

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 11 september 2006

Onderwerp Raadsvoorstel tot het vaststellen van de kaders voor startersleningen voor jongeren

Categorie A

DIS Nummer 2006/23622

Portefeuillehouder --

Behandeld door J. van den Honert 070-3008593

Samenvatting Op voorstel van de Werkgroep Jongeren wordt in deze startnotitie aan de raad gevraagd het initiatief te nemen tot het onderzoeken van de mogelijkheden van startersleningen voor jongeren, door het college te verzoeken om de raad hierover nader te adviseren.

1. Inleiding

De Werkgroep Jongeren is samengesteld uit raadsleden en jongeren. De werkgroep-jongeren hebben onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van het verstrekken van startersleningen aan hun eigen doelgroep. Op basis van deze informatie stellen wij voor om het initiatief over te nemen en op basis van deze startnotitie aan het college een aantal vragen voor te leggen die moeten leiden tot een Verordening Stimuleringsfonds Startersregeling.

2. Wettelijk kader

De artikelen 147 en 149 Gemeentewet bieden de raad de mogelijkheid om verordeningen op te stellen die hij in het belang van de gemeente nodig oordeelt. Met name artikel 147a bepaalt onder meer dat ieder lid van de raad een voorstel voor een verordening ter behandeling kan indienen.

3. Financiële consequenties

Gemeenten die de Starterslening invoeren, openen een daarvoor toereikend fonds bij de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Aflossing en rente op de Startersleningen komen weer terug in het gemeentelijk fonds, zodat geld beschikbaar komt voor nieuwe leningen. Door gebruik te maken van deze methode (Revolving Fund) kunnen de gemeenten een groeiende groep starters bedienen.

De raad kan een jaarbudget vaststellen of een algemeen plafond. Daarnaast wordt een aankoopkostengrens vastgesteld.

4. Onderbouwing

4.1 Algemeen

De SVn is in 1996 opgericht op initiatief van Bouwfonds en haar aandeelhouders, de Nederlandse Gemeenten. SVn beheert revolverende fondsen van individuele gemeenten. De middelen die deze gemeenten bij SVn hebben ondergebracht zijn geormerkt voor gebruik binnen het brede werkkterrein van wonen en stedelijke vernieuwing.

De Starterslening is een flexibele lening: zij beweegt mee met de ontwikkeling van het inkomen van het huishouden. De hoogte van de lening vormt het verschil tussen de maximaal toegestane lening volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en de totale aankoopkosten van de woning. De Starterslening is in het begin renteloos en aflossingsvrij. Groeit het inkomen na verloop van tijd, dan gaat het betalen van rente en aflossing hiermee in de pas lopen.

Iedere gemeente kan zelf bepaalde nuances aanbrengen door het stellen van aanvullende voorwaarden. De Starterslening kan zowel generiek, gebiedsgericht als projectmatig worden ingezet.

In juni 2006 zijn er 83 gemeenten verspreid over Nederland die de Starterslening voeren. In de bijlage treft u informatie aan over de wijze waarop een aantal gemeenten de Starterslening voeren. Meer informatie hierover is te vinden op de website van de SVn: www.svn.nl

De SVn adviseert de gemeente bij het maken van keuzes en over de hoogte van de Starterslening.

4.2 Verordening Stimuleringsleningen voor stedelijke vernieuwing en wonen Leidschendam-Voorburg 2005

De raad heeft op 31 januari 2006 het kader vastgesteld voor het toekennen van stimuleringsleningen, t.w. de verordening Stimuleringsleningen voor stedelijke vernieuwing en wonen Leidschendam-Voorburg 2005 (zie bijlage). In het bijbehorende raadsvoorstel wordt uitgebreid ingegaan op de mogelijkheden van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten. Kenmerk van dit revolverend fonds is dat er wordt gesubsidieerd in de vorm van laagrentende of renteloze leningen. Doordat de leningen worden afgelost, komen de gelden na verloop van tijd terug in het fonds en kunnen opnieuw worden ingezet. Een revolverend fonds werkt in principe eindeloos.

In art. 7, lid 1 is de verordening onder meer van toepassing verklaard op startersleningen. De voorwaarden en criteria moeten echter nader uitgewerkt worden in een aparte stimuleringsregeling die dient te voldoen aan de kaders van de verordening.

4.3 Hoe werkt de Starterslening?

Zodra de gemeente besluit de Starterslening te gaan voeren, stelt de raad de Verordening Stimuleringsfonds Startersregeling vast. Een concept-verordening, opgesteld door de SVn, treft u in de bijlage aan. In de verordening worden als het ware de spelregels vastgelegd.

