

# Voorstel raad en raadsbesluit

## Gemeente Landgraaf

# Programma

Documentnummer: B.17.0483



Landgraaf, 15 maart 2017

**ONDERWERP:** Gemeentelijke deelname aan provinciaal Impulsplan "Starters: een eigen thuis!".  
**Raadsvoorstelnummer:** 17

### PROGRAMMA 3. Ruimte en Herstructurering

**Verantwoordelijke portefeuillehouder(s):** E.J.M. Dreissen

**Behandelend ambtenaar voor technische vragen:** P.P.W. Heijnsdijk

**Telefoonnummer:** 045-5695224

**Organisatieonderdeel:** Ruimtelijke Ontwikkeling en Grondzaken

**Behandeld in BenW d.d.:** 28 maart 2017

**Behandeling in oordeelvormende raad d.d.:** 20 april 2017

**Behandeling in besluitvormende raad d.d.:** 11 mei 2017

---

#### 1. Samenvatting

Reeds in 2007 heeft de gemeente deelgenomen aan de VROM Startersregeling en het provinciale Impulsplan "Starters: een eigen thuis!". In 2010 heeft de gemeente de deelname beëindigd als gevolg van het in zijn geheel beleggen van de gemeentelijke middelen. Ook het rijk heeft zich in 2010 om dezelfde redenen teruggetrokken. Op dit moment voert de provincie Limburg wel nog de starterslening. Deze regeling is meerdere malen verlengd. Op basis van een in 2015 gehouden evaluatie heeft de provincie besloten de regeling wederom te verlengen tot eind 2019 en – als gevolg van het wegvallen van het rijk – de provinciale bijdrage te verhogen naar 75%. Daarnaast is de starterslening ook als gevolg van een aanpassing van de hypotheekregels, gewijzigd. Met deze aanpassing is de Combinatielening geïntroduceerd. Op deze manier behoudt de starterslening haar unieke karakter en wordt voldaan aan de gewijzigde aflossingsregels.

Vanuit de raad is de vraag gekomen om de starterslening weer te activeren. In tegenstelling tot de regeling uit 2007 – toen een bedrag van € 187.500,00 beschikbaar werd gesteld – hoeft nu geen extra budget te worden bijgeraamd, omdat de gemeente gebruik kan maken van de in het fonds (als gevolg van het betalen van rente en aflossing en terugstorting na beëindiging leningen) aanwezige middelen. De vrijgevallen middelen kan de gemeente opnieuw inzetten om startersleningen te verstrekken.

## **2. Waarom naar de raad**

De raad is op grond van de artikelen 147 en 149 Gemeentewet het bevoegd orgaan om gemeentelijke verordeningen vast te stellen.

## **3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect**

De doelstelling van het provinciale Impulsplan is om de positie van starters op de Limburgse woningmarkt te verbeteren en zodoende om de stagnatie op de woningmarkt te doorbreken. De stagnatie in de woningmarkt vormt voor de provincie een belangrijk probleem, met name omdat de toegankelijkheid en financiële bereikbaarheid van de Limburgse koopwoningmarkt voor starters, zijnde m.n. jongeren en mensen met lagere inkomens, de afgelopen jaren (verder) is verslechterd. Als gevolg van de stagnerende doorstroming werd de doelgroep starters onvoldoende bediend en nam de druk op de (sociale) huursector verder toe. De provincie ziet de starterslening als een instrument dat op korte termijn een bijdrage kan leveren aan het verbeteren van het functioneren van de Limburgse woningmarkt enerzijds en het vergroten van de kansen voor starters anderzijds. De starterslening is een lening ter overbrugging van het verschil van de aankoopkosten van een woning en het bedrag dat de starter op basis van zijn/haar inkomen maximaal kan lenen volgens de normen van de hypotheekgarantie (NHG).

Het (opnieuw) invoeren van de starterslening vloeit voort uit een verzoek vanuit de raad en wordt als volgt beargumenteerd. De situatie op de woningmarkt is ten opzichte van 2007 gewijzigd. Er is al enkele jaren sprake van een toenemende druk op de sociale huurwoningvoorraad. Daarnaast is er een overschot aan koopwoningen, hetgeen wordt gekenmerkt door (vaak langdurige) leegstand. Tot slot zijn ook de hypotheekregels voor de aanschaf van een eigen woning voor met name starters, verslechterd door de Wet Maatregelen Woningmarkt 2014. Daarnaast verdienen starters vaak te veel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. De krapte in het middeldure huursegment en de moeilijkheidsgraad om een hypotheek te verkrijgen die hoog genoeg is voor het aanschaffen van een eerste koopwoning, zorgt er voor dat deze groep vaak tussen wal en schip terecht komt. Deze groep kijkt dan uit naar andere locaties/gemeenten maar wel mogelijkheden zijn. Met de huidige vergrijzing zou het goed zijn om jongeren te behouden voor de gemeente en hun hiervoor ook de woonmogelijkheden te bieden.

