



| | |
|-----------------------|--|
| Raadsvergadering | 16 juni 2020 |
| Volgnummer | 57-2020 |
| Onderwerp | Starterslening Maastricht 2020 |
| Programmanummer | 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing |
| Registratienummer | 2020-13992 |
| Collegevergadering | 26-05-2020 |
| Portefeuillehouder | Wethouder Heijnen |
| Organisatieonderdeel | BO Ruimte |
| Behandelend ambtenaar | PCMM Vanderbroeck Telefoonnummer: 043-350 4456 Pierre.Vanderbroeck@maastricht.nl |
| Bijlagen | Bijlage 1 en 2 Raadsbesluit |

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Met dit voorstel wordt uitvoering gegeven aan de motie van 12 november 2019 over het weer openstellen van de gemeentelijke starterslening.

Om de starterslening met het huidige revolverende budget opnieuw in te kunnen zetten is een actualisatie van de Verordening Starterslening Maastricht d.d. 29 april 2011 noodzakelijk.

Deze actualisatie sluit aan bij het besluit van Provinciale Staten van Limburg 6 april 2020 en is overeenkomstig de richtlijnen van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting.

Bij de besluitvorming over de nieuwe Woonprogrammering Maastricht 2021-2025, die de raad eind 2020 ter besluitvorming zal worden aangeboden, wordt de raad ook een voorstel aangeboden over de financiële middelen die voor de uitvoering hiervan worden ingezet. Het besluit om voor de starterslening extra middelen ter beschikking te stellen wordt daarmee meegenomen in een brede afweging over de voor het woonbeleid in het algemeen en starters in het bijzonder in te zetten financiële middelen.

Beslispunten

Vaststellen van de Verordening Starterslening Maastricht 2020.



1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

Op 12 november 2019 heeft de raad een motie over de starterslening aangenomen. De starterslening is een lening ter overbrugging van het verschil tussen de kosten aankoop van een woning en het bedrag (hypotheek) dat de starter op basis van zijn/haar huidige inkomen maximaal van een bank kan lenen. De motie verzoekt het college te onderzoeken hoe voldoende aanbod voor starters gerealiseerd kan worden, op zoek te gaan naar aanvullende extra financiële middelen hiervoor en aansluiting te zoeken bij de provinciale starterslening. Bij de behandeling van de motie heeft het college aangegeven hieraan als volgt uitvoering te willen geven. Uit het nu lopende woningbehoefte onderzoek zal blijken hoe groot de behoefte aan starterswoningen is. De uitkomsten zullen worden vertaald in een voorstel voor de nieuwe Woonprogrammering Maastricht 2021-2025. Hierbij zal met betrekking tot starters een integrale afweging worden gemaakt ten aanzien van de daarvoor in te zetten instrumenten en middelen (beslispunt 1 van de motie). In ieder geval hoort daar voortzetting van de starterslening bij. De uitkomsten van het woningbehoefte onderzoek worden in de loop van juni 2020 verwacht. De planning voor de nieuwe programmering gaat uit van besluitvorming door de raad voor 1 januari 2021.

Verder heeft het college in de reactie op de motie aangegeven vooralsnog in te zetten op de huidige omvang van het budget dat de raad hiervoor destijds ter beschikking heeft gesteld.

Een besluit over een eventueel extra budget (beslispunt 2 van de motie) wordt meegenomen in de nieuwe woonprogrammering en de daarvoor in te zetten instrumenten en middelen.

Om met het huidig budget opnieuw substantieel startersleningen te kunnen verstrekken wordt de verouderde Verordening Starterslening Maastricht 2007, 29 april 2011 aangepast door het toepassingsbereik uit te breiden met bestaande woningen, geactualiseerd. Een actualisatie gelet op de huidige situatie van de woningmarkt, de nieuwe normen en waarden van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG), het besluit van Provinciale Staten van Limburg 6 april 2020 en de richtlijnen van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn).

Maastricht doet al vanaf 2007 mee aan de startersregeling maar met een bescheiden bedrag van € 300.000 waarbij aansluiting is gezocht bij de provinciale startersregeling (beslispunt 3 van de motie). Hierdoor was er de afgelopen jaren – van 2013 tot 2019 – geen mogelijkheid om continu startersleningen te verstrekken. Het is de bedoeling om het huidige budget in het revolverend fonds bij SVn dit jaar hier weer voor open te stellen. De raad is hierover op 21 oktober 2013 via een RIB geïnformeerd.



De raad stelt met dit besluit het huidige beschikbare budget van circa € 210.000 weer open voor nieuwe aanvragen. Samen met de bijdrage van de provincie Limburg (75% van elke lening) kunnen – uitgaande van een gemiddelde lening van € 25.000 per woning – hiermee 34 startersleningen worden verstrekt. Dit kan echter alleen wanneer de huidige verordening is geactualiseerd.

De belangrijkste actualisatie betreft de aanpassing van de absolute grens koop-/aanneemsom en het maximaal te lenen bedrag per woning.