De samenwerking met de SVn wordt vastgelegd in een deelnemingsovereenkomst.

Als een koper gebruik wil maken van de Starterslening, moet het volgende traject doorlopen worden:

- a. koper meldt zich bij makelaar/tussenpersoon of rechtstreeks bij SVn;
- b. makelaar/tussenpersoon stuurt complete aanvraag naar SVn;
- c. SVn stuurt advies over hoogte Starterslening naar gemeente;
- d. gemeente brengt toewijzingsbrief met definitieve hoogte Starterslening uit;
- e. makelaar/tussenpersoon stuurt dossier met toewijzingsbrief naar de 1^e geldgever voor een offerte of de koper meldt zich rechtstreeks bij de bank voor een offerte;
- f. koper, makelaar/tussenpersoon stuurt SVn een exemplaar met deze offerte, waarna SVn aan de koper de offerte voor de Starterslening uitbrengt;
- g. koper kan passeren.

4.4 Relatie Woonvisie Haaglanden 2000-2015 en WOONvisie 2020

Zowel in de Woonvisie Haaglanden 2000-2015 als in de gemeentelijke WOONvisie 2020 wordt aandacht besteed aan de positie van de starters. In de regionale woonvisie wordt geconstateerd dat de slaagkansen van starters lager zijn dan die van doorstromers. In de lokale woonvisie wordt opgemerkt dat jongeren weliswaar de toekomst van de gemeente zijn, maar dat deze doelgroep nauwelijks aan bod komt op de woningmarkt en vaak noodgedwongen naar een andere gemeente verhuist. Uitgesproken wordt dat het behouden van deze doelgroep binnen de grenzen van de gemeente belangrijk is in het streven naar een evenwichtige bevolkingsopbouw. Als oplossing wordt gezien het op gang brengen van de doorstroming door te bouwen voor ouderen en middeninkomens zodat zij een woning achterlaten die geschikt is voor jongeren en starters.

De Starterslening is een middel bij uitstek om jongeren in de gelegenheid te stellen een woning te kopen binnen de grenzen van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Veel jongeren vertrekken na hun middelbare schooltijd naar elders om een opleiding te volgen. Een groot deel van hen vindt vervolgens een baan in het westen van het land en gaat op zoek naar een betaalbare woning in deze gemeente. De Starterslening vergroot deze mogelijkheid aanzienlijk.

4.5 Alternatieven

De Starterslening is gebaseerd op lokaal maatwerk. Dat betekent dat de gemeente zelf keuzes maakt t.a.v.:

- a. doelgroepen;
- b. woningcategorie;
- c. aankoopkostengrens;
- d. maximale starterslening;
- e. jaarbudget of algemeen plafond.

Een aantal voorbeelden uit andere gemeenten kan duidelijk maken hoe gevarieerd dit maatwerk kan zijn.

Almere:

- starterslening wordt verstrekt voor het aankopen van de woningen in de prijsklasse tussen € 100.00 en € 160.000;
- de aanvrager woont minimaal een jaar in een huurwoning in Almere;
- de maximale Starterslening bedraagt € 35.000
- startersplafond 2005 is € 258.447

Haarlemmermeer:

- per project worden de voorwaarden vastgesteld en de maximale hoogte van de Starterslening;
- de koopprijs van bestaande woningen mag niet hoger zijn dan € 180.000
- de Starterslening bedraagt maximaal 25% van de koopprijs

Middelburg:

- de totale verwervingskosten mogen maximaal € 180.000 bedragen
- de Starterslening mag maximaal € 30.000 bedragen
- de leeftijd van de aanvrager moet tussen de 18 en 34 jaar liggen;
- de aanvragen moet minimaal 1 jaar een huurwoning in Middelburg bewonen of minimaal 1 jaar inwonend in Middelburg zijn.

Zeist:

- de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning zijn niet hoger dan € 225.000
- de leeftijd van de aanvragen moet tussen de 18 en 30 jaar liggen;
- het college stelt jaarlijks een toekenningsplafond vast

Zoetermeer:

- de totale verwervingskosten bedragen maximaal € 165.000
- niet van toepassing op woningen die door een corporatie met korting aan de zittende huurder worden verkocht;
- belastbaar inkomen dient in het jaar, twee jaar voorafgaand aan het jaar waarin de aanvraag wordt ingediend, maximaal € 37.500 te bedragen.

