

Gemeenteraad : Bergen
Raadsvergadering : 10 december 2020
Zaaknummer : BB20.00318
Voorstelnummer : RAAD200102
Commissie : Algemene raadscommissie
Commissie : 17 november 2020
Soort agendering : Ter advisering
Agendapunt :
Team : Beleid en Vastgoed
Opsteller(s) : Judith van der Weerd
Telefoonnummer : 06 10 34 83 67
Bijlagen: : 3

RAADSVORSTEL

Onderwerp: - Betaalbare en Bereikbare woningen in Bergen

Voorgesteld besluit

Uw raad besluit:
kennis te nemen van het actieplan betaalbaar en bereikbaar Bergen 2020 en hiervoor de
separaat aangeleverde raadsbesluiten voor de Doelgroepenverordening gemeente Bergen
2020 en de wijziging van de Verordening VROM Starterslening Gemeente Bergen 2013 vast
te stellen.

Geheimhouding

- Nee
 Ja

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

In maart 2019 is in het formatieakkoord Nieuw Vertrouwen afgesproken dat Bergen zich gedurende deze raadsperiode in gaat spannen voor een woningmarkt die structureel beter toegankelijk is. Daarop is een aantal actiepunten voorgenomen. Vanuit het college is de wens uitgesproken om deze acties integraal op te pakken. Dat heeft geresulteerd tot dit actieplan 'betaalbaar en bereikbaar Bergen'. In dit plan zijn maatregelen opgenomen die binnen de gemeente kunnen worden toegepast om de betaalbaarheid en/of bereikbaarheid te verbeteren. Van deze maatregelen vraagt het college u als raad de doelgroepenverordening en een wijziging van de Verordening VROM Starterslening Gemeente Bergen 2013 vast te stellen. Deze twee maatregelen zijn goed uitvoerbaar, liggen in eigen hand en zijn effectief in het verbeteren van betaalbaarheid of bereikbaarheid.

KEUZERUIMTE

Vanuit het formatieakkoord 'Nieuw Vertrouwen' 2019-2022 zijn diverse actiepunten gedestilleerd die de toegankelijkheid van de woningmarkt in de gemeente Bergen structureel moeten verbeteren. Vanuit het college bestaat de wens deze actiepunten gezamenlijk uit te werken in een actieplan. Op die manier wordt meer integraliteit beoogd en is voor iedereen in een keer duidelijk welke stappen de gemeente zet richting betaalbare en bereikbare woningen. Inhoudelijk bestaat het actieplan uit een overzicht van maatregelen die binnen de gemeente kunnen worden toegepast om de betaalbaarheid en bereikbaarheid te vergroten en te waarborgen.

TOELICHTING OP HET ADVIES

Het actieplan is afgestemd met de maatschappelijke partners van de gemeente op het gebied van wonen, de Woningmakers en Kennemer Wonen. Het actieplan wordt gebruikt als onderlegger voor onder meer de Woonvisie.

Hieronder volgt een korte samenvatting van het actieplan:

In het actieplan betaalbaar en bereikbaar Bergen zijn maatregelen opgenomen die binnen de gemeente kunnen worden toegepast om de betaalbaarheid en/of bereikbaarheid te verbeteren.

Goede uitvoerbare maatregelen

Uit het actieplan komt een aantal maatregelen naar voren die het gewenste effect behalen en ook goed uitvoerbaar zijn. Als eerste, de doelgroepenverordening. Deze maatregel zorgt ervoor dat woningen niet verdwijnen voor de doelgroep. In de verordening wordt aangegeven welke inkomens(groepen) in aanmerking komen voor sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen. Verder wordt erin vastgesteld hoeveel jaar deze woningen voor de doelgroep beschikbaar moeten blijven. Bij sociale koopwoningen is tevens een volgorde van toewijzing opgenomen. De koopstarters die reeds woonachtig zijn in de gemeente Bergen en een sociale huurwoning in de gemeente Bergen achterlaten gelden hierbij als preferente doelgroep. Zowel op de betaalbaarheid als bereikbaarheid scoort deze maatregel goed.

Ook de starterslening scoort goed op het gewenste effect en de uitvoerbaarheid. De starterslening biedt starters op de koopwoningmarkt de mogelijkheid om op een verantwoorde manier nét dat beetje extra te lenen. Met deze maatregel wordt een koopwoning bereikbaarder voor een starter.

