

Aan de raads- en commissieleden

Datum: 23 oktober 2012
Behandeld door: E. Folkerts
Ons kenmerk: BoWo
Onderwerp: Informatie startersleningen

Uw brief van:
Uw kenmerk:
Bijlagen: 1
Verzonden op:

Geachte raads- en commissieleden,

In het voorjaar van 2011 hebben wij u geïnformeerd dat het budget om startersleningen te verstrekken uitgeput is. De starters zijn een belangrijke doelgroep in ons woonbeleid. Met deze brief willen wij u inzicht geven in de effecten van de starterslening. Ondertussen beraden wij ons hoe wij in de komende periode om willen gaan met de starterslening.

Startersleningen

In 2007 heeft de gemeenteraad € 300.000 beschikbaar gesteld voor het verstrekken van startersleningen. Een starterslening dicht het gat tussen het bedrag dat maximaal kan worden geleend en het bedrag dat nodig is voor aankoop van de woning. Tot 2010 werd slechts in beperkte mate gebruik gemaakt van de startersregeling. Dit had voornamelijk te maken met het feit dat onze voorwaarden erg leken op de koopsubsidieregeling van het Rijk. Na de beëindiging van de VROM Koopsubsidieregeling is de belangstelling voor startersleningen sinds april 2010 dan ook aanzienlijk toegenomen. Dit heeft geleid tot een versnelde uitputting van het budget dat de gemeente voor de startersregeling heeft gereserveerd. Momenteel kunnen we geen nieuwe aanvragen meer in behandeling nemen.

Gezien de vastgelopen woningmarkt en de strengere hypotheekisen waardoor het voor starters nog moeilijker is geworden om een woning te kopen, is het vanuit dat oogpunt wenselijk opnieuw een bedrag voor de startersregeling 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.

Nieuwe financieringsmethodiek

Ondanks de toenemende vraag naar de starterslening hebben veel gemeenten steeds meer moeite budget vrij te maken voor de startersleningen. Over het algemeen gaat het om forse bedragen die beschikbaar moeten worden gesteld waarmee maar een beperkt aantal starters geholpen kan worden. In deze tijden van bezuinigingen is het nog eens extra lastig geld vrij te maken.

Om het gemeenten mogelijk te maken toch de starterslening beschikbaar te kunnen (blijven) stellen, heeft de SVn een nieuwe financieringsmethodiek geïntroduceerd: de afkoopmethodiek. Deze methodiek biedt SVn aan naast de huidige revolving fund methodiek. Volgens de nieuwe methodiek stelt SVn het benodigde bedrag voor de starter beschikbaar, in plaats van de gemeente. Vervolgens betaalt de gemeente voor rente, beheerskosten en risico-afdekking een afkoopsom aan SVn voor elke verstrekte starterslening. Bij de Starterslening bedraagt dit percentage 30%. Met deze methodiek kunnen voor hetzelfde geld ruim drie keer zoveel startersleningen worden verstrekt dan met de huidige methodiek.

Doordat Svn de leningen zelf financiert is voor de gemeente geen eigen inleg meer nodig en kan met een aanzienlijk lager bedrag aan initiële kosten toch worden geïnvesteerd in het stimuleren van het eigen woningbezit en de doorstroming op de woningmarkt. Tegen vaste en dus overzichtelijke kosten kan de gemeente op deze manier de beleidsdoelstellingen blijven realiseren. Bij deze methodiek is er echter geen sprake meer van een revolving fund.

Vervolg

De komende periode gaan wij onderzoeken of deze nieuwe vorm van financiering interessant zou kunnen zijn voor onze gemeente. Vervolgens zullen wij ons beraden hoe wij in het vervolg om willen gaan met startersleningen en daar eventueel een voorstel voor doen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Midden-Drenthe,

de secretaris,

de burgemeester,

Overzicht Startersleningen gemeente Midden-Drenthe

Oktober 2012

Aantal uitstaande leningen: 17				
<i>Jaar van toekenning</i>	<i>Bedrag €</i>	<i>Type koopwoning</i>	<i>Locatie</i>	<i>Herkomst koper</i>
2007	€ 27.440,00	bestaand	Beilen	huurwoning
2007	€ 30.000,00	bestaand	Westerbork	Ouderlijk huis
2007	€ 30.000,00	bestaand	Westerbork	Ouderlijk huis
2007	€ 30.000,00	bestaand	Bovensmilde	Ouderlijk huis
2008	€ 28.560,00	bestaand	Smilde	huurwoning
2008	€ 30.000,00	bestaand	Westerbork	Ouderlijk huis
2008	€ 26.320,00	bestaand	Bovensmilde	huurwoning
2010	€ 29.120,00	bestaand	Beilen	Ouderlijk huis
2010	€ 23.022,00	bestaand	Smilde	Ouderlijk huis
2010	€ 30.000,00	bestaand	Westerbork	Ouderlijk huis
2010	€ 30.000,00	bestaand	Beilen	Ouderlijk huis
2011	25.088,00	bestaand	Smilde	Huurwoning (Assen)
2011	18.786,00	bestaand	Westerbork	huurwoning
2011	28.620,00	bestaand	Bovensmilde	Ouderlijk huis
2012	€ 25.905,00	bestaand	Bovensmilde	Ouderlijk huis
2012	18.360,00	bestaand	Hoogersmilde	Ouderlijk huis
2012	€ 28.912,00	bestaand	Smilde	Huurwoning
Totaal	€ 431.573,00			

In totaal staat er een bedrag van € 431.573,00 uit aan startersleningen. Het gemeentelijke startbudget was € 300.000. Dat er een groter bedrag uitstaat komt doordat een deel van de leningen voor de helft vanuit de rijksoverheid is gefinancierd. Deze medefinanciering is inmiddels afgeschaft.

Op dit moment is er onvoldoende geld beschikbaar om nieuwe leningen te kunnen verstrekken. Het budget is uitgeput.