



B&W ADVIES

Kenmerk: 14bw000423

Nr.:

Datum ambtelijk voorstel:

30 september 2014

Onderwerp:

Voortzetting startersleningen

Te besluiten:

De gemeentelijke starterslening voortzetten door een nieuw budget (in de vorm van een geldlening) van €500.000,- te storten op de Gemeenterekening Starterslening.

Team/ behandelend ambtenaar:

TOW / E.J.C. Goossen

Status advies:

openbaar

Portefeuillehouder:

J.A.M. van Baal

gezien: ja

Datum b&w-vergadering:

7 oktober 2014

Ingewonnen advies andere teams:

TAM, TAV

In voorbereidende vergadering:

N.v.t.

Ingewonnen advies/informatie extern:

N.v.t.

In raadsvergadering: N.v.t.**Ingewonnen advies adviseurs:**

Financieel

Regelgeving, delegatie of mandaat: N.v.t.**Kwaliteitstoets:** N.v.t.

	Akkoord	Bespreken	Opmerkingen
Burgemeester			
J.A.M. van Baal			
W.H. Hol			
R. van Hoeven			
B.A. Ross			
Gemeentesecretaris			
G.B. Gnodde (TM)			

Besluit b&w

- Akkoord met advies. 7/10 2014.

Bijlagen:

Verordening starterslening gemeente Overbetuwe 2013-2015 (13rb000015).

Toelichting

1. Aanleiding / Probleemstelling

Bij raadsbesluit van 26 februari 2008 heeft de gemeente Overbetuwe voor het eerst budget beschikbaar gesteld voor het verlenen van startersleningen in de periode 2008 tot eind 2010. Naast deze gemeentelijke bijdrage stelde het ministerie van VROM in 2007 geld beschikbaar. Hierdoor werden de startersleningen voor 50 procent door de gemeente en voor 50 procent door het ministerie gefinancierd.

In het voorjaar van 2010 bleken de door het ministerie bijgedragen middelen (landelijk 40 miljoen euro) onverwacht snel uitgeput te zijn geraakt. Het resterende gemeentelijke budget werd nog ingezet en was in het najaar 2010 ook uitgeput. Hierop heeft het college in september 2010 besloten nog een bedrag van €436.000,- van de depotrekening bij SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) over te hevelen naar de gemeentelijke rekening voor startersleningen. Eind 2010 was ook dit budget uitgeput.

Daarop vond najaar 2010 een evaluatie plaats. Op basis van deze uitkomsten besloot de raad tot het vaststellen van een nieuwe Verordening Starterslening gemeente Overbetuwe 2011-2012 en daarna 2013-2015. Voor de periode 2011 tot en met 2014 werd opnieuw tot drie keer toe besloten een bedrag van €450.000,- over te maken aan SVn, in de vorm van een geldlening. Vanaf 2013 droeg het ministerie opnieuw voor de helft bij in de kosten.

Op dit moment is het gemeentelijke budget opnieuw bijna uitgeput. Om geen 'nee' te hoeven verkopen aan geïnteresseerde starters, is het van belang om een besluit te nemen over het al dan niet aanvullen van het budget.

Op basis van de Verordening Starterslening gemeente Overbetuwe 2013-2015 heeft het college de bevoegdheid om te besluiten over eventuele voortzetting en tot het storten van aanvullende middelen op de Gemeenterekening Starterslening (artikel 5.3).

2. Doelstelling en beoogd effect

De starterslening is bedoeld om starters (beter) toegang te laten krijgen tot de koopwoningmarkt. In de tijd dat de starterslening van kracht werd, speelden vooral de hoge kooprijsgrenzen een rol, waardoor mensen met een laag- of middeninkomen onvoldoende in staat waren een eigen woning te kopen. Sinds de economische crisis eind 2008 is een belangrijk bijkomend punt dat banken veel terughoudender zijn geworden bij het verstrekken van hypotheekleningen. Een starterslening kan dit verschil overbruggen. Daarnaast is het een instrument ter bevordering van de doorstroming vanuit de (sociale) huursector naar de koopsector. De bijgevoegde evaluatie laat zien dat meer dan de helft van de aanvragers in Overbetuwe afkomstig is uit een huurwoning.

Gezien de huidige woningmarkt wordt voorgesteld de startersregeling in Overbetuwe voor de rest van 2014 en 2015 voort te zetten en hiervoor een budget van €500.000,- beschikbaar te stellen. Voor dit bedrag kunnen ongeveer 15 à 20 startersleningen worden verstrekt. Afhankelijk van deelname van het ministerie van BZK wordt dit aantal al dan niet verdubbeld.

3. Ingewonnen adviezen/informatie

- A. Vakteams: TAM, TAV
- B. Extern: -
- C. Adviseurs:
 - 1. Financieel
- D. Kwaliteitstoets regelgeving: -

Het B&W advies is intern afgestemd, waarbij de financiële paragraaf door de financieel consulent is ingevuld.

