

Zaaknummer: 672660

Vrijmaken extra budget startersleningen

Datum	19 april 2016
Behandelaar	Ellen Folkerts Bouwen en Wonen (0593) 53 92 94
Portefeuillehouder	Emko Dolfing
Besluitvormend orgaan	Gemeenteraad
Overleg gepleegd met	☒ financieel adviseur AZ Henk Heijnen ☐ personeelsconsulent AZ ☐ medewerker bestuur en juridische zaken AZ ☐ afdeling ☐ naam medewerker ☐ inspraak/adviesorgaan

Toelichting

1. Inleiding / aanleiding

In 2007 is de gemeente Midden-Drenthe gestart met het verstrekken van startersleningen. Voor dit doel is toen door de gemeenteraad € 300.000,00 beschikbaar gesteld. Toen in het voorjaar van 2013 de financiële mogelijkheden van het budget nagenoeg uitgeput waren, is nogmaals een bedrag van bijna € 400.000,00 beschikbaar gesteld.

Het afgelopen kwartaal merken we een toename van het aantal aanvragen, waardoor we nagenoeg door het budget heen zijn. Omdat starters op de woningmarkt een belangrijke doelgroep in ons woonbeleid zijn willen we extra budget vrij maken om de starters op de woningmarkt te kunnen blijven helpen bij de aankoop van een eerste woning.

De starterslening

Een starterslening overbruggt het verschil tussen het bedrag dat door een starter maximaal kan worden geleend en het bedrag dat nodig is voor aankoop van de woning. De lening is de eerste drie jaar renteloos en aflossingsvrij. Na drie jaar wordt er een hertoets gedaan en gekeken of de starter naar draagkracht van het inkomen zou kunnen gaan aflossen.

Sinds 2013 zijn er regelmatig startersleningen verstrekt, met 2014 als jaar waarin de meeste leningen verstrekt zijn: 18.

In de 'verordening starterslening Midden-Drenthe' zijn de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een starterslening vastgelegd.

Starters kunnen maximaal in aanmerking komen voor een bedrag van € 25.000,00. Tot mei 2015 werd van deze lening de helft bijgedragen door het Rijk. Na die datum is vanwege uitputting van het Rijksbudget de 50%-rijksbijdrage voor de Starterslening komen te vervallen, wat betekent dat leningen die na die datum verstrekt zijn, volledig voor rekening zijn gekomen van ons gemeentebudget. In de praktijk betekent dit een versnelde uitputting van het budget dat de gemeente voor de startersregeling heeft gereserveerd.

Terugblik periode 2013-2016

Tussen 2013 en april 2016 zijn er 29 startersleningen verstrekt. Over het algemeen zijn de aanvragers jongeren (alleenstaand en stelletjes) in de leeftijdscategorie tussen de 20 en 30 jaar oud. Slechts eenmaal is er door starters in de leeftijd van 60 gebruik gemaakt van de starterslening.

Woningen die gekocht worden met behulp van de starterslening zijn veelal rijenwoningen in de bestaande voorraad. Een enkele keer gaat het om de aankoop van een twee-onder-een-kap (3 keer). Twee keer is er voor nieuwbouw een lening verstrekt (Wijster). De meeste woningen die met een starterslening gekocht zijn staan in Beilen, Smilde, Westerbork, Hooghalen en Hoogersmilde. Het bedrag dat geleend wordt ligt meestal tussen de € 20.000,00 en € 25.000,00. Steeds vaker zien we dat het maximale bedrag geleend wordt.

2. Voorstel

Nieuw budget

In het eerste kwartaal van 2016 is het aantal aanvragen voor een starterslening fors toegenomen. Momenteel hebben we vijf aanvragen in behandeling en worden we nog regelmatig benaderd door starters, makelaars en financieel adviseurs met de vraag of er nog budget voor startersleningen is.

