

Aan de voorzitter van de raad van de
gemeente
Moerdijk

Onderwerp:

Uw kenmerk:

Datum:

Initiatiefvoorstel

mei 2007

Geachte voorzitter,

Hiermede doe ik u een initiatiefvoorstel toekomen met het verzoek dit te agenderen voor de commissie FI van 12 juni en raad van 28 juni a.s.

STARTERSLENING

De overheid wil starters helpen beter toegang te krijgen tot de koopwoningenmarkt. In een aantal gemeenten is de mogelijkheid aanwezig om in aanmerking te komen voor deze starterslening. Een starterslening is een aanvullende lening bovenop een reguliere lening om de aankoop van het eerste huis mogelijk te maken. Dit eerste huis behoeft niet een nieuwbouwwoning te zijn. Maximaal 20% van de verwervingskosten van de woning (koop prijs inclusief kosten koper) kan worden ondergebracht in een starterslening.

Om voor een starterslening in aanmerking te komen moet aan een aantal algemene voorwaarden worden voldaan. Zo mag de totale lening (het aankoopbedrag van de woning plus een aantal bijkomende kosten zoals overdrachtsbelasting, notaris en makelaar) in ieder geval niet hoger zijn dan 265.000 Euro (prijsspeil 2007).

Vervolgens kan een gemeente aanvullende eisen stellen aan b.v. de maximale lening, de leeftijd e.d. In de meeste gemeenten waar al een starterslening kan worden afgesloten wordt voor de koopsom een grens gehanteerd tussen de 150.000 en 200.000 Euro.

Over de starterslening hoeft in het begin geen rente te worden betaald terwijl men in het begin ook geen aflossingen hoeft te doen. Elke 3 jaar wordt opnieuw naar de inkomenssituatie gekeken. Is men b.v. meer gaan verdienen of heeft men een meeverdienende partner gekregen dan moet over de lening rente en aflossing worden betaald. Daarmee wordt het rentevrije deel van de lening kleiner. Na 15 jaar vindt de laatste inkomensstoets plaats. De resterende lening moet bij verkoop of aan het einde van de looptijd (30 jaar) worden terugbetaald.

Het doel van de starterslening is ook om huishoudens met lage en middeninkomens een steun te geven bij het maken van de stap van een huur- naar een koopwoning. Hierdoor komen betaalbare huurwoningen vrij voor starters. De starterslening overbrugt het verschil tussen de aankoopkosten van de woning en het bedrag dat een "koopstarter" maximaal kan lenen ingevolge de Nationale

Hypotheek Garantie. Het is dus een tweede lening als aanvulling op de eerste hypotheek. De starterslening is een hypothecaire lening van de Stichting Stimulering Volkshuisvesting Nederlandse Gemeente (SVn).

De tot nu toe opgedane ervaringen in een aantal gemeenten zijn dat de starterslening de doorstroming van huur- naar koopwoningen heeft bevorderd en hiermede aan haar doel beantwoord.

Nationale Hypotheek Garantie

Bij het afsluiten van een lening voor de koop van een woning krijgt men de garantie dat de restschuld van de hypotheek wordt afgelost wanneer men door omstandigheden niet meer in staat is om zelf af te lossen. Dat is de Nationale Hypotheek Garantie van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. Door deze zekerheid zal de bank ook een lagere hypotheekrente berekenen wat wel kan oplopen tot 0,5%.

Per 1 januari 2007 heeft het ministerie van VROM een financiële bijdrage geleverd van 40 miljoen Euro aan genoemde stichting SVn. Deze stichting kan daarmee de financiële armslag van de deelnemende gemeenten vergroten. De starterslening verheugt zich in een steeds grotere belangstelling. Tot nu toe hebben ca. 90 gemeenten dit produkt ingevoerd waaronder de Brabantse gemeenten Bergen op Zoom, Bernheze, Best, Boxmeer, Boxtel, Eindhoven, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek, Oisterwijk, Oosterhout, Oss, Sint Oedenrode, Steenbergen, Veghel en Waalwijk.

De Starterslening heeft voor de gemeente een financiële last tot gevolg die bestaat uit de rentederving gedurende met name de eerste 3 jaren. Afhankelijk van de uitkomst van de driejaarlijkse inkomenstoets kan dit langer duren doch deze rentevrijstelling kan men dus zien als een financiële steun aan de starter. Als zekerheid geldt wel dat het bedrag van de beschikbaar gestelde lening altijd wordt terug ontvangen door de gemeente. De Nationale Hypotheek Garantie van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen staat hier borg voor.

Dit initiatiefvoorstel beoogt om ook in de gemeente Moerdijk deze starterslening in te voeren zodat hierdoor bevorderd kan worden dat starters in onze gemeente een eerste eigen woning kunnen kopen. Verder bevordert het de doorstroming terwijl het tenslotte ook een positieve bijdrage kan leveren aan het negatieve migratiesaldo van de laatste jaren in de gemeente Moerdijk. De regeling beoogt met name om (jonge) Moerdijkers aan Moerdijk te binden.

Resumerend wordt voorgesteld om in de gemeente Moerdijk een verordening Stimuleringsfonds Startersregeling in te stellen waarin de bepalingen voor deze starterslening worden aangegeven. Met name kunnen daarin worden opgenomen de maximale leeftijdsgrens voor aanvrager, de koopsomgrens van de woning, de minimale en maximale hoogte van de lening, het beschikbare bedrag wat jaarlijks en/of periodiek door de raad beschikbaar wordt gesteld, aflossing van de starterslening alsmede overige bepalingen.

Als dekking van de gedeerde rente-inkomsten gedurende de eerste jaren zou kunnen worden gedacht aan de algemene reserve en/of post onvoorzien structureel. Omdat het (nog) niet bekend is in welke mate van deze starterslening gebruik zal gemaakt worden is een exacte financiële onderbouwing van de rentederving niet bekend. Wel kan bij raadsbesluit worden aangegeven welk bedrag (voorlopig) jaarlijks voor de starterslening beschikbaar wordt gesteld.

Met name zal na openbare bekendmaking van de regeling alsmede contacten met hypotheekverstrekkers, banken, makelaars en woningcorporaties blijken wat de financiële gevolgen voor de gemeente zullen zijn.

Voorstel: in commissie en raad bespreken om tot invoering te komen waarbij zeker op meerdere argumenten en vragen kan worden ingegaan.

Indiener Cees Huijssoon, namens fractie ONAFHANKELIJK MOERDIJK