

Onderwerp: Verordening Starterslening Gemeente Overbetuwe 2013-2015

Ons kenmerk: 13rv000014

Programma(speerpunt): Wonen

Nummer: **11**

Elst, 12 februari 2013

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Bij raadsbesluit van 26 februari 2008 heeft de gemeente Overbetuwe een bedrag van €600.000,- beschikbaar gesteld voor het verlenen van startersleningen aan kopers van woningen 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.

Op basis van de Verordening Starterslening gemeente Overbetuwe 2011-2012 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).

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. Voor de periode 2011 werd opnieuw tot twee keer toe besloten een bedrag van €450.000,- over te maken aan SVn, in de vorm van een geldlening. Net als in mei 2012. Op dit moment is het budget opnieuw bijna uitgeput. Hieruit blijkt dat het succes van de starterslening groeit. In totaal zijn er al ruim 90 startersleningen verstrekt.

Ook de verordening is op 31 december 2012 verlopen. Om de starterslening in 2013 te kunnen voortzetten, zal een hernieuwde verordening door de raad moeten worden vastgesteld.

Gezien het succes van de huidige regeling wordt opnieuw voorgesteld € 450.000,- beschikbaar te stellen voor 2013. Dit zijn circa 15 leningen. Daarnaast heeft het rijk per 1 januari 2013 een budget van 20 miljoen beschikbaar gesteld, waarmee zij opnieuw (tijdelijk) 50 procent van alle aanvragen financiert. Met het voorgestelde budget kunnen het komende jaar dus meer dan 15 leningen worden verstrekt.

Wij bieden uw raad ter vaststelling de Verordening Starterslening Gemeente Overbetuwe 2013-2015 aan, die voor wat betreft spelregels ongewijzigd is ten opzichte van de vorige verordening 2011-2012.



Wat is een Starterslening?

Als iemand voor het eerst een huis koopt, kan hij of zij soms een extra lening krijgen bovenop de hypotheek. Dit is de Starterslening. De starterslening overbruggt het verschil tussen de totale wervingskosten van een woning en het maximale bedrag dat een koper – op basis van het inkomen – kan lenen bij de bank volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie. De Starterslening heeft een rentevaste periode van 15 jaar. De eerste 3 jaar betaalt de starters geen rente en aflossing. Als daarna het inkomen genoeg is gestegen, moet men rente en aflossing betalen.

De gemeente heeft de mogelijkheid om budget te storten in een eigen fonds bij SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten). Uit dit fonds (Gemeenterekening Starterslening) leent de gemeente geld aan inwoners die voor het eerst een woning willen kopen. In de Verordening Starterslening geven we de voorwaarden aan waaraan starters op de koopwoningmarkt moeten voldoen om voor een Starterslening in aanmerking te komen.

Huizenkopers kunnen de rente van een starterslening ook onder de nieuwe hypotheekregels van de belasting blijven aftrekken.

2. Waarom naar de raad

De Starterslening is ingevoerd op grond van een motie van de raad in 2007. Het vaststellen van een verordening, zoals de Verordening Starterslening Gemeente Overbetuwe 2013-2015, is een bevoegdheid van de gemeenteraad (artikelen 147 en 149 Gemeentewet).

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Doelstelling:

- het vaststellen en invoeren van een regeling voor het verstrekken van startersleningen in 2013 en zo mogelijk verder.

Beoogde effecten:

- verruiming van het instrumentarium om starters (beter) toegang te laten krijgen tot de koopwoningmarkt;
- bevordering van de doorstroming vanuit de sociale huursector naar de koopsector;
- vergroting van keuzevrijheid voor woonconsumenten;
- stimulering van de woningbouw.

Resultaten van de Starterslening in Overbetuwe laten tot nu toe 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.

4. Argumenten en alternatieven

- het is voor starters moeilijk 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 de EU beschikking, komen starters met een inkomen net boven modaal (€34.085,-) 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. Nijmegen bijvoorbeeld zet de starterslening bewust in als middel om de woningbouw te stimuleren.

Er is 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.

5. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

De nieuwe startersleningen worden onder dezelfde voorwaarden en volgens dezelfde werkwijze verstrekt als de in 2008 tot en met 2012 verstrekte startersleningen. Na uitputting van het budget zal opnieuw een evaluatie ten behoeve van de raad plaatsvinden. Tegelijkertijd vindt in 2013 een onderzoek plaats naar mogelijke alternatieven of aanvullingen voor startersleningen. We zullen de raad eind 2013 informeren over de uitkomsten van dit onderzoek.

6. Communicatie

De gemeente heeft de Starterslening op verschillende wijzen onder de aandacht gebracht en zal dit op dezelfde wijze voor de nieuwe Starterslening doen. Onder andere via de gemeentelijke website en met een persbericht in de krant. Ook vindt na vaststelling van de verordening publicatie in het Gemeentenieuws plaats.

7. Kosten, baten en dekking

Plafond

Wij stellen u voor om via een begrotingswijziging op basis van bovenstaande inschattingen een budget ter hoogte van € 450.000 bij SVn in te brengen. Dit bedrag wordt in de vorm van een geldlening ineens aan SVn overgemaakt op het moment dat de verordening in werking treedt.

Kosten en baten

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
rentekosten gemeente	0	20.250	20.250	20.250	20.250	20.250	20.250
beheerkosten	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250
renteopbrengst SVn	-1.125	0	0	0	0	0	0



Renteopbrengst geldnemers	0	0	-12.375	-24.750	-24.750	-24.750	-24.750
saldo	1.125	22.500	10.125	- 2.250	- 2.250	- 2.250	- 2.250

Uitgangspunten:

- rentekosten gemeente 4,5%
- beheerkosten 0,5% x totaal bedrag verstrekte leningen (€ 450.000)
- renteopbrengsten SVn à 0,5% over gemiddeld zes maanden saldo
- renteopbrengsten geldnemers eerste 3 jaar geen rente, daarna 5,5%

De totale kosten voor 2013 worden geraamd op € 2.250. Deze kosten bestaan alleen uit beheerkosten. Omdat de lening pas in de loop van dit jaar wordt verstrekt en voor de berekening van onze rentekosten wordt uitgegaan van de boekwaarde op 01 januari, zijn er in 2013 namelijk geen rentekosten gemeente. Voorgesteld wordt om de beheerskosten te dekken ten laste van de post onvoorzien. Daarnaast zal er in 2013 sprake zijn van een eenmalige renteopbrengst SVn omdat SVn een (beperkte) rentevergoeding geeft over het saldo op de rekening waarvan de startersleningen verstrekt worden.

De kosten in 2014 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 in 2008 en 2011. Het overzicht laat zien dat vanaf 2016 sprake is van een batig saldo, doordat de renteopbrengsten groter zijn dan de rentekosten. 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.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris,

Th.M.M. Hoex

R.T. Metz

Portefeuillehouder: F.M.J. van Rooijen

Behandelend teammanager voor technische vragen, voor deze:

E.J.C. Goossen, tel.: (0481) 362300, email: e.goossen@overbetuwe.nl