5. Verordening Stimuleringsfonds Startersregeling

5.1 Kaders

De commissie Maatschappelijke Activiteiten, op voorstel van de Werkgroep Jongeren, adviseert de raad de volgende kaders vast te stellen:

Doelgroepen:

Inwoners in de leeftijd van 18-31 jaar komen in aanmerking voor een starterslening bij de aanschaf van een eerste woning. Ook degenen die één jaar woonachtig zijn in een huurwoning in deze gemeente komen in aanmerking. Hetzelfde geldt voor jongeren die elders woonachtig zijn, maar

vóór hun 18^e jaar 6 jaar in deze gemeente gewoond hebben en nu willen terugkeren naar Leidschendam-Voorburg.

De werkgroep heeft nog geen keuze gemaakt of er wel of geen inkomensgrens bepaald moet worden en stelt voor deze vraag voor deze vraag voor te leggen bij de ter visielegging (zie ook hoofdstuk 6 van deze notitie).

Woningcategorie:

De starterslening heeft betrekking op zowel bestaande woningen als op nieuwbouwprojecten.

Aankoopkostengrens:

De Werkgroep Jongeren en de commissie Maatschappelijke Activiteiten verzoeken het college de raad hierover te adviseren.

Maximale starterslening:

De Werkgroep Jongeren en de commissie Maatschappelijke Activiteiten verzoeken het college de raad hierover te adviseren.

Jaarbudget of algemeen plafond:

De Werkgroep Jongeren en de commissie Maatschappelijke Activiteiten verzoeken het college de raad hierover te adviseren.

De verordening dient na twee jaar geëvalueerd te worden.

6. Aanvullende vragen commissie Openbaar Gebied

In aanvulling op het raadsvoorstel stelt de commissie Openbaar Gebied u voor om de volgende aanvullende vragen aan het college te stellen:

- a. Kan het college inzicht geven in de huidige leeftijdsopbouw binnen deze gemeente?
- b. Wat zijn de consequenties als de leeftijdsgrens ruimer gesteld wordt?
- c. Welk deel van de huidige SVn-gelden kan ingezet worden voor de starterslening?
- d. Wat zijn de risico's voor de gemeente als de starterslening mogelijk wordt gemaakt?
- e. Kan het college aan de hand van een aantal concrete voorbeelden een advies geven over het budget?
- f. Kan het college nader aangeven hoe e.e.a. binnen het Stadsgewest Haaglanden is geregeld?
- g. Hoe verhoudt de starterslening zich tot de regionale woningmarkt?
- h. Is het toegestaan om alleen jongeren uit deze gemeente van de starterslening te laten profiteren?
- i. Is het mogelijk om een prioritering in wijken aan te brengen als extra middel om vergrijzing tegen te gaan?
- j. Is het mogelijk om de starterslening toegankelijk te maken voor diegenen die gedurende hun werkzame leven nauwelijks een salarisopbouw kennen en derhalve niet in staat zijn om een woning te kopen?

7. Communicatie

Als de gemeente de Starterslening gaat voeren, is het belangrijk hier voldoende bekendheid aan te geven. Zo dienen bijvoorbeeld professionele partijen als banken, makelaars en woningcorporaties tijdig geïnformeerd te worden dat de Starterslening wordt aangeboden.

Voorgesteld wordt om een communicatieplan op te stellen. In dit plan dient onder meer aandacht geschonken te worden aan het t.z.t. informeren van alle betrokken partijen, bijvoorbeeld door het organiseren van een informatiebijeenkomst voor de doelgroepen.

Ingevolge de Inspraakverordening Leidschendam-Voorburg 2006 kan deze notitie beschouwd worden als een startnotitie. Op 9 oktober 2006 wordt een inspraakavond georganiseerd. De inspraakreacties kunnen betrokken worden bij de behandeling in de commissie Openbaar Gebied en bij het opstellen van de verordening door het college.

8. Conclusie

De commissie Maatschappelijke Activiteiten stelt de raad voor om:

- de kaders voor startersleningen voor jongeren vast te stellen;
- het college te verzoeken de kaders verder uit te werken in een verordening en daarbij gebruik te maken van de inspraakresultaten e.e.a. overeenkomstig bijgevoegd ontwerp-raadsbesluit;
- het college te verzoeken de vragen gesteld onder punt 6 van dit voorstel, te beantwoorden.

De commissie Maatschappelijke Activiteiten,

De secretaris,

De voorzitter,

F.H.A. Lommen

M.W.P. Duermeijer