

Notitie betreffende de herinvoering Starterslening Olst-Wijhe

INLEIDING

Tot 1 januari 2017 was het voor starters uit de gemeente mogelijk om een Starterslening aan te vragen. Met de Starterslening wordt het gat gedicht tussen de koopsom en de maximale hypotheek die starters kunnen krijgen op basis van hun inkomen. Over de Starterslening betaalde de starter in de eerste drie jaar geen rente en aflossing. Dat gaf starters extra armslag op de woningmarkt. De startersregeling kon in deze vorm niet doorgezet worden, omdat de wettelijke eis is ingevoerd dat direct moet worden afgelost. Bij het opstellen van de Woonvisie 2016-2020 was dat een belangrijke reden om de Starterslening te beëindigen. Daarnaast speelde ook het herstel van de woningmarkt mee, waardoor een extra impuls voor de koopwoningmarkt voor starters minder noodzakelijk werd gevonden.

Deze situatie is veranderd. In de eerste plaats heeft de SVn de Starterslening zodanig aangepast dat het weer mogelijk is om de eerste drie jaar geen rente en aflossing te betalen. De Starterslening werkt weer zoals de oorspronkelijke opzet was en waar goede ervaringen mee zijn opgedaan. Dit is mogelijk gemaakt door invoering van de combinatielening. In de tweede plaats zien we dat door de stijgende woningprijzen en de aangescherpte inkomenseisen bij hypotheekverstrekking het voor starters moeilijker is geworden om een woning te kopen. De Starterslening vergroot de mogelijkheden van starters. In de markt wordt deze ontwikkeling herkend; makelaars en hypotheekadviseurs bepleiten herinvoering van de Starterslening.

KADER

- Woonvisie 2016-2020
- Uitvoeringsagenda Woonvisie 2016-2020

ARGUMENTEN

Met de Starterslening beoogt de gemeente om (jonge) huishoudens die een start op de koopwoningmarkt willen maken meer mogelijkheden te geven. De Starterslening overbrugt het verschil tussen de maximale hypotheek die starters kunnen krijgen op basis van hun inkomen en de koopsom van de woning. Starters kunnen zo (net iets) duurdere woningen kopen en hebben minder eigen geld nodig om die stap te maken. Zo wordt een koopwoning voor starters met een laag inkomen bereikbaarder. De startersregeling richt zich op de onderkant van de koopwoningmarkt.

De Starterslening beoogt jonge huishoudens aan de gemeente te binden en daarmee een evenwichtige leeftijdsopbouw in de gemeente te bevorderen, wat van belang is voor leefbare kernen.

Door het invoeren van de Starterslening wordt ook de doorstroming op de woningmarkt bevorderd. Huidige eigenaren kunnen hun woning makkelijker verkopen en daardoor doorstromen. Daarnaast kunnen jonge huishoudens die al zelfstandig wonen in een (sociale) huurwoning makkelijker doorstromen naar de koopsector. Hierdoor komen (sociale) huurwoningen vrij voor huishoudens met een laag inkomen.

In de nieuwe opzet van de Starterslening is duurzaamheid als component ingebracht, omdat we willen stimuleren dat energie (zuinig energiegebruik) een factor speelt bij aankoop van een woning. Daarbij willen we ook voorkomen dat kopers door een zware financiering in de eerste jaren geen budget meer vrij kunnen maken voor verduurzaming van de woning.

UITGANGSPUNTEN

De Starterslening moest worden aangepast, omdat er altijd moet worden afgelost wil de koper recht hebben op aftrek van hypotheekrente. In de oude regeling was dat niet het geval, immers die eerste drie jaren waren aflossingsvrij. Daarom is de combinatielening toegevoegd. Dat houdt in dat de koopstarter via de combinatielening (een consumptief krediet) geld leent om mee af te lossen. Vanuit de combinatielening wordt nu dus direct afgelost. De Starterslening blijft zo dé lening zoals iedereen die kent; de eerste drie

jaar maandlastenvrij, fiscaal aftrekbaar en geborgd door NHG. Op die manier behoud de Starterslening haar unieke karakter en voldoet het aan de verplichte aflossingseis.

In het onderstaande overzicht hebben staan de oude en de voorgestelde nieuwe Starterslening naast elkaar. In de nieuwe regeling bouwen we voort op de uitgangspunten van de oude regeling. De aanpassingen betreffen de volgende punten:

- De regeling beperkt zich tot bestaande woningen. Er is geen uitzondering meer mogelijk voor nieuwbouwwoningen. We gaan er vanuit dat de kwaliteit van nieuwbouwwoningen voldoende aantrekkelijk is. Ook willen we de markt blijven uitdagen om innovatief en duurzaam te bouwen tegen een aantrekkelijke prijs.
- In de nieuwe regeling wordt een iets hoger maximum voor de koopsom aangehouden. Hiermee spelen we in op de gestegen koopprijzen. We houden €200.000 aan als maximum koopsom. Deze grens wordt algemeen gehanteerd bij de afbakening van het begrip starterswoningen en ligt in lijn met de grenzen die omliggende gemeenten hanteren in hun Starterslening.
- In de nieuwe regeling maken we onderscheid tussen woningen op basis van het energielabel. De maximale woningwaarde en het maximale leenbedrag voor woningen vanaf label A is hoger. De woonlasten van een energiezuinige woning zijn lager dan een 'doorsnee' woning. Dat biedt ruimte om een hoger bedrag te kunnen lenen, zonder dat de betaalbaarheid in het geding komt. Daarnaast willen we een positief signaal aan de markt afgeven dat duurzaamheid loont.
- Het nieuwe maximale leenbedrag voor een woning tot label A ligt iets lager dan in de oude regeling. Voor duurzame woningen (vanaf label A) is het juist iets hoger. De redenen daarvoor hebben wij hierboven aangegeven.

