



Aan de Gemeenteraad
P/a griffie

Uw brief van:
Uw kenmerk:
Bijlage(n): 2

Ons kenmerk: 1095497
Contact: A. van Kruijssen
Doorkiesnummer: 0180-451222
E-mailadres:
Datum: - 6 JUNI 2016

Betreft: Onderzoek stimuleringsregelingen

Geachte raadsleden,

In het coalitieakkoord 2014 - 2018 is opgenomen, dat de coalitie de behoefte naar en de mogelijkheden om opnieuw startersleningen beschikbaar te stellen, wil onderzoeken. Het belangrijkste doel van de starterslening is om te zorgen voor een betere doorstroming op de woningmarkt. Het sturen op doelgroep en marktsegment van de woning is daarbij belangrijk. In onze raadsinformatiebrief van 2 september 2015 hebben wij u hierover geïnformeerd.

Op dat moment was onduidelijk of het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (hierna SVn) de Starterslening zou blijven faciliteren. Die onzekere situatie was reden om de besluitvorming voorlopig uit te stellen.

Begin 2016 is duidelijk geworden dat de SVn na 1 januari 2017 de starterslening zal blijven faciliteren. Inmiddels heeft SVn ook laten weten dat de essentie van de regeling niet zal veranderen. Gelet daarop hebben wij het onderzoek weer opgepakt.

Met deze brief willen wij u op de hoogte brengen van de huidige stand van zaken, in aanvulling op hetgeen over stimuleringsregelingen is gemeld in de Kadernota 2017.

Starterslening

De starterslening biedt starters op de koopwoningmarkt een opstap om een eerste koopwoning te verwerven. Ridderkerk heeft een grote voorraad goedkope woningen. Gelet daarop is het de vraag of het nodig is starters extra te stimuleren.

Uit het onderzoek blijkt dat de starterlening zeker een instrument is waarmee invulling kan worden gegeven aan het lokale Ridderkerkse woonbeleid. Gelet daarop is het belangrijk heel specifiek te bepalen wie voor een starterslening in aanmerking komt. Het beoogde doel daarvan is bij te dragen aan het vrij krijgen van sociale huurwoningen voor de lage inkomensgroep, waaronder de primaire doelgroep.

In bijgevoegde conceptverordening komt dit vooral tot uitdrukking via het toepassingsbereik in artikel 2. Daarin zijn de volgende keuzes gemaakt:

- De starterslening is erop gericht kansen voor lokale woningzoekenden te vergroten. Alleen mensen die ten minste een jaar in Ridderkerk wonen, komen er voor in aanmerking.
- Ridderkerk heeft een grote voorraad bestaande appartementen (tot EUR 140.000,-). Door de starterslening op dit marktsegment te richten, maken we het kopen van deze woningen aantrekkelijker. Idee is dat vooral jonge mensen die nog thuis wonen daarmee gestimuleerd worden tot het (eerder) aankopen van zo'n appartement. Dat vermindert leegstand én druk op de sociale huurvoorraad.



- De starterslening richt zich daarnaast op huurders van sociale huurwoningen. Zij kunnen met een starterslening gestimuleerd worden om door te stromen naar een koopwoning (tot EUR 200.000,-). Op die manier draagt het verstrekken van een starterslening bij aan het vrij krijgen van sociale huurwoningen voor de (primaire) doelgroep.

Wij adviseren de starterslening niet in te zetten bij nieuwbouw. Met name omdat is gebleken dat nieuwbouw geen stimulans tot doorstroming nodig heeft. Dit blijkt bijvoorbeeld aan het grote succes bij de verkoop van de nieuwbouw in het Nieuwe Zand.

Voor de starterslening zijn financiële middelen nodig. Deze middelen moeten worden verwerkt in de Meerjarenbegroting 2017-2020. Wij denken aan een eerste reservering van €250.000,- in 2017 en komen er bij de Meerjarenbegroting 2017-2020 op terug. Met deze reservering kunnen in 2017 ongeveer 12 startersleningen van €20.000,- afgesloten worden.

De middelen worden gestort in een fonds dat in beheer is bij het SVn. De startersleningen worden uit dit fonds verstrekt. De aflossing van leningen wordt gebruikt om nieuwe leningen te verstrekken. Zo ontstaat een revolverend fonds waarvan alleen de rentelasten effect hebben op de begroting.

Na besluitvorming over de Kadernota 2017 kunnen wij u de verordening voorleggen ter besluitvorming. De verordening treedt dan per 1 januari 2017 in werking.

Begin 2018 evalueren wij de verordening en schatten de behoefte in voor de periode erna. In de Kadernota 2019 kunt u vervolgens een besluit te nemen over het eventueel opnieuw beschikbaar stellen van middelen.

Blijverslening

Wij hebben u toegezegd om bij het hervatten van het onderzoek naar startersleningen, ook de blijverslening te betrekken. Met een dergelijke lening kunnen eigenaren hun woning levensloopbestendig maken.

Aan de optie tot het instelling van deze lening wordt gewerkt, alleen is het onderzoek minder ver dan het onderzoek naar startersleningen. Het instellen van blijversleningen wordt op dit moment in nauwe samenhang met het WMO-beleid en bestaande voorzieningen uitgewerkt. Gepland is dit najaar een voorstel met bijbehorende verordening aan u voor te leggen. Deze verordening kan dan, net als de verordening Starterslening, per 1 januari 2017 in werking treden.

Voor de blijverslening zullen wij ook financiële middelen in een revolverend fonds bij het SVn moeten storten. Op dit moment weten wij nog niet welk bedrag hiervoor in de Meerjarenbegroting 2017-2020 zou moeten worden gereserveerd. Dit is een onderdeel van ons onderzoek. De verwachting is dat hierover bij de vaststelling van de Meerjarenbegroting 2017-2020 duidelijkheid zal zijn.

Duurzaamheidsfonds

In de Kadernota 2017 is daarnaast een duurzaamheidsfonds vermeld. Voor de mogelijkheden van dit fonds zullen wij starten met een onderzoek. Beoogd wordt om de uitkomsten dit najaar met u te delen.

Net als bij de blijverslening, is voor het duurzaamheidsfonds nog niet duidelijk welk bedrag hiervoor zou moeten worden gereserveerd in de Meerjarenbegroting 2017-2020. De verwachting is dat hierover bij de vaststelling van de Meerjarenbegroting 2017-2020 duidelijkheid zal zijn.



Betreft: Onderzoek stimuleringsregelingen

Pagina 3 van 3

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H.W.J. Klaucke', written in a cursive style.

dhr. H.W.J. Klaucke

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Attema', written in a cursive style.

mw. A. Attema

Bijlagen:

Concept-verordening Starterslening Ridderkerk 2017

RIB d.d. 02-09-2015

