



Raadsvoorstel

Onderwerp: Verordening Starterslening Ridderkerk 2017	Commissie: Samen wonen 10 november 2016	BBVnr: 1080153
Portefeuillehouder: Smit, V.A.	Gemeenteraad: 24 november 2016	Raadsvoorstelnr.: 1081194
e-mailadres opsteller: a.v.kruijssen@bar-organisatie.nl		Openbaar

Onderwerp

Verordening Starterslening Ridderkerk 2017

Geadviseerde beslissing raad

1. de Verordening Starterleningen Ridderkerk 2017 vast te stellen;
2. de Verordening Stimuleringsfonds startersregeling Ridderkerk 2006 per 1 januari 2017 in te trekken, met dien verstande dat de verordening van toepassing blijft op de daarop verstrekte geldleningen.

Inleiding

De gemeente gaat stimuleringsleningen gebruiken om drempels voor onze inwoners te verlagen. Er zijn drie typen stimuleringsleningen: de starterslening, de duurzaamheidslening en de blijverslening. U ontvangt over de starters- en duurzaamheidslening separate voorstellen. Dit voorstel gaat over de starterslening. 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 met kenmerk 596472 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.

Inmiddels is duidelijk geworden dat de SVn ook na 1 januari 2017 de starterslening zal blijven faciliteren. Inmiddels heeft SVn ook laten weten dat de essentie van de regeling niet zal veranderen. Dit was aanleiding het onderzoek weer op te pakken en uit te breiden met nog twee andere stimuleringsregelingen, namelijk de blijverslening en een duurzaamheidsfonds. Voor de blijverslening en het duurzaamheidsfonds ontvangt u aparte raadsvoorstellen.

Beoogd effect

Een nieuwe verordening en financiële middelen op basis waarvan vanaf januari 2017 startersleningen verstrekt kunnen worden. Het beoogde doel daarvan is bij te dragen aan het vrij krijgen van sociale huurwoningen voor de lage inkomensgroep, waaronder de primaire doelgroep.

Relatie met beleidskaders

Er is een relatie met de Woningbouwstrategie Ridderkerk en de regionale Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014-2020.

Argumenten

1.1 De starterslening biedt starters op de koopwoningmarkt een opstap om een eerste koopwoning te verwerven.

De starterslening overbruggt het verschil tussen de totale verwervingskosten van de woning en het maximale bedrag dat een starter op basis van zijn/haar inkomen bij een gewone bank kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De starterslening is de eerste drie jaar maandlastenvrij, daarna zal de koper aflossing en rente gaan betalen, tenzij de koper dit nog niet kan betalen. De lening kan altijd (geheel of gedeeltelijk) boetevrij worden afgelost.

De starterslening is bedoeld als een duwtje in de rug. Iemand krijgt alleen een starterslening voor het bedrag dat nodig is én voor de duur dat het nodig is. Dit is tot uitdrukking gebracht in de maximale hoogte van een starterslening. Deze mag niet meer zijn dan 20% van de verwervingskosten van de woning. Met een maximum van EUR 20.000,-.

1.2 De starterslening is een instrument waarmee invulling wordt gegeven aan het lokale Ridderkerkse woonbeleid.

Vanuit het beleidsthema 'Goed wonen in Ridderkerk' is onze inzet erop gericht om alle lokale woningzoekenden naar doelgroep met een acceptabele zoekperiode naar een (andere) woning te helpen. Onder andere hierover zijn in mei 2016 prestatieafspraken getekend tussen Woonvisie, gemeente Ridderkerk en Bewonersraad Progressie voor de jaren 2016 - 2020.

De starterslening is een instrument waarmee de gemeente zelf bijdraagt aan dit thema. Door starters op de koopwoningenmarkt een steuntje in de rug te geven middels een starterslening, zullen zij niet 'meedingen' naar de betaalbare huurwoningen. Er blijven zodoende meer woningen in de categorie betaalbare huurwoningen beschikbaar voor de doelgroep die daarop aangewezen is.

Bovenstaande komt vooral tot uitdrukking via het toepassingsbereik (artikel 2) in de verordening. 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.

De starterslening wordt niet ingezet 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.

