).



-voor in de gemeente Krimpen aan den IJssel woonachtige verblijfsgerechtigde personen die op het moment van de aanvraag minimaal een jaar zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen dan wel minimaal een jaar inwonend zijn en maximaal 30 jaar zijn op het moment van het indienen van de aanvraag Starterslening.

-voor studerende/schoolgaande kinderen van in de gemeente Krimpen aan den IJssel verblijfsgerechtigde personen, die binnen een jaar na afronding van de studie of school zich opnieuw in de gemeente Krimpen aan den IJssel willen vestigen en voordat zij de studie of school aanvingen minimaal drie aaneengesloten jaren in de gemeente Krimpen aan den IJssel hebben gewoond.

Ten aanzien van de hoogte van de Starterslening is bepaald dat die maximaal 20% bedraagt van de verwervingskosten met een maximum van Euro 30.000,--.

Voor de verdere elsen c.q. voorwaarden t.a.v. het verstrekken van een Starterslening verwijzen wij u naar de tekst van de verordening.

Beoogd effect

De mogelijkheden van starters op de woningmarkt verruimen om een woning te kunnen kopen. Diegenen die financieel niet draagkrachtig genoeg zijn, worden op deze manier geholpen bij het kopen van een woning.

Argumenten

1. In onze woonvisie 'Goed wonen tussen wereldstaat en Groene hart' wordt het verstrekken van Startersleningen genoemd als een te onderzoeken mogelijkheid.

Onze gemeente heeft een relatief dure koopwoningmarkt. Inwoners met lagere en midden-inkomens hebben daardoor vaak niet de mogelijkheid een woning te kopen, maar zijn vaak aangewezen op een huurwoning. Er is behoefte betaalbare koopwoningen c.q. een betere betaalbaarheid van de koopwoningen. Als ambitie 3 is daarom in de woonvisie verwoord: "meer mogelijkheden voor woningzoekenden: inzetten op meer keuzevrijheid en betere betaalbaarheid van woningen."

Inwoners uit alle inkomensgroepen moeten de mogelijkheid hebben een (koop)huis te vinden die past bij hun woonwensen. Naast een gedifferentieerd woningaanbod moeten daartoe ook instrumenten worden ontwikkeld die de keuzevrijheid en betaalbaarheid voor met name huishoudens met lagere inkomens waarborgen. Eén van die instrumenten is de Starterslening.

2. Invoering van Startersleningen sluit aan op ons coalitieakkoord 'Sterker door Verbinden' 2014-2018

In ons coalitieakkoord hebben wij hebben wij uitgesproken te willen bezien of er specifieke maatregelen nodig zijn om de toegang tot de Krimpense woningmarkt voor starters en jongeren te vergemakkelijken.

Invoering van de Starterslening sluit hier naadloos op aan.

3. De Starterslening compenseert (enigszins) de verminderde leencapaciteit van met name de lagere inkomens.

De in de afgelopen jaren sterk gestegen koopprijzen vormen een probleem voor starters en huurders die willen doorstromen naar een koopwoning. Bovendien leiden de aangescherpte bankreizen tot minder leencapaciteit voor woonconsumenten en leidt de verplichte annuïtaire hypotheek (wil men gebruik maken van de renteaftrek) tot verhoging van de woonlasten. Daardoor hebben met name starters minder mogelijkheden om een woning te kopen. Het



verstrekken van een Starterslening is een mogelijkheid om de kloof tussen de koopprijs van de woning en de leencapaciteit te verkleinen.

4. Invoering van de Starterslening voldoet aan een wens van de gemeenteraad.

Uw raad heeft meerdere keren uitgesproken voor de invoering van de Starterslening te zijn. Ook recent, bij de behandeling van de Kadernota 2016, heeft u zich weer in die zin geuit. Wij hebben u toegezegd binnenkort met de Starterslening te komen. Met dit voorstel voldoen wij aan deze toezegging.

5. Invoering van de Starterslening voldoet aan een wens in de markt en bevordert de doorstroming op de Krimpense woningmarkt.

Wij hebben navraag gedaan bij meerdere lokale makelaars. Alle makelaars bevestigen dat er bij starters volop belangstelling bestaat voor Startersleningen. Zonder Starterslening is het voor veel jongeren namelijk niet mogelijk om een hypotheek voor een woning te krijgen. Het wordt als een goed middel beschouwd om de woningmarkt weer op gang te brengen en de markt, in de huidige economische situatie, kan dit steuntje wel gebruiken. De Starterslening stimuleert de koopsector, alsook de huursector. Koopstarters maken vaak een betaalbare huurwoning vrij, waardoor een andere woningzoekende wordt geholpen. Daarnaast bevordert het de verkoop, omdat de verkopende partij weer een andere woning kan kopen, enzovoort. Volgens recent onderzoek van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) naar het gebruik en de effecten van de Starterslening, heeft de lening in 2013-2014 geleid tot circa 9% meer transacties op de woningmarkt.

