

Vrijmaken extra budget startersleningen

Datum	26 april 2013
Behandelaar	Ellen Folkerts afdeling Bouwen en Wonen (0593)539294
Portefeuillehouder	Wethouder 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

Financiële gevolgen

Exploitatielasten	Geen
Investering	€ 300.000
Kapitaallasten	Zie toelichting onderdeel financiën

Vervolprocedure

- ☐ gemeenteberichten
- ☐ persbericht

Toelichting

Aanleiding

In 2007 heeft de gemeenteraad € 300.000 beschikbaar gesteld voor het verstrekken van startersleningen. Op dit moment zijn de financiële mogelijkheden van het budget nagenoeg uitgeput. Van het resterende saldo kan de gemeente geen startersleningen meer verstrekken. 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 helpen bij de aankoop van een eerste woning.

De starterslening

Een starterslening dicht het gat tussen het bedrag dat 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.

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.

Gezien de vastgelopen woningmarkt en de strengere hypotheekseisen 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.

Startersleningen tot nu toe

Sinds 2007 zijn er in totaal 17 leningen verstrekt. Een deel daarvan zijn voor 50% gefinancierd door de rijksoverheid. Inmiddels zijn de eerste starters gestart met het aflossen van de lening na de eerste inkomenstoets. De meeste leningen zijn verstrekt ten behoeve van de aankoop van een woning in de bestaande voorraad. De gemiddelde hoogte van de lening ligt tussen de € 25.000,- en € 30.000,-.

Nieuw budget

We worden nog regelmatig benaderd door starters, makelaars en financieel adviseurs met de vraag of er nog budget voor startersleningen is.

Onlangs heeft het Rijk in totaal € 50 miljoen beschikbaar gesteld om voor 50 % bij te dragen in de verstrekking van startersleningen. De kosten voor de gemeenten worden dankzij de rijksbijdrage lager waardoor wij met hetzelfde budget het dubbele aantal startersleningen kunnen verstrekken.

Onze gemeentelijke "Verordening VROM Starterslening" is inmiddels wat verouderd en daarom is het, indien er besloten wordt extra budget beschikbaar te stellen tevens wenselijk om deze op een aantal punten aan te passen. Naast tekstuele wijzigingen (conform nieuw model van de Svn) wordt voorgesteld om inhoudelijk de volgende wijzigingen door te voeren:

1. Geen stapeling met de Koopgarantregeling van corporaties meer toestaan.
Bij Koopgarant kan de koper de woning met korting (meestal 25%) kopen van een woningcorporatie. Tegenover de korting staan wel een aantal regels. Zo moet de koper zijn huis verplicht terugverkopen aan de corporatie. De woning mag niet op de vrije markt worden verkocht. De waardeontwikkeling (stijging of daling) van de woning in de periode tussen koop en verkoop wordt verdeeld tussen corporatie en koper.
Koopgarant maakt een koopwoning betaalbaar en is een middel om de bereikbaarheid van de koopsector te vergroten. Het is niet wenselijk om daar bovenop nog de starterslening te stapelen.
2. Het maximale bedrag van de starterslening terugbrengen van € 30.000,- naar € 25.000,-.
De huidige startersregeling hebben we voorgelegd aan de lokale makelaars om advies. Zij gaven aan dat het wenselijk is om het maximale bedrag naar beneden bij te stellen. Dit, om twee redenen: er kunnen meer starters worden geholpen en volgens de makelaars biedt een lager bedrag nog voldoende mogelijkheden voor de starters om de stap te maken naar een koopwoning. Met name de categorie mensen die gezien hun inkomen niet meer in aanmerking komt voor een huurwoning kan met de lening makkelijker de stap maken naar een koopwoning.

Financiën

Op onze rekening bij SVN (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting) staat nog een saldo van circa € 20.000. Dat bedrag is te laag om nog als een starterslening te verstrekken.

Op de volgende twee manieren kan de rekening weer aangevuld worden:

- a. Bij de vaststelling van de jaarrekening zal € 87.351 (uitleg) bestemd worden voor de startersleningen.
- b. Weer een krediet van € 300.000 beschikbaar te stellen.

Tezamen zal dan weer circa € 400.000 beschikbaar zijn voor nieuwe startersleningen. Zolang de pot van het rijk nog niet leeg is zal het rijk 50% van de verstrekte starterslening voor haar rekening nemen.

Als het plafond van een starterslening gesteld wordt op € 25.000 dan kunnen wij door het beschikbaar stellen van een nieuw budget minimaal 32 leningen verstrekken.

Het aanwezige saldo op de rekening bij SVN en de bestemming bij de jaarrekening hebben geen financiële gevolgen voor de gemeentelijke exploitatie.

Dit geldt niet voor het aanvullend bedrag van € 300.000. Alleen is het wel mogelijk dat dit bedrag zich zelf financiert. Hoe? Door de jaarlijkse gemeentelijke rentekosten bij te schrijven op de boekwaarde van het beschikbaar gesteld bedrag en om de toekomstig 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 gemeentelijk rente wordt toegerekend. In de toekomst zal hiervan wel rente en aflossing worden ontvangen.

Voorgesteld wordt

- a. Het bestemde bedrag van € 87.351 van de jaarrekening toevoegen aan onze rekening bij SVN.
- b. De raad een krediet van € 300.000 beschikbaar laten stellen voor startersleningen.
- c. Afhankelijk van het beroep op de startersleningen het krediet in termijnen overmaken op de rekening bij SVN.
- d. De eigen rentekosten jaarlijks bij de (restant) boekwaarde opplussen en de ontvangen bedragen van de starters in mindering brengen op de boekwaarde.
- e. 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 woning en de doorstroming in de woningmarkt op gang brengen.

Risico's

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

Communicatie en vervolg

Na beschikbaarstelling van nieuw budget zal hier uitgebreid over worden gecommuniceerd via de gangbare kanalen. De vaststelling van de nieuwe verordening zal bekend worden gemaakt.