


Raadsvoorstel (GEWIJZIGD, wijzigingen onderstreept)

Onderwerp	: Startersleningen	Raadsvergadering	: 18 oktober 2016
Nummer(agenda)	:	Commissie 1	: Ruimte
Registratienummer	: BW16.00513	Datum	: 5 oktober 2016
Registratiecode	: 	Commissie 2	:
Auteur	: Elma van Heerde	Datum	:
Status	: Openbaar	B&W-vergadering	: 13 september 2016
Persgesprek	: 13 september 2016	Portefeuillehouder	: P.J.M. de Klein

Samenvatting

Via een motie heeft de raad verzocht om de invoering van een starterslening. Via dit voorstel stelt u de verordening hiervoor vast en verzoekt u geld aan te trekken voor deze regeling.

Besluit om

1. Een starterslening in te stellen.
2. De Verordening Starterslening Beuningen 2017 vast te stellen.
3. Een eenmalig budget beschikbaar te stellen van 2 miljoen.
4. De jaarlijkse lasten ad €10.000,- ten laste te brengen van het begrotingsresultaat van 2017, 2018 en 2019.

Inleiding

Uw raad heeft in een motie ons college gevraagd om een starterslening in te voeren (IN15.06005). Met een starterslening wil uw raad de toegankelijkheid van de woningmarkt voor starters verbeteren en de doorstroming van huur naar koop bevorderen.

Over de invoering van deze starterslening bent u eerder geïnformeerd met een informatienota (BW16.00026).

SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting) biedt het product starterslening aan. In overleg met het Rijk en de Belastingdienst heeft SVn de Starterslening medio 2016 aangepast aan de nieuwe hypotheekregels. Daarmee blijft de regeling na 2016 voor de starter en gemeente gelijk en kunnen we hem invoeren.

Beoogd effect

Starters op de koopmarkt financieel te ondersteunen bij de aankoop van een starterswoning en zo de doorstroming in de bestaande woningvoorraad bevorderen.

Argumenten*1.1 Starters hebben zo meer kans om een woning te kopen.*

De starterslening overbrugt het verschil tussen de verkrijgbare hypotheek en de benodigde hypotheek om een woning te kopen. Vooral jonge stellen en alleenverdieners met een inkomen tussen de €35.000,- en €45.000,- hebben zo meer kansen om een woning te kopen. Deze groep is gezien hun inkomen aangewezen op woningen met een prijs tussen de anderhalf en twee ton. Vaak kunnen ze de aankoop niet financieren met de verkrijgbare hypotheek.

1.2 De starterslening bevordert de doorstroming.

De starterslening zorgt ervoor dat starters de koopwoningmarkt eerder kunnen betreden dan zonder starterslening het geval zou zijn geweest. Hierdoor komen er eerder huurwoningen vrij. En kunnen de verkopers van een starterswoning makkelijker doorstromen naar een duurdere (nieuwbouw)woning. Koopstarters hoeven niet te wachten of eerst een paar jaar te sparen. Met deze mogelijkheid vergroten wij de keuzevrijheid voor woonconsumenten. En het zet de markt meer in beweging.

1.3 De starterslening vermindert scheefwonen.

De starterslening verleidt lage middeninkomens die nu in een sociale huurwoning wonen, om toe te treden tot de koopsector. Zij komen op basis van hun inkomen (meer dan € 43.000), niet meer in aanmerking

voor een sociale huurwoning en zijn dus scheefwoner. Een koopwoning is door de aangescherpte hypotheekregels lastig te financieren voor hen. De starterslening overbruggt de stap naar een koopwoning.

1.4 Het schept ruimte in de sociale huurwoningvoorraad.

Huurders die verhuizen naar een koopwoning maken een betaalbare huurwoning vrij. Die sociale huurvoorraad staat onder druk nu de taakstelling voor statushouders toeneemt. Dankzij een starterslening stromen jonge huishoudens makkelijker door naar een koopwoning en maken zo een huurwoning vrij.

1.5 Het houdt jonge mensen vast aan de gemeente Beuningen.

Beuningse starters hoeven voor een koopwoning en de financiering ervan niet meer uit te wijken naar de omliggende gemeenten (Bijvoorbeeld Nijmegen, Overbetuwe of Wijchen) waar een starterslening is. Ook starters uit omliggende gemeenten kunnen gebruik maken van de Beuningse starterslening.

2.1 De verordening regelt onder welke voorwaarden starters een starterslening kunnen aanvragen.

De regels zijn afgestemd op de effecten die we met deze regeling willen bereiken, zoals doorstroming en starters binden aan de gemeente. Het bevat de hoogte van de lening (maximaal €30.000,-) en de maximale verwervingskosten (maximaal €215.000,-. Hiermee kan een woning van ongeveer 2 ton worden aangekocht plus de bijkomende kosten van ongeveer 6%). Met deze voorwaarden zijn woningen financieerbaar voor starters met inkomens tot ongeveer €45.000,-. Kosten voor woningverbetering mogen meegenomen worden.