Hierbij is rekening gehouden met de - ten opzichte van april 2011 - gewijzigde situatie op de woningmarkt en het raadsvoorstel past binnen de provinciale kaders zoals vastgesteld in het besluit van Provinciale Staten van Limburg d.d. 6 april 2020. Voorgesteld wordt de grens voor koop van bestaande en nieuwbouwwoningen te verhogen tot € 225.000 (was € 216.000). Daardoor wijzigt ook het maximaal te lenen bedrag per woning. Dit was € 30.000 en wordt verhoogd naar € 45.000, namelijk maximaal 20% van de absolute grens van € 225.000. Hiermee wordt aangesloten bij de provinciale prijsgrens voor startersleningen.

Verder wordt het beleid van de starterslening ongewijzigd voortgezet. Zoals de voorwaarde dat starters de eerste drie jaar na het afsluiten van de lening geen rente en aflossing hoeven te betalen. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting beoordeelt vooraf de kredietwaardigheid van de aanvrager van een starterslening. De starterslening wordt alleen verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Op basis van artikel 147 en 149 Gemeentewet is de raad bevoegd de geactualiseerde verordening vast te stellen.

2. Gewenste situatie.

Het raadsvoorstel heeft als doel een bijdrage te leveren aan een betere positie voor een koopstarter op de woningmarkt. Dat kan door financiële steun bij aankoop van een woning. Daarmee wordt voorkomen dat een starter terecht komt in het dure particuliere circuit of een sociale huurwoning blijft bezetten die daardoor niet vrijkomt voor woningzoekenden met een laag inkomen. Dit versterkt de positie van een starter en heeft een positieve invloed op de doorstroming in de woningmarkt.

Door het weer openstellen in 2020 van het huidig revolverend fonds met een gemeentelijke en een provinciale bijdrage kunnen - uitgaande van een gemiddelde lening van € 25.000 per woning – een substantieel aantal leningen worden verstrekt.



Indicatoren.

Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) voert de verordening uit en monitort.

Een aanvraag starterslening moet voldoen aan de voorwaarden en normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

Door middel van een Raadsinformatiebrief wordt de raad periodiek over de toepassing van de regeling geïnformeerd.

3. Argumenten.

Door vaststelling en toepassing van de verordening wordt:

1. De positie van starters op de koopwoningmarkt verbeterd;
2. De starter behouden als inwoner voor onze gemeente;
3. De doorstroming op de woningmarkt bevordert doordat huurders (o.a. "scheefwoners") een huurwoning vrijmaken;
4. De doelgroep, die vaak teveel verdient voor een sociale huurwoning, geholpen door verbetering van hun financiële positie op de koopwoningmarkt. De starterslening is een maatschappelijk verantwoord stimuleringsmiddel;
5. Aan het financiële instrument veel zekerheid verbonden zoals Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en aan de eisen van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) waardoor geen grote financiële risico's voor starter, gemeente en provincie ontstaan;
6. Het een instrument dat niet alleen de starter op de koopwoningmarkt helpt maar ook diegenen die een huis willen verkopen.

4. Alternatieven.

Door de verordening niet vast te stellen wordt:

1. De moeilijke positie van starters op de koopwoningmarkt gehandhaafd;
2. De starter niet behouden als inwoner voor onze gemeente;
3. De doorstroming op de woningmarkt niet bevordert en maakt een potentiële koper geen huurwoning vrij;



4. Geen gebruik gemaakt van een maatschappelijk verantwoord stimuleringsmiddel als de starterslening;
5. Geen gebruik gemaakt van de borging die de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) biedt.

5. Financiën.

Het huidige budget in het revolverend fonds wordt weer opengesteld voor nieuwe aanvragen. Hier is geen extra budget mee gemoeid.

De financiële risico's als gevolg van vaststelling en uitvoering van de verordening zijn gering. Dit komt door aan een starterslening de voorwaarden en eisen van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) te stellen, de borging van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en de provinciale bijdrage (75% van elke lening).

De betaalde rente en aflossing van een starterslening wordt terug in het revolverend fonds gestort waardoor nieuwe leningen kunnen worden verstrekt.

De beperkte financiële risico's die er zijn bij het verstrekken van startersleningen is reeds meegewogen in het oorspronkelijke besluit in 2007 om een starterslening aan te bieden en veranderen niet door het aanpassen van deze verordening.

6. Vervolg.

Op 18 mei 2020 is de geactualiseerde verordening aan Gedeputeerde Staten van Limburg voorgelegd. Dit is een voorwaarde om een beroep te kunnen doen op de provinciale trekkingsrechten. Dit betekent dat de provincie vervolgens 75% van elke lening betaalt. Bij een toewijzing van trekkingsrechten aan onze gemeente heeft dat als financiële consequentie dat het gemeentelijk deel van elke lening slechts 25% is. Het college van Gedeputeerde Staten van Limburg heeft op onze gemeente trekkingsrechten verleend.

Verder wordt de raad eind 2020 gelijktijdig met het voorstel Woningbouwprogrammering Maastricht 2021-2025 over het aantal verleende startersleningen geïnformeerd als ook over eventueel extra hiervoor ter beschikking te stellen financiële middelen.



