

Onderwerp: evaluatie, voortzetting en Verordening starterslening

Ons kenmerk: 10rv000104

Programma(speerpunt): Woningbouw

Nummer: 16D

Elst, 5 oktober 2010

VERGADERING COMMISSIE

Ruimte

d.d.: 24 NOV. 2010

AGENDA PUNT: 13

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 in de periode begin 2008 tot eind 2010. Naast de gemeentelijke bijdrage heeft het ministerie van VROM in 2007 geld beschikbaar gesteld, waardoor de startersleningen voor 50% door de gemeente en voor 50% door het ministerie konden worden gefinancierd.

Destijds is afgesproken om de starterslening eind 2010 te evalueren. In het voorjaar van 2010 is echter gebleken dat de door het ministerie van VROM bijgedragen middelen (landelijk € 40 miljoen) onverwacht snel waren uitgeput, waardoor sinds 26 mei van dit jaar geen sprake meer is van een VROM-bijdrage. Het gemeentelijke aandeel (per 1 juni nog circa € 275.000) is vervolgens nog wel ingezet, terwijl het college in september bovendien een bedrag van € 436.000 heeft overgeheveld van de depotrekening van SVn naar de rekening voor startersleningen waardoor tot begin 2011 startersleningen kunnen worden verstrekt.

Gezien de snelle uitputting is de evaluatie vervroegd naar medio 2010. [gevolg is dat de laatste € 275.000 buiten de evaluatie zijn gebleven.

De evaluatie (zie bijlage) 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 van sociale huurwoningen die willen doorstromen;
- landelijk gezien het gemiddeld bruto huishoudeninkomen op € 38.000,- ligt (iets meer dus dan het modale inkomen van € 33.000,-), waarmee de doelgroep dus goed bereikt wordt: huishoudens die in feite niet in een sociale huurwoning thuishoren maar onvoldoende in staat zijn om op eigen kracht een woning te kopen; NB specifieke gemeentelijke gegevens ontbreken;
- het vooral om tweepersoonshuishoudens gaat;
- ruim de helft van de aanvragers uit de gemeente Overbetuwe afkomstig is;
- het vooral woningen in de prijsklasse € 150.000,- tot € 185.000,- betreft;
- het in de meeste gevallen om het maximale leningsbedrag van € 30.000,- gaat.

Gezien het succes van de huidige regeling wordt voorgesteld € 450.000,- beschikbaar te stellen voor (ca. 15) startersleningen in 2011. Niet uitgesloten is dat het ministerie van VROM in de nabije toekomst opnieuw tot cofinanciering overgaat dan wel dat ook de Stadsregio startersleningen gaat verlenen. In dat geval is het gemeentelijke budget naar verwachting toereikend voor 2011 en 2012 (ca. 30 startersleningen).



Wij bieden u ter vaststelling de Verordening Starterslening gemeente Overbetuwe 2011-2012 aan, die voor wat betreft de spelregels ongewijzigd is ten opzichte van de geldende verordening 2008 -2010. Wij achten het van belang dat de maximale verwervingskosten van de woningen waarvoor de lening wordt verstrekt begrensd blijft op € 200.000,- om met name de kopers van betaalbare woningen gebruik te laten van de regeling. Daarmee blijft het maximale leningsbedrag beperkt tot € 30.000,- om financiële risico's in te dammen en voldoende startersleningen te kunnen verstrekken. Ook achten wij het van belang de lening niet te beperken tot uitsluitend inwoners van de gemeente Overbetuwe, omdat dit niet past bij het gegeven en beleidsstandpunt dat Overbetuwe deel uitmaakt van een grotere regionale woningmarkt en daarin ook een opvangfunctie heeft (zie Woonvisie 2010).

Als mocht blijken dat de beschikbare middelen voor de starterslening sneller uitgeput raken dan voorzien, kan worden overwogen de startersleningen niet langer beschikbaar te stellen voor woningen die onder Koopgarant of een vergelijkbare verkoop onder voorwaarden regeling met korting door de woningcorporaties te koop worden aangeboden. De kopers van deze woningen hebben in combinatie met de starterslening een 'dubbel voordeel'. Als dit aan de orde is, wordt aan de raad een wijzigingsvoorstel voor de Verordening Starterslening voorgelegd.

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 2011-2012, is ook 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 2011 en zo mogelijk ook 2012.

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 keuzevrijheid van woonconsumenten.
- Bevordering eigenwoningbezit onder lagere en middeninkomens.
- Stimulering van de woningbouw.