1.3 SVn verstrekt leningen op basis van deze stimuleringsregeling.

Deze leningen zijn laagdrempelig en worden tegen gunstige voorwaarden verstrekt. Wanneer mensen vervolgens aflossen op hun lening, komen deze middelen terug op de gemeenterekening. Daar kunnen vervolgens weer nieuwe leningen van verstrekt worden. Zo ontstaat een revolverend fonds, waarvan alleen de rentelasten effect hebben op de begroting.

3.1 Het is niet wenselijk twee verordeningen over hetzelfde onderwerp naast elkaar te laten bestaan.

De regels blijven wel van toepassing op startersleningen die op basis van de verordening uit 2006 zijn verstrekt en nog niet zijn afgelost.



Overleg gevoerd met
SVn.

Kanttelingen

Niet van toepassing.

Uitvoering/vervolgstappen

De verordening wordt bekend gemaakt door publicatie in De Blauwkai en de GVOP (Gemeenschappelijk Voorziening Officiële Publicaties). Dit gebeurt in overleg met Juridische Zaken. Op de website van de gemeente zal een informatieve tekst worden geplaatst. Ook de website van SVn zal vermelden dat de gemeente Ridderkerk startersleningen ter beschikking stelt.

Evaluatie/monitoring

Na één jaar, dus begin 2018, zullen wij de stimuleringsregelingen evalueren.

Financiën

Meerjarenbegroting 2017-2020

In de Begroting 2017 is opgenomen ten behoeve van de stimuleringsregelingen een bedrag van EUR 600.000,- te storten op de gemeenterekening bij SVn. Deze storting is wel een uitgave, maar geen kostenpost. Het geld komt immers via aflossingen weer naar ons terug. De kosten beperken zich tot de rentelasten van dit bedrag en de beheerskosten van SVn. Samen ongeveer 2%. Daarnaast genereren wij een renteopbrengst uit de verstrekte startersleningen. De kosten zijn, onder aftrek van de renteopbrengsten, verwerkt in de Meerjarenbegroting 2017-2020. Het gaat om een structurele last van maximaal EUR 11.500,- voor alle stimuleringsleningen samen.

Gemeenterekening bij SVn

In 2011 heeft de gemeenteraad besloten te stoppen met het verstrekken van startersleningen. Ook die regeling verliep via een revolverend fonds bij SVn. De gemeente ontvangt nog steeds aflossingen van deze destijds verstrekte startersleningen. Per 1 januari 2016 was het saldo op onze gemeenterekening bij SVn EUR 195.000,-. De verwachting is dat we de komende jaren ongeveer EUR 140.000,- per jaar aan aflossingen van deze oude startersleningen zullen ontvangen. Dit is het gemiddelde van alle aflossingen over de periode 2010 – 2015. SVn zal deze middelen gebruiken voor het verstrekken van nieuwe leningen op basis van onze stimuleringsregelingen.

Vennootschapsbelasting

Volgens de huidige opvattingen van fiscalisten is het verstrekken van startersleningen in principe normaal vermogensbeheer en geen ondernemingsactiviteit van de gemeente. Er zijn aanwijzingen dat de Belastingdienst dit standpunt ook gaat overnemen. In dat geval hoeft de gemeente geen Vennootschapsbelasting te betalen.

Vooralsnog is dit niet door de Belastingdienst bevestigd. Is de Belastingdienst desondanks toch van mening dat het onder de Vennootschapsbelastingplicht valt? Dan zal de gemeente 25% van de fiscale winst moeten afdragen. Het financiële risico is gering.

Juridische zaken

Het verstrekken van startersleningen levert geen problemen op met de Wet Markt en Overheid. De startersleningen worden verstrekt om een algemeen gemeentelijk belang (verlichting sociale huurwoningmarkt) te dienen op een leningenmarkt die de marktpartijen niet willen bedienen.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Communicatie/participatie na besluitvorming

De verordening wordt bekend gemaakt door publicatie in De Blauwkai en de GVOP (Gemeenschappelijk Voorziening Officiële Publicaties). Op de website van de gemeente zal een informatieve tekst worden geplaatst. Ook de website van SVn zal vermelden dat de gemeente Ridderkerk startersleningen ter beschikking stelt.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke

mw. A. Attema

Bijlagen/ter inzage liggende stukken

Bijlage Raadsbesluit/ Verordening Starterslening Ridderkerk 2017

Bijlage 1 RIB d.d. 02-09-2015

Bijlage 2 RIB d.d. 06-06-2016