Kanttekeningen

Financieel risico voor de gemeente

Aan het verstrekken van de Starterslening zit in principe een financieel risico: het zou kunnen dat de starter de rente en aflossing in de toekomst niet (meer) kan betalen. Echter: dat risico is gedekt doordat de aanvragen worden getoetst aan de NHG-voorwaarden (inkomen en dergelijke) en doordat de Startersleningen als 2e hypotheek, net zoals de 1e hypotheek, onder de zekerheidsstelling van de NHG vallen.

Starters krijgen extra hypothecaire lasten

Bij het afsluiten van de eerste hypotheek zijn starters zeker van een betaalbare hypotheek, die past bij hun inkomen. Met de Starterslening krijgen starters een extra lening bovenop de eerste hypotheek. Echter, zij gaan pas betalen voor deze extra lening, wanneer het inkomen voldoende is gestegen.

Financiën

De bij het SVn vrij opneembare middelen zijn voldoende om genoemd bedrag ad Euro 300.000,-- daarvan af te zonderen en te storten in het Fonds Startersleningen Krimpen aan den IJssel 2015.

Communicatie

Na uw besluit zal de Verordening Startersleningen Krimpen aan den IJssel 2015 door publicatie bekend worden gemaakt.

Verder zullen de Krimpense makelaars separaat hierover worden geïnformeerd.



In de vergadering van de besluitvoorbereidende commissie van 8 oktober 2015 is dit voorstel aan de orde geweest.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Krimpen aan den IJssel,

mr. A. Boele
secretaris

L.M. Huizer
burgemeester



De raad van de gemeente Krimpen aan den IJssel;

golezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 september 2015;

gelot op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

vast te stellen de volgende:

Verordening Starterslening Krimpen aan den IJssel 2015

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 beide te voldoen aan de hiervoor gestelde eisen 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 Krimpen aan den IJssel;
- 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 te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- f) **SVn:** stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, gevestigd te Hoevelaken.
- g) **Verwervingskostengrens:** de maximale kosten voor het verkrijgen van het eigendom van de woning.

Artikel 2 Toepassingsberok

1. De gemeente Krimpen aan den IJssel heeft een gemeenterekening Starterslening ingericht waaruit aan aanvrager, die blijkt 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 de gemeente Krimpen aan den IJssel woonachtige verblijfsgerechtigde personen die op het moment van de aanvraag minimaal een jaar zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen dan wel minimaal een jaar inwonend zijn en maximaal 30 jaar zijn op het moment van het indienen van de aanvraag Starterslening. In geval er sprake is van twee aanvragers geldt de hiervoor genoemde leeftijdseisen voor beide aanvragers;
 - b. van studerende/schoolgaande kinderen van in de gemeente Krimpen aan den IJssel verblijfsgerechtigde personen, die binnen een jaar na afronding van de studie of school zich opnieuw in de gemeente Krimpen aan den IJssel willen vestigen en voordat zij de studie of school aanvingen minimaal drie aaneengesloten jaren in de gemeente Krimpen aan den



IJssel hebben gewoond. In geval er sprake is van twee aanvragers geldt hiervoor genoemde bindingsels voor één van beide aanvragers;

c. voor het verwerven van nieuwe en bestaande koopwoningen in de gemeente Krimpen aan den IJssel, waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom (de verwervingskosten) van de woning niet hoger zijn dan het maximum volgens de meest actuele normen van NHG, met een maximum van € 225.000,-- (zijnde de NHG-grens per 1 juli 2016, waartoe reeds definitief besloten is). Meerwerk- en verbeterkosten zijn toegestaan voor de berekening van de hoogte van de Starterslening.

3. De aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Artikel 3 Budget

1. De raad van de gemeente Krimpen aan den IJssel stelt een budget ad € 300.000,-- vast dat beschikbaar is voor het toekennen van Startersleningen.

2. Startersleningen worden alleen toegekend voor zover het vastgestelde 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 Krimpen aan den IJssel 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 € 30.000,--. De totale verwervingskosten kunnen niet meer bedragen dan het maximale bedrag volgens de, op het moment van offereën van de Starterslening, geldende actuele NHG normen, met een maximum van Euro 225.000,--.

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, zo nodig 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 toepassingsberok 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 dooft 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 en/of bepalingen;
 - c. de Starterslening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;
 - 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 Uitvoeringsregels Starterslening' en 'Toelichting op een Starterslening', zoals die op het moment van aanvragen zijn opgenomen in de dan geldende SVn Informatiemap, die deel uitmaakt van de Deelnemingsovereenkomst tussen gemeente Krimpen aan den IJssel en SVn, dan wel door SVn worden uitgereikt aan de aanvrager voor het sluiten van de overeenkomst van geldlening.

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, voor zover de toepassing ervan 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 de eerste dag na bekendmaking van de verordening.

Artikel 12 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening gemeente Krimpen aan den IJssel'.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Krimpen aan den IJssel in zijn openbare vergadering van 15 oktober 2015.

De griffier,

De voorzitter,