Overzicht uitgangspunten nieuwe Starterslening (2018) en oude Starterslening (2012)

	Starterslening (2018)	Oude Starterslening (2012)
Fonds	Gemeenterekening SVn	Gemeenterekening SVn
Doelgroep	Starters (zonder specifieke bindingseis)	Starters met een sociale of economische binding aan de gemeente
Leeftijdsgrens	Starters in leeftijd 18 t/m 35 jaar	Starters in leeftijd 18 t/m 35 jaar
Marktsegment	Bestaande koopwoning	Bestaande koopwoning Nieuwbouw bij uitzondering
Koopsom	Maximaal €200.000 (tot label A) Maximaal €220.000 (vanaf label A)	Maximaal €195.000
Leenbedrag	Maximaal 20% van de koopsom én Maximaal €25.000 (tot label A) Maximaal €35.000 (vanaf label A)	Maximaal 20% koopsom én Maximaal €30.000
Looptijd	30 jaar	30 jaar
Leningsvorm	Annuitair	Annuitair
Rente	Vast gedurende looptijd SVn stelt vast	Vast gedurende looptijd SVn stelt vast
Zekerheid	Hypothecair recht	Hypothecair recht

DRAAGVLAK

De Starterslening is een bekende regeling en heeft zijn toegevoegde waarde in het verleden bewezen. Starters hebben regelmatig gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de Starterslening biedt. De Starterslening is aangepast en voldoet daarmee aan de nieuwe eisen rondom hypotheekverstrekking. Marktpartijen, zoals makelaars en hypotheekadviseurs, geven aan dat Starterslening een positief effect heeft op de woningmarkt in de gemeente.

DUURZAAMHEID

De Starterslening heeft geen direct effect op de duurzaamheid van de woningvoorraad in de gemeente. Indirect zijn er een mogelijk de volgende effecten:

- bij verhuizing investeren nieuwe bewoners vaak in de kwaliteit van hun nieuwe woning en steeds vaker ook in duurzaamheid. Het bevorderen van doorstroming, zorgt voor meer verhuizingen en meer investeringen;
- het maximale aankoopbedrag bij de Starterslening ligt bij woningen met minimaal energielabel A €20.000 hoger. Hiermee wordt in de markt een signaal afgegeven dat duurzame woningen meer waard zijn.

RISICO'S

De financiële risico's van de Starterslening zijn voor de gemeente nagenoeg nihil. Allereerst is er de hypothecaire zekerheid. Daarbij komt dat de woningen die gekocht kunnen worden met een Starterslening altijd onder de NHG vallen. De NHG dekt 90% van het mogelijke verlies bij gedwongen verkoop. De overige 10% wordt afgedekt door het SVn. De risico's van de combinatielening, die vast onderdeel is van de nieuwe financiële constructie, wordt volledig door het SVn afgedekt.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

De gemeente heeft op de gemeenterekening bij het SVn per 01-01-2018 nog een bedrag van €230.392,36 beschikbaar, die geormerkt is voor de (oude) Starterslening. Dit bedrag kan opnieuw worden ingezet. In eerste instantie is dit bedrag voldoende om de Starterslening een aantal jaren uit te kunnen voeren. Op dit moment zijn geen extra stortingen op de gemeenterekening nodig.

In het verleden zijn 5 à 10 Startersleningen per jaar verstrekt. Jaarlijks wordt er nu op deze leningen afgelost en wordt rente betaald. Deze rente en aflossing vloeien terug in het fonds, omdat het als een revolving fund is opgezet. Dat betekent dat er jaarlijks geld binnen stroomt om nieuwe leningen te verstrekken. Mocht het aantal aanvragen groter zijn dan uit het fonds betaald kan worden, dan is het mogelijk om lening aan te gaan om het fonds aan te vullen. Dat is op dit moment niet aan de orde.

AANPAK UITVOERING

Na goedkeuring door college en gemeenteraad wordt in het eerste kwartaal van 2018 de nieuwe Verordening opgesteld. Bij het opstellen van de nieuwe verordening voor de Starterslening kan gebruik gemaakt worden van de voorbeeld verordening, zoals beschikbaar gesteld door SVn.

De Starterslening is een bekend concept in de markt. Door makelaars en hypotheekadviseurs op de hoogte te brengen, zullen de mogelijkheden van de Starterslening vrijwel als vanzelfsprekend bij potentiële kopers in beeld komen. Makelaars en hypotheekadviseurs kunnen koopstarters goed verder begeleiding bij het aanvragen van de Starterslening.