Door het invoeren van de starterslening kan enerzijds de druk op de huurwoningvoorraad worden teruggedrongen omdat huurders met de starterslening de overstap naar een koopwoning kunnen maken en kan anderzijds de leegstand in het koopsegment worden verminderd. Bovendien blijkt uit een evaluatie van de provincie dat met het hebben van een starterslening een verhuisketen in gang wordt gezet, hetgeen weer goed is voor de doorstroming op de woningmarkt. Want niet alleen de starter wordt op deze manier aan een woning geholpen, ook de verkopende partij wordt hiermee geholpen.

De huidige starterslening wijkt af van de leningen die vanaf 2007 werden verstrekt. Toen werden starters de eerste drie jaar vrijgesteld van het betalen van rente en aflossing van de hypotheek. Na drie jaar vond er een inkomenstoets plaats op grond waarvan de hoogte van de aflossing werd berekend. Bleek de inkomenssituatie ook na drie jaar nog onvoldoende, dan werd deze vrijstelling verder verlengd.

De huidige provinciale regeling is per 1-1-2017 aangepast. Reden voor deze aanpassing was dat op 1-1-2013 de fiscale regels voor hypotheekrenteaf trek zijn gewijzigd. Vanaf die datum moeten hypotheekleningen vanaf de eerste dag verplicht lineair of annuïtair worden afgelost om in aanmerking te komen voor de hypotheekrenteaf trek. In de Wet Maatregelen Woningmarkt 2014 is voor de starterslening destijds een uitzondering gemaakt voor een periode van drie jaar. Om de starterslening als stimuleringsinstrument te behouden was een wijziging van het product noodzakelijk.

Als gevolg van deze wijziging wordt vanaf 1 januari 2017 de Combinatielening geïntroduceerd. De starter moet nu – in tegenstelling tot de oude regeling – gedurende de eerste drie jaar wel de tweede (starters)hypotheek aflossen. Deze aflossing wordt betaald uit de consumptieve Combinatielening. Op deze manier blijft de starterslening gedurende de eerste drie jaar maandlastenvrij. Vanaf 1 januari 2017 is de annuïteit opgebouwd uit twee leningdelen, een hypothecaire NHG Starterslening en een consumptieve Combinatielening.

#### **4. Argumentatie en alternatieven**

Zoals hiervoor reeds aangegeven brengt de starterslening de doorstroming op gang en kunnen huurders de overstap maken naar een koopwoning. Ook voor jongeren wordt het weer interessant op de stap naar een koopwoning te maken en kunnen deze voor de gemeente worden behouden.

Bovendien is de huidige provinciale regeling voor de gemeente interessant, omdat de gemeente slechts 25% in de lening hoeft bij te dragen en de provincie de overige 75%. Voor Landgraaf betekent dit dat de beschikbare € 125.000,00 door de provincie worden opgehoogd tot € 500.000,00. Verder geldt de starterslening als een stimuleringsmiddel met veel zekerheid door de achtervang van NHG en SVn. Provincie, gemeente en burgers lopen geen grote financiële risico's, deze worden afgedekt door zowel SVn als via de NHG-garantie.

Een starterslening heeft een looptijd van maximaal 30 jaar. Op dat moment is de lening in zijn geheel afgelost en zijn de uitgegeven middelen in zijn geheel teruggevloeid in het startersfonds. Door het aangaan van nieuwe startersleningen wordt ook deze termijn opnieuw opgerekt.

De starterslening is eenvoudig in te voeren. De procedures en uitvoeringsregels zijn voor alle gemeenten gelijk. Wel is er ruimte om een eigen lokale invulling aan de regeling te geven. De gemeente bepaalt de doelgroep, het woningsegment en de hoogte van de verschillende bedragen. Een en ander wordt geregeld in bijgevoegde verordening.

De provinciale grens voor een koopwoning is € 173.000,00. Een hanteren van een hogere koopprijs moet apart worden aangevraagd en is slechts mogelijk na verkregen toestemming van de provincie. De hoogte van de lening is maximaal € 37.000,00. In dit geval kan de gemeente er voor kiezen om een lager bedrag aan te houden. Hierover hoeft de provincie alleen maar geïnformeerd te worden.