Van de hierboven omschreven maatregelen uit het actieplan wil het college de raad vragen de doelgroepenverordening en de wijziging van de Verordening VROM Starterslening Gemeente Bergen 2013 vast te stellen. Deze twee maatregelen zijn goed uitvoerbaar, liggen in eigen hand en zijn effectief in het verbeteren van betaalbaarheid of bereikbaarheid. Deze twee maatregelen worden in dit advies nog separaat toegelicht.

Daarnaast zijn er maatregelen die effectief kunnen worden toegepast, maar niet direct woningen beter betaalbaar en/of bereikbaar maken. Ook zijn er maatregelen die lastig uitvoerbaar zijn of niet voldoende beïnvloedbaar zijn door de gemeente. Hierdoor vloeit er voor deze maatregelen niet meteen een advies tot vaststelling voort. Welke maatregelen dit zijn terug te lezen in bijlage 1 *het actieplan betaalbaar en bereikbaar Bergen*.

Wel moet benoemd worden dat de belangrijkste maatregel om woningen bereikbaar en betaalbaar te maken uiteraard het bouwen van nieuwe woningen is. Dat valt buiten de scope van dit actieplan. Om dat voor elkaar te krijgen hanteert de gemeente Bergen de Bouwbegroting.

Doelgroepenverordening Bergen 2020

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid bij bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap.

De doelgroepenverordening vormt een wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw. De woningbouwplannen en de volkshuisvestelijke doelen van de gemeente Bergen vormen de uitgangspunten voor deze doelgroepenverordening.

In deze doelgroepenverordening Bergen 2020 is vastgelegd:

1. Wat de maximale (aanvangs)huren zijn voor zowel sociale- als middeldure huurwoningen
2. De maximale koopsom voor sociale koopwoningen en voor wat betreft de doelgroep sociale koop is in de verordening tevens een volgorde van toewijzing opgenomen;
3. Hoe deze (aanvangs)huren jaarlijks kunnen worden geïndexeerd;
4. Voor welke doelgroepen de betreffende woningen beschikbaar zijn;
5. Hoe lang de betreffende woningen minimaal binnen het vastgestelde prijssegment moeten blijven vallen (de instandhoudingstermijnen).

Sociale koopwoningen

In de gemeente Bergen is het belangrijk dat koopstarters op de koopwoningmarkt ook een kans krijgen om een betaalbare koopwoning aan te schaffen. De doelgroepenverordening richt zich op het beschikbaar maken van woningen voor koopstarters die reeds woonachtig zijn in de gemeente Bergen. Waarbij huishoudens die een sociale huurwoning in de gemeente Bergen achterlaten gelden als preferente doelgroep. Hiermee wordt ook doorstroming op de Bergense woningmarkt bevorderd.

Verordening VROM Starterslening gemeente Bergen 2013

In 2019 heeft de raad uitgesproken de starterslening opnieuw open te willen stellen. In 2017 is de starterslening in Bergen stopgezet vanwege uitputting van het budget. Inmiddels is het budget weer aangegroeid tot 240.000 euro. Alhoewel de starterslening ook nadelen kent staan wij positief tegenover de starterslening. Starters krijgen meer kansen op de woningmarkt door de starterslening. Er kan extra budget beschikbaar worden gesteld waardoor meer starters geholpen kunnen worden, maar het maximum aan leningsbedrag kan ook verlaagd worden van 40.000 naar 30.000 euro. In de huidige verordening staat het maximum van de lening namelijk op 40.000 euro. Voorgesteld wordt om dit bedrag te verlagen naar 30.000 euro. Dan kunnen meer starters geholpen worden. De ruimte in het huidige budget voor de starterslening is 240.000 euro waarmee 6 (240.000 / 40.000) starters geholpen kunnen worden. Door het leningsbedrag te verlagen naar 30.000 euro kunnen er 8 (240.000 / 30.000) starters geholpen worden.

Met de starterslening kan een eerste passende koopwoning mogelijk worden. De starterslening overbruggt het verschil tussen de prijs van het huis en het bedrag dat je bij je bank kunt lenen. Een starterslening wordt altijd gecombineerd met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Dat geeft extra zekerheid. De lening heeft in het begin gunstige voorwaarden. Zo betaalt de koper de eerste drie jaar nog geen maandlasten. Hiertoe wordt een aparte lening afgesloten, namelijk de combinatielening. Uit deze box 3-lening wordt de verplichte aflossing van de starterslening 'betaald'. De combinatielening komt niet in aanmerking voor hypotheekrenteaftrek. Na die drie jaar moet er wel rente en aflossing worden betaald over de starterslening. Als de koper deze lasten nog niet kan dragen, kan een hertoets worden aangevraagd (maximale periode van de lening is 30 jaar). Ook mag de starterslening, of een gedeelte daarvan, op ieder moment boetevrij worden afgelost.