4. Argumenten en alternatieven

In het raadsvoorstel van 2 januari 2008 (introductie starterslening) is hier uitgebreid op ingegaan. De argumenten zijn nog steeds onverkort van kracht:

- Het wordt voor starters steeds moeilijker toegang te krijgen tot de sociale huursector: er is onvoldoende aanbod door de stagnerende doorstroming vanuit de bestaande voorraad sociale huurwoningen en het beperkt aantal sociale huurwoningen dat wordt gebouwd. Met de invoering van de '90% norm' per 1 januari 2011 op grond van Europese regelgeving, zullen starters met een inkomen boven de € 33.000,- (modaal) nauwelijks nog in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.
- Starters met een inkomen tot ca. anderhalf keer modaal (ca. € 50.000,-) zijn veelal niet in staat om op eigen kracht de financiering van hun woning rond te krijgen: een hypotheek van € 180.000,- vereist bij de norm van 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 (zie uitkomsten evaluatie hierboven).
- Het is denkbaar dat de starterslening bijdraagt aan het stimuleren van de woningbouw, doordat de afzet van (in ieder geval betaalbare) koopwoningen wordt vergroot. De effecten voor Overbetuwe zijn niet onderzocht, maar bekend is dat steden als Amsterdam en Den Bosch de starterslening bewust inzetten 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 hebben. Deze risico's zijn echter beperkt: landelijk gezien worden vrijwel alle startersleningen afgelost (zie evaluatierapport), Overbetuwe begrenst de lening op € 30.000,- en spant zich in om een groot deel van de nieuwbouw onder de € 172.000,- te houden.

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 t/m 2010 verstrekte startersleningen. Vanzelfsprekend zullen we de raad tijdig informeren over een eventuele nieuwe cofinanciering door het ministerie van VROM en de mogelijk door de Stadsregio te introduceren startersleningen. Zonodig wordt de verordening hierop aangepast.

Na uitputting van het budget voor de nieuwe startersleningen zal opnieuw een evaluatie ten behoeve van de raad plaats vinden.

6. Communicatie

De gemeente heeft de starterslening op verschillende wijzen onder de aandacht gebracht (zie evaluatienota) en zal dit op dezelfde wijze voor de nieuwe startersleningen doen.

7. Kosten, baten en dekking

Plafond

Wij stellen u voor om via een begrotingswijziging op basis van de 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.

Extra middelen

Als uit tussentijdse evaluatie blijkt dat het plafond niet toereikend is om in de vraag te voorzien, kunt u overwegen om extra middelen vrij te maken via een begrotings- of administratieve wijziging. De benodigde bedragen kunnen ook hoger uitvallen als het VROM budget eerder is uitgeput.

Kosten en baten

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
rentekosten gemeente	20.250	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	-2.250	0	0	0	0	0	0
renteopbrengst geldnemers	0	0	0	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000
saldo	20.250	22.500	22.500	- 4.500	- 4.500	- 4.500	- 4.500

Uitgangspunten:

- rentekosten gemeente 4,5%



- beheerkosten 0,5% x totaal bedrag verstrekte leningen (15 leningen à 30.000,- euro in 2011)
- renteopbrengsten SVn à 1% over gemiddeld een half jaar saldo
- renteopbrengsten geldnemers eerste 3 jaar geen rente, daarna 6%

De totale kosten voor 2011 worden geraamd op € 20.250,-. Deze kosten kunnen worden uitgesplitst in beheerskosten en rentenadeel. Voorgesteld wordt om de beheerskosten, ter grootte van € 2.250,- te dekken ten laste van de post onvoorzien. Het nadeel op de rente zal in 2011 naar verwachting uitkomen op € 18.000,-. Voorgesteld wordt om dit te dekken ten laste van de algemene reserve.

Ook de kosten in 2012 en volgende jaren zijn uit te splitsen in beheerskosten (structureel) en rentenadelen (eenmalig). Voorgesteld wordt deze kosten op dezelfde wijze te dekken als in 2008. De kosten in 2012 en volgende jaren zullen worden meegenomen op het PNL 2012-2015 bij de begroting 2012. De (uitvoerings-)kosten voor 2011 evenals de storting van € 450.000,- op de gemeenterekening bij SVn worden opgenomen in het raadsvoorstel begrotingswijzingen.

Het overzicht laat zien dat vanaf 2014 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. Het evaluatierapport laat zien dat dit voor het overgrote deel van de huishoudens geldt.

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, de burgemeester,

Th.M.M. Hoex.

E. Tuijnman

8. Relevante stukken

1. Rapport evaluatie startersleningen 2008-2010

Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: W. Scholte, tel.: (0481) 362300, email: w.scholte@overbetuwe.nl