2.2 De gemeenteraad is bevoegd om de verordening starterslening vast te stellen.

De gemeenteraad kan deze verordening in trekken als er weinig tot geen gebruik van gemaakt gaat worden of als de gemeente hiervoor geen budget meer beschikbaar wenst te stellen. De gemeente loopt geen risico, de gemeente stort het budget bij SVn in een revolverend fonds en Nationale Hypotheek Garantie verstrekt de borgtocht.

3.1 Dit bedrag is voor de komende jaren voldoende voor ongeveer 75 startersleningen.

Uitgaande van een maximale lening van €30.000,-, schatten we dat we zo'n drie jaar leningen kunnen verstrekken. Als het budget op is kan uw raad opnieuw besluiten (op basis van de behaalde effect) of er een budget beschikbaar wordt gesteld. Daarnaast is het een revolverend fonds: na drie jaar blijkt bijna driekwart van de starters de lening af te lossen (ervaringsgegevens SVn) waarmee het fonds gevuld wordt en het geld weer in te zetten is voor nieuwe startersleningen.

4.1 Deze structurele lasten worden meegenomen bij de herfstnota 2016.

Het begrotingsresultaat biedt hiervoor ruimte (Zie verder kopje financiën).

Kanttekeningen

1.1 De gemeente is geen bank; waarom moet de gemeente een lening verstrekken aan starters om een huis te kunnen kopen?

Het is een middel om de woonmarkt in beweging te brengen en de druk op de sociale huurvoorraad te verlichten. Starters stromen makkelijker door van huur naar koop waardoor er aanbod in de huursector is voor inwoners met een smalle beurs.

Inzet door gemeenten van een starterslening kent ook nadelen. In de eerste plaats is er sprake van een financieel risico. Is het wel zo verstandig om in tijden van een kredietcrisis en conjuncturele stagnatie leningen te verstrekken? Dit risico is naar onze mening, en die van de SVn, voldoende afgedekt (zie onder kopje financiën). Uit ervaringen van andere gemeentes en landelijk onderzoek blijkt dat er nauwelijks verliesdeclaraties worden ingediend. (Landelijk waren er nog geen 0,2% verliesdeclaraties op totaal 17.000 startersleningen).

Meer principieel is de vraag of de gemeente nu meer voor bank moet gaan spelen nu de bancaire sector strakker wordt met kredietverlening. Gezien het positieve effect van startersleningen op de dynamiek in een verder volstrekt vastgelopen woningmarkt vinden wij de voordelen van dit voorstel ruimschoots opwegen tegen deze nadelen.

1.2 De starterslening voor heeft een gering effect op de doorstroming.

Het is relatief een kleine groep die gebruik maakt van de starterslening. Op het totale aantal transacties is dit een gering aantal, dus de effecten zijn ook gering. Maar, vooral voor alleenstaanden en jonge mensen met een gezamenlijk inkomen tot €45.000,- kan de lening uitkomst bieden.

1.3 Een starterslening voor een nieuwbouwwoning heeft geen effect op de doorstroming.

De aankoop van een nieuwbouwwoning zorgt er niet voor dat iemand door kan stromen naar een andere (grotere) woning, en brengt dus geen verhuisketen op gang. Wel maakt het mogelijk een huurwoning vrij. Daarnaast zijn willen sommige starters graag een nieuwbouwwoning en is niet in iedere kern voldoende betaalbaar aanbod van bestaande woningen.

Financiën

In totaliteit wordt door de gemeenteraad een bedrag van € 2 miljoen beschikbaar gesteld. Dit bedrag zal in gedeelten, afhankelijk van de aanvragen om een starterslening, betaald worden aan het SVn. Na drie jaar vindt een inkomenstoets plaats en wordt normaal gesproken gestart met de betaling van rente en aflossing. De eerste drie jaar is de gemeente naast de rentelasten van de uitstaande lening aan het SVn ook 0,5% beheerskosten kwijt. De kosten van SVn ad €10.000,- voor de jaren 2017, 2018 en 2019 worden via de herfstnota 2016 in de begroting opgenomen.

Tijdspad

De starterslening gaat in per 1 januari 2017. Om uitvoering te geven aan de verordening gaat de gemeente met SVn een deelnemingsovereenkomst aan. Ook kan de gemeente dan een gemeenterekening openen bij SVn. Verder zal in de periode november/december een informatietraject gestart worden.

Op dit moment onderzoeken we nog de mogelijkheden om een duurzaamheidslening en een blijverslening in te voeren. Hierover ontvangt u dit jaar een apart voorstel.

Communicatie

De communicatie over de starterslening vindt plaats in de maanden november en december. SVn heeft reclamecampagnes voor de starterslening en een website. Via onze website en de gebruikelijke kanalen informeren we starters over de starterslening. Daarnaast informeren we banken en tussenpersonen (makelaars) via een informatiebijeenkomst.

Evaluatie

Wij stellen voor deze verordening in 2018 (na 1 jr looptijd) te evalueren. De gemeenteraad informeren wij hierover met een memo.

Bijlagen

1. Conceptverordening Starterslening gemeente Beuningen 2017: at16002585
2. Nagekomen bijlage 1 beantwoording vragen uit commissie Ruimte UI16.08584
Routingformulier: at16002581

Burgemeester en wethouders,

Dyanne Kocken
secretaris

Carol van Eert
burgemeester

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad van 18 oktober 2016.

De griffier,

de voorzitter,