Kanttekeningen bij de Starterslening:

1. Geldverstrekkers hanteren strakke spelregels voor de verstrekking van nieuwe hypotheekleningen. Deze zijn opgenomen in de wet. Het doel van deze regels is het voorkomen van betalings- en restschuldsproblemen bij huiseigenaren. De starterslening heeft hier geen 'boodschap' aan en maakt het mogelijk dat starters zich dieper in de schulden kunnen steken dan de wet eigenlijk beoogd.
2. Door inzet van startersleningen wordt het prijsmechanisme beïnvloed en houden we de huizenprijzen kunstmatig hoog en zo kan het langer duren voordat prijzen aan de onderkant van de woningmarkt stabiliseren of gaan afnemen.

OVERWEGINGEN VAN HET COLLEGE

Het college geeft de raad in overweging mee om de doelgroepenverordening vast te stellen en de wijziging van de Verordening VROM Starterslening Bergen 2013 vast te stellen ten aanzien van het maximum leningsbedrag.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

De gemeente Heiloo heeft dit jaar een doelgroepenverordening vastgesteld. De gemeenten Uitgeest en Castricum maken ook gebruik van een starterslening. Alleen de gemeente Heiloo ziet af van een starterslening. Uitgeest hanteert een maximum bedrag van 20.000 euro per starter. De gemeente Castricum 30.000 euro.

RISICO'S

Voor de starterslening bestaat een zeer gering financieel risico voor de gemeente. De VROM Starterslening wordt verstrekt onder de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Naast het vangnet voor de starter (bijvoorbeeld bij arbeidsongeschiktheid, werkloosheid of echtscheiding), biedt de NHG gemeenten dekking voor het debiteurenrisico. Mocht uit gedwongen verkoop onverhoopt onvoldoende opbrengst zijn om de VROM starterslening af te lossen, dan wordt het verlies door stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) bij het Waarborgfonds Eigen Woningen geclaimd. Per 1 januari 2014 geldt er voor geldgevers van Startersleningen een eigen risico van 10%. Dit betekent dat als er een verliesdeclaratie van een starter bij NHG wordt ingediend, de geldgever hiervan 10% voor eigen rekening moeten nemen. Het SVn bestuur heeft besloten dat alle leningen die tot 1 januari 2021 worden verstrekt er (in het geval van een verliesdeclaratie bij het NHG) geen risico van 10% is voor de gemeente.

Een starterslening is altijd duurder dan een reguliere hypotheek. Een starterslening is er in basis voor om starters aan een woning te helpen als zij hiervoor geen volledige hypotheek kunnen krijgen. Een starterslening is er niet voor om een woning betaalbaarder te maken, maar om deze bereikbaarder te maken.

FINANCIËN

Er zijn geen financiële middelen gemoeid met het vaststellen van de doelgroepenverordening Bergen 2020 en het actieplan betaalbaar en bereikbaar Bergen. De jaarlijkse kosten voor het beheer en de werkzaamheden van het SVn bedragen 0,5% van de restschuld van de startersleningen op 31 december van elk jaar. Voor 2019 waren de kosten € 825,17 en deze kosten zijn begroot.

COMMUNICATIE, PARTICIPATIE EN SAMENSPEL

Bij het opstellen van het actieplan betaalbaar en bereikbaar Bergen zijn Kennemer Wonen en de woningmakers betrokken.

Makelaars en particulieren worden geïnformeerd over de verordeningen via rechtstreekse mail en via publicaties op de gemeentelijke pagina in de krant en op de website.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Na vaststelling door de raad worden de Doelgroepenverordening en de wijziging van de Verordening VROM Starterslening Gemeente Bergen 2013 bekendgemaakt in het elektronisch gemeenteblad van Bergen op www.officielebekendmakingen.nl. De verordening wordt beschikbaar gesteld op www.overheid.nl en de wijziging wordt verwerkt in de integrale versie die beschikbaar is gesteld op www.overheid.nl.

BIJLAGEN

1. het actieplan betaalbaar en bereikbaar Bergen;
2. de Doelgroepenverordening Bergen 2020;
3. de wijziging van de Verordening VROM Starterslening Gemeente Bergen 2013.

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

1. Verordening VROM Starterslening Gemeente Bergen 2013

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

mr. M.N. (Martijn) Schroor
secretaris

dr. J.P. (Peter) Rehwinkel
burgemeester