De regeling geldt in principe voor iedere starter op de koopwoningmarkt waarbij er geen beperking wordt gesteld aan de leeftijdsgrenzen. De grens van het maximaal gezamenlijke inkomen wordt vastgesteld op € 40.000,00, de maximale hoogte van de verwervingskosten (bestaande uit de koop-/aanneemsom en eventuele meerwerk- of onderhoudskosten, alsmede alle bijkomende kosten waaronder overdrachtsbelasting, notaris- of makelaarskosten) van de woning bedraagt 20% van de waarde van de woning, met een maximum van € 173.000,00. De hoogte van de lening bedraagt maximaal € 37.000,00. Deze bedragen komen overeen met de startersleningen in o.a. Kerkrade, Brunssum en Voerendaal.

#### **5. Hoe gaan we dat bereiken en is er evaluatie nodig**

Afhankelijk van het aantal aanvragen zal de regeling periodiek gemonitord worden. Als dan kan worden gezien of de regeling aansluit bij de markt, of bijstelling nodig is en of er alsnog aanvullende middelen ingezet moeten worden.

#### **6. Communicatie**

Na besluitvorming in de raad kan de startersregeling in werking worden gesteld. Van belang is het dan om dit besluit breed te communiceren en partijen (banken, makelaars, hypotheekverstrekkers) te informeren over de gemeentelijke regeling.

#### **7. Kosten, baten, dekking, risico's**

Voor het verstrekken van nieuwe startersleningen maakt de gemeente gebruik van de in het fonds starterslening bij SVn aanwezige middelen. Er hoeft op dit moment geen aanvullend budget beschikbaar te worden gesteld.

Het in 2007 voor de starterslening ter beschikking gestelde bedrag wordt gedekt uit de reserve Stads- en dorpsvernieuwing (stado). Dit, omdat het bedrag niet als een lening op de balans is opgevoerd. Aan het voorzetten/herstarten van de starterslening zijn derhalve geen extra kosten, zoals rentekosten, verbonden.

## **8. Het voorstel**

1. In te stemmen met deelname aan het provinciale impulsplan 'Starters: een eigen thuis!'.
2. In te stemmen met de hiervoor opgestelde verordening 'Starterslening gemeente Landgraaf 2017' en deze overeenkomstig vast te stellen.
3. Voor de financiering van de starterslening gebruik te maken van de in het startersfonds bij SVn aanwezige middelen, ten bedrage van € 125.000,00.
4. De verordening 'VROM starterslening gemeente Landgraaf 2007', vastgesteld d.d. 21 juni 2007 en laatstelijk gewijzigd d.d. 11 december 2008, in te trekken.
5. Na de formele besluitvorming door de raad de regeling onder de aandacht te brengen van de inwoners, hypotheekverstrekkers, makelaars en banken.

Burgemeester en wethouders van Landgraaf,  
de secretaris,                                  de burgemeester,  
ir. J.M.C. Rijvers                                  mr. R.J.H. Vlecken

## **9. a. Stukken behorende bij het besluit**

- \* De verordening 'Starterslening gemeente Landgraaf 2017'.

## **b. Onderliggende stukken**

- \* SVn Informatiemap Starterslening

## **Besluit**

De raad van de gemeente Landgraaf;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 maart 2017;  
gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

vast te stellen de volgende:

**Verordening Starterslening gemeente Landgraaf 2017.**

### **Artikel 1 Begrippen**

Deze verordening verstaat onder:

***a. Aanvrager:***

de persoon, die alleen of samen met zijn of haar partner 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 eis 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 Landgraaf;

***c. Gemeenterekening Starterslening:***

een rekening-courant bij SVn op naam van de gemeente, waaruit de gemeente, op grond van haar deelnemingsovereenkomst met SVn, Startersleningen kan toewijzen en waarin de rente en de aflossingen over deze leningen worden teruggestort;

***d. Aanvangsdragkrachttoets:***

de toetsing die door SVn wordt uitgevoerd aan de hand van de geldende NHG-regels, waarin ten behoeve van de toewijzing door de gemeente de hoogte van de Starterslening wordt berekend;

***e. Starterslening:***

een lening die, na toewijzing door het college, door SVn kan worden verstrekt aan aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn eigen woning, tezamen met een aan de Starterslening gekoppelde Combinatielening;