4. Ambtelijk advies aan het college

Het advies is om de startersregeling voort te zetten door opnieuw een bedrag van €500.000,- te storten op de Gemeenterekening Starterslening.

Een eerder uitgevoerde evaluatie uit 2011 laat zien dat:

- vooral jongeren van 23 tot 30 jaar gebruik maken van de starterslening.
- het in meer dan de helft van de gevallen gaat om bewoners die een sociale huurwoning achterlaten (doorstromers).
- het vooral om tweepersoonshuishoudens gaat.
- ruim de helft van de aanvragers uit de gemeente Overbetuwe afkomstig is.
- het vooral om woningen in de prijsklasse €150.000,- tot € 185.000,- gaat (categorie sociaal/ betaalbaar).
- het in de meeste gevallen om het maximale leningsbedrag van €30.000,- gaat.

Het is wenselijk om de starterslening voort te zetten op grond van de volgende argumenten:

- het wordt voor starters steeds moeilijker om toegang te krijgen tot de sociale huursector. Er is onvoldoende aanbod door de stagnerende doorstroming vanuit de bestaande voorraad sociale huurwoningen en het beperkte aantal sociale huurwoningen dat wordt gebouwd. Met de invoering van de '90% norm' per 1 januari 2011 op grond van Europese regelgeving, komen starters met een inkomen net boven modaal (€33.000,-) nauwelijks nog in aanmerking voor een sociale huurwoning.
- starters met een inkomen tot circa anderhalf keer modaal (ca. €50.000,-) zijn veelal niet in staat om op eigen kracht de financiering van een eigen woning rond te krijgen: een hypotheek van €180.000,- vereist bij de norm vier keer het jaarinkomen een bruto huishoudeninkomen van ten minste €45.000,-.
- de starterslening draagt bij aan de doorstroming vanuit de sociale huursector, waardoor meer sociale huurwoningen vrijkomen voor andere woningzoekenden. Tevens draagt het bij aan de vermindering van het aantal scheefwoners; mensen die een te hoog inkomen hebben in vergelijking met de huur van hun sociale huurwoning. Dit schept vervolgens weer aanbod voor mensen die op grond van hun inkomen wel voor een sociale huurwoning in aanmerking komen.
- het is tenslotte denkbaar dat de starterslening bijdraagt aan het stimuleren van de woningbouw, doordat de afzet van (in ieder geval betaalbare) koopwoningen wordt vergroot. De exacte effecten voor Overbetuwe zijn niet onderzocht, maar steden als Amsterdam en Den Bosch zetten de starterslening bewust in als middel om de woningbouw te stimuleren.

Er is overigens ook een tegengeluid: de starterslening zou leiden tot onverantwoorde financiële risico's voor starters (teveel lenen) en een prijsopdrijvend effect op de woningmarkt. Deze risico's zijn echter beperkt. Landelijk gezien worden vrijwel alle startersleningen afgelost. Overbetuwe begrenst de lening op €30.000,- en spant zich in om een groot deel van de nieuwbouw onder de €172.000,- te houden, waardoor de risico's beperkt worden.

Gezien de recent opgestelde Verordening Starterslening gemeente Overbetuwe 2013-2015 en de huidige ontwikkeling, is het advies om te verordening ongewijzigd te laten en op grond van deze verordening artikel 5.3 te besluiten tot het storten van een aanvullend budget van € 500.000 op de Gemeenterekening Starterslening.

5. Middelen

a. Communicatie

Is er een communicatieplan over dit onderwerp? Nee
Zo nee, waarom niet?
N.v.t.
Heeft er al communicatie plaatsgevonden? Ja, n.a.v. vorige startersleningen
Zo ja, welke communicatie heeft er al plaatsgevonden?
Promotie via website, flyers, voorlichting betrokken partijen etc.
Welke in- en externe doelgroepen worden er over het besluit geïnformeerd?
Makelaars, woningcorporaties, potentiële kopers
Hoe wordt het voorstel gecommuniceerd?
Via een bericht op de gemeentelijke website

b. Juridisch

Wie is het bevoegde bestuursorgaan? College
Is er een beslistermijn van toepassing? Nee
Zo ja, voor welke datum moet het besluit bekend worden gemaakt? N.v.t.
Is bekendmaking van het besluit verplicht? Nee
Zo ja, hoe wordt het besluit (te zijner tijd) bekendgemaakt?
N.v.t.
Is mededeling van het besluit verplicht? Nee
Zo ja, hoe wordt het besluit (te zijner tijd) meegedeeld?
N.v.t.

c. Financieel

Budget

Op basis van bovenstaande inschattingen stellen wij u voor een aanvullend budget ter grootte van € 500.000 bij SVn in te brengen. Dit bedrag wordt in de vorm van een geldlening ineens aan SVn overgemaakt.