De doelgroep starters is en blijft een belangrijke doelgroep in ons Woonbeleid. Jongeren zijn belangrijk voor de leefbaarheid van onze dorpen en het behoud van een evenwichtige bevolkingssamenstelling. Vanuit dat oogpunt is het wenselijk de startersregeling voort te zetten en opnieuw een bedrag voor de regeling beschikbaar te stellen. Des te meer omdat uit onderzoek gebleken is dat één nieuwe starter gemiddeld drie verhuizingen op gang kan brengen. Het beschikbaar stellen van extra geld heeft dus naast het hoofddoel om starters te helpen bij het kopen van een woning, ook een positief effect op de doorstroming op de woningmarkt.

Ook de categorie mensen die gezien hun inkomen niet meer in aanmerking komt voor een (sociale) huurwoning kan met de lening makkelijker de stap maken naar een koopwoning.

Financiën

Het saldo op onze gemeenterekening bij Svn (Stichting stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten), de organisatie die de regeling voor ons uitvoert, is dusdanig laag, dat indien de huidige aanvragen toegekend worden met een maximaal bedrag, er onvoldoende budget resteert om nog nieuwe leningen aan te gaan. Vanwege bovengenoemd belang wordt voorgesteld de rekening weer aan te vullen met een krediet van € 500.000,00. Hiermee zal er de komende periode weer ruimte zijn voor het verstrekken

van minstens 20 leningen (uitgaande van het maximale bedrag van €25.000,00). Ondertussen zal er ook geld terug blijven komen op de gemeentelijke fondsrekening van eerder verstrekte leningen (bij de start van de regeling is er € 300.000,00 beschikbaar gesteld als revolverend fonds), waarvan een groot deel van de aanvragers inmiddels is gaan aflossen. Ook dit geld kan weer voor nieuwe leningen worden ingezet.

Het aanwezige saldo op de rekening bij Svn heeft geen financiële gevolgen voor de gemeentelijke exploitatie. Voor het aanvullende bedrag van € 500.000,00 wordt voorgesteld dezelfde methode te hanteren als bij het beschikbaar stellen van eerder aanvullend budget (2013). Hierbij komen de terugontvangsten niet terug op de fondsrekening, maar terug naar de gemeente. Uitgangspunt hierbij is dat het bedrag zichzelf financiert. Dit is mogelijk door de jaarlijkse gemeentelijke rentekosten bij te schrijven op de boekwaarde van het beschikbaar gesteld bedrag en om de toekomstige terugontvangsten (rente en aflossing) in mindering te brengen op de boekwaarde. Dit wordt mede gerealiseerd doordat een starter een hogere rente betaalt dan waarmee de gemeente rekent. Hierbij komt dat aan het saldo op de rekening bij Svn en de bestemming van rekeningsresultaat geen gemeentelijke rente wordt toegerekend. In de toekomst zal hiervan wel rente en aflossing worden ontvangen.

Voorgesteld wordt:

- a. Een krediet van € 500.000,00 beschikbaar stellen voor startersleningen.
- b. Afhankelijk van het beroep op de startersleningen het krediet in termijnen overmaken op de rekening bij Svn.
- c. De eigen rentekosten jaarlijks bij de (restant) boekwaarde opplussen en de ontvangen bedragen van de starters in mindering brengen op de boekwaarde.
- d. Bij Svn formeel regelen dat de ontvangsten van de starters worden terugbetaald aan de gemeente.

Beoogd resultaat

Door startersleningen te kunnen blijven verstrekken kunnen we starters helpen bij het kopen van een eerste woning en de doorstroming in de woningmarkt bevorderen. Ook mensen die gezien hun inkomen niet meer in aanmerking komen voor een (sociale) huurwoning kunnen met de lening net even makkelijker de stap maken naar een koopwoning.

Risico's

Aan de verstrekking van startersleningen zijn geen risico's verbonden. De leningen worden verstrekt onder NHG-garantie.

3. Communicatie en vervolg

Na beschikbaarstelling van nieuw budget zal hier over worden gecommuniceerd via de gangbare kanalen.