***f. Combinatielening:***

een extra lening, die naast een hypothecaire lening mag worden afgesloten, waaruit tot een maximum van 50% van de waarde van de gefinancierde woning de aflossing op de hypothecaire lening mag worden betaald. Deze Combinatielening wordt samen met de Starterslening aangeboden en blijft in dit geval beperkt tot maximaal het bedrag van de Starterslening;

***g. NHG:***

Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;

***h. SVn:***

Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, gevestigd te Hoevelaken, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;

***i. Toewijzing:***

de beschikking van de gemeente waarin de gemeente op basis van de door SVn opgemaakte Aanvangsdraagkrachttoets vaststelt dat een Aanvrager in aanmerking komt voor het toekennen van een Starterslening;

**Artikel 2 Toepassingsbereik**

1. De gemeente Landgraaf heeft een gemeenterekening Starterslening ingericht ten laste waarvan aan aanvrager, die blijktens zijn aanvraag voldoet aan de hierna in lid 2 gestelde voorwaarden, een Starterslening wordt verstrekt.
2. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen:
  - a. Van in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen, die op het moment van de aanvraag zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen dan wel inwonend zijn en niet eerder zelfstandig hebben gewoond. Bij twee aanvragers ten aanzien van dezelfde woning gelden deze gezamenlijk als aanvrager en dienen zij beiden te voldoen aan de hiervoor gestelde eis niet eerder een woning te hebben gekocht of verkregen.
  - b. Voor het verwerven van bestaande koopwoningen in de gemeente waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom (verwervingskosten) van de woning niet hoger zijn dan € 173.000,00 (k.k.) of voor het verwerven van nieuwe koopwoningen in de gemeente waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom (verwervingskosten) van de woning niet hoger zijn dan € 173.000,00 (v.o.n.). Meerwerk en verbeterkosten zijn toegestaan voor de berekening van de hoogte van de Starterslening.

- c. Van personen waarvan het gezamenlijk bruto huishoudinkomen niet meer bedraagt dat € 40.000,00 (bruto jaarinkomen, inclusief vakantietoeslag).
3. De aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

### **Artikel 3 Budget**

1. De raad van de gemeente Landgraaf stelt het budget vast dat beschikbaar is voor het toewijzen van Startersleningen.
2. Startersleningen worden alleen toegewezen voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is.
3. Aanvragen, die in verband met het tweede lid niet kunnen worden toegewezen, worden door het College afgewezen.

### **Artikel 4 Bevoegdheid College**

1. Het college is bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, een Starterslening toe te wijzen.
2. Het college stelt de hoogte van de Starterslening vast, met dien verstande dat de hoogte van de Starterslening maximaal 20% bedraagt van de totale verwervingskosten, met een maximum van € 37.000,00.
3. Het college wijst 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.
4. Zowel de eerste hypotheek als de Starterslening moet worden verstrekt met NHG.
5. Het college kan aan de toewijzing van Startersleningen nadere voorschriften verbinden met inachtneming van de provinciale kaders.

### **Artikel 5 Procedure aanvraag en toekenning**

1. De afhandeling en besluitvorming vinden plaats in overeenstemming met de hierna bedoelde Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening (met inbegrip van de nadere toelichting van uitvoeringsaspecten Starterslening).
2. Het college deelt de beslissing middels een toewijzing- of afwijzingsbesluit mee aan de aanvrager.

### **Artikel 6 Afwijzen aanvraag**

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 7 Voorwaarden SVn**

Op een Starterslening zijn van toepassing: 'Algemene bepalingen voor geldleningen', 'Productspecificaties Starterslening', 'Procedures en Uitvoeringsregels Starterslening' en de 'Toelichting op de Starterslening', zoals die op het moment van aanvragen zijn opgenomen in de dan geldende SVn Informatiemap, die door SVn worden uitgereikt aan de aanvrager bij het sluiten van de overeenkomst van geldlening.

#### **Artikel 8 Hardheidsclausule**

Het college kan artikel 2 lid 2 buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover van toepassing gelet op het belang van de aanvrager leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

#### **Artikel 9 Inwerkingtreding**

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 juni 2017.
2. Met de inwerkingtreding van de Verordening Starterslening gemeente Landgraaf 2017, wordt de verordening 'VROM Starterslening gemeente Landgraaf 2007', ingetrokken.

#### **Artikel 10 Citeertitel**

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening gemeente Landgraaf 2017'.

Aldus vastgesteld te Landgraaf op 11 mei 2017.

Aldus besloten in de openbare besluitvormende raad, gehouden op 11 mei 2017.

De griffier,

De voorzitter,