Kosten en baten

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Rentekosten gemeente	22.500	22.500	22.500	22.500	22.500	22.500
Beheerkosten	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Renteopbrengst SVn	0	0	0	0	0	0
Renteopbrengst geldnemers	0	0	0	-22.500	-22.500	-22.500
Saldo	25.000	25.000	25.000	2.500	2.500	2.500

Uitgangspunten:

- rentekosten gemeente 4,5%
- beheerkosten 0,5% x totaal bedrag verstrekte leningen
- renteopbrengsten SVn nihil
- renteopbrengsten geldnemers eerste 3 jaar geen rente, daarna 4,5%

De totale kosten voor 2015 worden geraamd op € 25.000. Deze kosten kunnen worden uitgesplitst in beheerskosten en rentenadeel. Voorgesteld wordt om de beheerskosten, ter grootte van € 2.500 te dekken ten laste van de post onvoorzien. Het nadeel op de ren-

te zal in 2015 naar verwachting uitkomen op € 22.500. Voorgesteld wordt om dit te dekken ten laste van de algemene reserve.

Ook de kosten in 2016 en volgende jaren zijn uit te splitsen in beheerskosten (structureel) en rentenadelen (eenmalig). Voorgesteld wordt deze kosten op dezelfde wijze te dekken als bij eerdere leningen aan SVn. De (eenmalige) kosten in 2016 en volgende jaren zullen worden meegenomen op het PNL 2016-2019 bij de begroting 2016.

Bij de vorige B&W-voorstellen voor een aanvullend budget voor startersleningen was er nog sprake van dat de rentepercentages die de geldnemers na 3 jaar moeten gaan betalen hoger waren dan onze (interne reken)rente van 4,5%. Met andere woorden na drie jaar was er sprake van meer renteopbrengsten dan rentekosten. Inmiddels zijn de rentepercentages op de hypotheekmarkt echter behoorlijk gedaald waardoor er dus na de drie jaar geen batig saldo meer ontstaat op de rente. In dit voorstel wordt er vanuit gegaan dat de rentekosten en renteopbrengsten na drie jaar even groot zullen zijn.

Na drie jaar vindt afhankelijk van de inkomensontwikkeling van het huishouden aflossing van de leningen plaats.

Risico's

Toetsing vindt plaats door SVn op basis van de NHG normen. Als voorwaarde wordt gesteld dat zowel de eerste hypotheek als de starterslening verstrekt wordt onder voorwaarde en borging door de NHG. De NHG wordt uitgevoerd voor de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW). Het waarborgfonds staat bij een eventuele gedwongen verkoop met verlies garant voor de terugbetaling van het openstaande hypotheekbedrag aan de geldverstrekker. De gemeente loopt dus geen direct risico.

Financiële matrixen:

I. Structurele lasten

a. **Investering** - - > betreft geen investering, maar een geldlening aan SVn

b. **Uitsplitsing investering naar kostensoorten:**

- Interne ordernummer: **nieuw aan te maken**

Kostensoort	Omschrijving	Bedrag	BTW-code
4560000	Geldlening aan SVn	500.000	n.v.t.
	Totale investering	500.000	

c. **Structurele lasten en dekking:**

- **Kostenplaats: 2.822.0040 Startersleningen gem. Overbetuwe**

Kostensoort	Omschrijving	Bedrag	BTW-code
4611000	Rentelasten verstrekte lening (4,5%)	22.500	
Overige structurele lasten:			
4343000	Beheerskosten	2.500	C3
	Totale structurele lasten	25.000	

d. **Dekking ten laste van:**

- post onvoorzien	2.500
- op andere wijze, namelijk renteopbrengsten <u>na drie jaar</u> na het verstrekken van de lening (4,5%)	22.500

Totale structurele dekking	25.000
----------------------------	--------

II. Eenmalige lasten

a. Lasten

Kostensoort	Omschrijving	Bedrag	BTW-code
	Rentenadeel jaar 2015	22.500	n.v.t.
	Totale eenmalige kosten	22.500	

b. Dekking ten laste van:

- algemene reserve	22.500
- op andere wijze, namelijk	
Totale eenmalige dekking	22.500

III. Toelichting BTW (in telegramstijl)

BTW is niet van toepassing op de startersleningen en op de aan SVn verstrekte geldlening van € 500.000. De BTW op de beheerskosten is compensabel.

IV. Besluitvormingsprocedure:

Aankruisen	
Collegebesluit:	
	- alleen collegebesluit voor budget grondexploitatie (voldoen aan 3 voorwaarden)
X	- collegebesluit/administratieve wijziging (vaststelling door raad achteraf)
Begrotingswijziging door raad op basis van:	
	- bedragen boven de grenzen artikel 4-a Financiële verordening
	- politieke redenen

6. Uitvoering en evaluatie

Indien besloten wordt tot voortzetting van de starterslening, zal het vastgestelde budget worden overgemaakt op de gemeenterekening Startersleningen bij SVn. Hiermee kunnen dan minimaal 15 tot 20 nieuwe startersleningen worden verstrekt.