7. Participatie.

Op de gebruikelijke wijze wordt het besluit openbaar gemaakt.

Verder zal om de regeling succesvol te maken informatie aan de potentiële doelgroep en stakeholders zoals banken, makelaars en andere intermediairs worden gegeven. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting gaat hierbij een rol vervullen.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

R.E.C. Kleijnen.

De Burgemeester,

J.M. Penn-te Strake.

Raadsvoorstel



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 26 mei 2020, organisatieonderdeel BO-Ruimte, no. 2020-13993;

gelet op artikel 147 en 149 Gemeentewet:

BESLUIT:

De Verordening Starterslening Maastricht 2020 vast te stellen.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 16 juni 2020.

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit



Bijlage 2

DE RAAD VAN DE GEMEENTE MAASTRICHT;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

BESLUIT:

vast te stellen de volgende:

VERORDENING STARTERSLENING MAASTRICHT 2020

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;
- b) *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maastricht;
- c) *Combinatielening*: een extra lening, die naast een hypothecaire lening wordt 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 onlosmakelijk met de Starterslening aangeboden en blijft in dit geval beperkt tot maximaal het bedrag van de Starterslening.
- d) *Financiële toets*; de toetsing die door SVn wordt uitgevoerd aan de hand van de geldende NHG-regels, waarmee de hoogte van de Starterslening wordt berekend.
- e) *NHG*: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- f) *Starterslening*: een lening die door SVn kan worden verstrekt aan aanvrager ten behoeve van de



financiering van zijn eigen woning, tezamen met een aan de Starterslening gekoppelde Combinatielening;

- g) *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
- h) *Toewijzing*: het besluit van de Gemeente op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Starterslening bij *SVn*.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen:
 - a. Doelgroep: Van in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen.
 - b. Markt-/woning en prijssegment:

Voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente Maastricht met een maximale koop-(aanneem)som van € 225.000 inclusief verbeterkosten en meerwerk. Voor de berekening van de hoogte van de Starterslening wordt rekening gehouden met eventuele verbeterkosten of meerwerk. De aankoop voldoet altijd aan de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG.
2. De aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.
3. De verordening past binnen de provinciale kaders.

Artikel 3 Budget

1. De gemeente Maastricht 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 van burgemeester en wethouders

1. Het college toetst de aanvraag aan artikel 2 en 3. Het college is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, te bepalen of de aanvrager een Starterslening mag aanvragen bij SVn.

Artikel 5 Procedure aanvraag en toewijzing

1. Een aanvraag voor een Starterslening wordt bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gestelde wijze.
2. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.
3. Indien de aanvraag niet alle gegevens bevat die het college voor het nemen van een beslissing noodzakelijk acht, stelt het college de aanvrager in de gelegenheid de aanvraag binnen een termijn van vier weken te completeren.
4. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompleteerd, besluit het college de aanvraag buiten behandeling te stellen. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
5. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel na het compleet worden daarvan, een beslissing en deelt die middels een toewijzings- of afwijzingsbesluit mee aan de aanvrager.
6. Uit overschrijding van de in het vijfde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
7. In de toewijzing wordt de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld. Dit wordt gedaan op basis van de absolute grens van € 225.000 of op basis van het nog beschikbare budget, zulks met inachtneming van de provinciale kaders.
Het maximale leenbedrag is € 45.000, namelijk 20% van € 225.000.
8. De in lid 5 bedoelde beslissing is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht, waartegen bezwaar en beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden.



Artikel 6 Afwijzen aanvraag en Intrekking toewijzingsbesluit

1. Het college wijst een aanvraag voor een Starterslening af, indien:
 - a. Het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren; of
 - b. Er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen.
2. Het college trekt een toewijzingsbesluit Starterslening in, indien:
 - a. De Starterslening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens; of
 - b. De Starterslening niet tot stand komt.
 - c.

Artikel 7 Financiële toets, verstrekken en beheer Starterslening door SVn

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een Starterslening uit het gemeentelijke budget. De toewijzing voor een Starterslening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. Met de toewijzing kan een aanvraag voor de Starterslening worden ingediend bij SVn.
3. SVn stelt de definitieve hoogte van de Starterslening vast op basis van de financiële toets. Bij een positieve financiële toets brengt SVn een offerte uit. Bij een negatieve financiële toets, wijst SVn de lening af en brengt de aanvrager en gemeente hiervan op de hoogte.
4. SVn verstrekt en beheert een geoffreerde Starterslening.
Indien de aanvrager het niet eens is met de (financiële) toets van SVn, kan er een klachtenprocedure worden gestart bij SVn en vervolgens eventueel bij het KIFID of zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.
5. SVn wijst een aanvraag Starterslening in ieder geval 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.
6. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Starterslening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente Maastricht en SVn.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Het college kan artikel 2 lid 1 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
2. Met de inwerkingtreding van de Verordening Starterslening Maastricht 2020 wordt de Verordening Starterslening Maastricht, uitbreiding toepassingsbereik, van 29 maart 2011 ingetrokken.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als “Verordening Starterslening gemeente Maastricht 2020”.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 16 juni 2020.

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit