

## RAADSVOORSTEL

### Onderwerp: Aanvullend budget en nieuwe verordening Startersleningen

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s) : J.J. Kamp  
Raadsvergadering van : 13 oktober 2016  
Agendering en agendanummer : FI 0601  
Fase raadsbehandeling : Meningvormend  
Verseon kenmerk : 726574

Stukken ter inzage:

---

#### Gevraagd raadsbesluit

1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 800.000 ten behoeve van een aanvullende storting op de "Gemeenterekening Starterslening" ondergebracht bij Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn), zodat het Startersfonds opnieuw gevoed wordt voor het verstrekken van Startersleningen;
2. In te stemmen met de jaarlijkse rentekosten van € 20.800 die voortvloeien uit de aanvullende storting en deze rentekosten structureel te verwerken in de eerste begrotingswijziging 2017;
3. De nieuwe verordening Starterslening gemeente Moerdijk vast te stellen.

#### (Publieks)Samenvatting

Op 3 juli 2008 heeft de gemeenteraad de Starterslening in het leven geroepen. Sindsdien is dit in de gemeente Moerdijk een niet meer weg te denken instrument om koopstarters op de woningmarkt een steuntje in de rug te geven. De Starterslening overbrugt het verschil tussen de verwervingskosten (koopsom + bijkomende kosten) van de woning en het bedrag dat de starter maximaal kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De Starterslening is een lening waarover de eerste drie jaar geen rente en aflossing betaald wordt. In totaal zijn er tot op heden 108 Startersleningen verstrekt.

Het succes van de Starterslening heeft tot gevolg dat het beschikbare budget van de gemeente Moerdijk volledig is uitgeput. Het Moerdijs Startersfonds heeft weliswaar een revolverend karakter, maar er vloeien momenteel niet voldoende middelen terug om opnieuw Startersleningen te kunnen verstrekken. In totaal is over de afgelopen 5 jaar ongeveer € 325.000 teruggekomen in het Moerdijs Startersfonds en wederom aan nieuwe Startersleningen uitgezet. Gemiddeld genomen hebben wij het over € 65.000 per jaar. Hiermee kunnen er maximaal 2 Startersleningen per jaar worden verstrekt, daar een gemiddelde Starterslening ongeveer € 30.000 betreft. Gevolg hiervan is dat gemeente Moerdijk het loket voor de Startersleningen per direct heeft gesloten.

Op 1 januari 2013 zijn de hypotheekregels gewijzigd. Om voor hypotheekrenteaftrek in aanmerking te komen, moet er verplicht afgelost worden vanaf de eerste dag. Hierop is voor de Starterslening tot en met 31 december 2016 een uitzondering gemaakt. Om die reden heeft SVn de afgelopen periode gezocht naar mogelijkheden om de Starterslening in aangepaste vorm ook ná 2016 voor alle partijen aantrekkelijk te houden. Dat is gelukt, de Starterslening blijft bestaan. In basis blijft het product gelijk, er veranderen een aantal voorwaarden. In de huidige gemeentelijke verordening zijn deze nieuwe voorwaarden nog niet opgenomen. Om die reden dient er een nieuwe verordening te worden vastgesteld.

Op basis hiervan stelt het college de gemeenteraad voor een aanvullend budget van € 800.000 ter beschikking te stellen voor het verstrekken van Startersleningen aan starters op de woningmarkt en de nieuwe verordening vast te stellen. Het eerdere budget is uitgeput. Voor veel potentiële starters is onder de huidige omstandigheden deze Starterslening onontbeerlijk om een eigen woning te kunnen aankopen.

---

## **Inleiding: reden van het voorstel**

### Aanleiding

#### *Aanvullend budget*

Het succes van de Starterslening heeft tot gevolg dat het beschikbare budget van de gemeente Moerdijk volledig is uitgeput. Het Moerdijs Startersfonds heeft weliswaar een revolverend karakter, maar er vloeien momenteel niet voldoende middelen terug om opnieuw Startersleningen te kunnen verstrekken. In totaal is over de afgelopen 5 jaar ongeveer € 325.000 teruggekomen in het Moerdijs Startersfonds en wederom aan nieuwe Startersleningen uitgezet. Gemiddeld genomen hebben wij het over € 65.000 per jaar. Hiermee kunnen er maximaal 2 Startersleningen per jaar worden verstrekt, daar een gemiddelde Starterslening ongeveer € 30.000 betreft. Gevolg hiervan is dat gemeente Moerdijk het loket voor de Startersleningen per direct heeft gesloten. Naar aanleiding hiervan stelt het college de gemeenteraad voor om opnieuw budget beschikbaar te stellen.

#### *Starterslening 2017*

Op 1 januari 2013 zijn de hypotheekregels gewijzigd. Om voor hypotheekrenteaftrek in aanmerking te komen, moet er verplicht afgelost worden vanaf de eerste dag. Hierop is voor de Starterslening tot en met 31 december 2016 een uitzondering gemaakt. Om die reden heeft SVn de afgelopen periode gezocht naar mogelijkheden om de Starterslening in aangepaste vorm ook ná 2016 voor alle partijen aantrekkelijk te houden. Dat is gelukt, de Starterslening blijft bestaan. In basis blijft het product gelijk, er veranderen een aantal voorwaarden. In de huidige gemeentelijke verordening zijn deze nieuwe voorwaarden nog niet opgenomen. Om die reden dient er een nieuwe verordening te worden vastgesteld.

### Belang

Het verstrekken van Startersleningen om zo koopstarters de mogelijkheid te bieden een woning in deze gemeente te kopen, die zonder Starterslening niet haalbaar zou zijn.

### Centrale vraag

Is de gemeenteraad bereid om aanvullend budget voor de Starterslening beschikbaar te stellen?

---

## **Beoogd maatschappelijk resultaat**

De Starterslening in de gemeente Moerdijk te continueren door € 800.000 beschikbaar te stellen om zo koopstarters de mogelijkheid te bieden een woning in deze gemeente te kopen, die zonder Starterslening niet haalbaar zou zijn.

---

## **Kaders**

- Paraplunota Maatschappij (wonen):
  - o Inwoners nemen verantwoordelijkheid voor hun woonsituatie;
  - o Ruimte geven voor maatwerk in de woningvoorraad;
  - o Passende huisvesting voor de doelgroepen;
  - o Kwaliteitsimpuls bestaande woningvoorraad.

## **Argumenten**

### Pro

#### *Budget*

Op basis van de cijfers van afgelopen 7 jaar blijkt dat er gemiddeld per jaar ongeveer 15 Startersleningen zijn verstrekt. Indien dit maximale leningen zou betreffen zal er een aanvullend budget benodigd zijn van € 800.000. Sinds de invoering van de Starterslening zien we ieder jaar een toename van het aantal verstrekte Startersleningen, met als hoogtepunt 20 Startersleningen in 2015.

SVn heeft voor ons in beeld gebracht welke bedragen de komende jaren terugvloeien in het fonds door betaling van rente en aflossing. Hieruit blijkt dat er de eerst komende 2 jaar ongeveer € 50.000 per jaar terugvloeit. Dit biedt onvoldoende ruimte om nieuwe Startersleningen te verstrekken, gelet op de grote vraag naar Startersleningen (1<sup>e</sup> half jaar 2016; zijn al 12 nieuwe Startersleningen verstrekt).

Op basis hiervan wordt voorgesteld om een aanvullend budget van € 800.000 beschikbaar te stellen. Met een aanvullend bedrag van € 800.000 wordt het mogelijk om ca. 40 Startersleningen te verstrekken. Verwacht wordt dat de Starterslening hiermee gedurende twee jaar weer beschikbaar zal zijn in de gemeente Moerdijk. Daarna zullen we de behoefte opnieuw beoordelen, ook omdat dan het terugvloeiende deel naar verwachting zo rond de € 130.000 per jaar zal bedragen.

#### *Aantrekkelijke woningmarkt en beperkte financiële mogelijkheden voor starters*

Voor starters lijkt het een gunstige tijd om te kopen. De huizenprijzen zijn de afgelopen jaren gedaald, de hypotheekrente staat historisch laag en de overdrachtsbelasting is verlaagd van 6 % naar 2 %. Wel is het op dit moment zo dat starters door de sterk aangescherpte hypotheekregels slechts beperkte hypotheek kunnen krijgen. Door het continueren van de Starterslening bieden wij starters in de gemeente Moerdijk de kans een woning aan te schaffen, welke anders niet bereikbaar zou zijn geweest.

#### *Gemeenten houden behoefte aan de Starterslening*

De Starterslening is voor veel gemeenten al meer dan 10 jaar een belangrijk beleids- en stimuleringsinstrument. Een groot aantal gemeenten heeft aangegeven ook ná 2016 door te willen met de Starterslening. Om die reden heeft SVn de afgelopen periode gezocht naar mogelijkheden om de Starterslening in aangepaste vorm ook ná 2016 voor starters en deelnemers aantrekkelijk te houden.

### Alternatieven

Het gemeentelijk Startersfonds niet opnieuw voeden en de nieuwe verordening niet vaststellen. Dit is niet wenselijk gezien de algemeen kritische positie van de starter op de woningmarkt als gevolg van de economische crisis en de aanscherping van de hypotheekregels. Daarbij komt dat de Starterslening één van de instrumenten is om een stimulerende bijdrage te leveren aan de Moerdijkse woningmarkt zodat de instroom en impliciet ook de doorstroom op de Moerdijkse woningmarkt weer wordt bevorderd.

## **Financiële consequenties**

### Dekking

Voor de structurele lasten van een aanvullende storting van € 800.000 op de "Gemeenterekening Starterslening" ondergebracht bij SVn, is géén financiële dekking. Daarom wordt geadviseerd om rekening te houden met een jaarlijkse rentelast voor de aanvullende storting van € 20.800.

### Beheersvergoeding

Hiervoor betaalt de gemeente jaarlijks per 1 januari een beheersvergoeding van 0,5% over het totaal bedrag van het uitstaande saldo van de leningen. De meerkosten van deze storting komen uit op ongeveer € 4.000. Deze kosten worden jaarlijks ten laste gebracht van het gemeentelijk Startersfonds.

### De Starterslening verandert vooral onder de motorkap

De Starterslening blijft de lening zoals iedereen die kent. De maximale Starterslening blijft 20% van de verwervingskosten. In de nieuwe verordening zijn de specifiek voor de gemeente Moerdijk geldende voorwaarden (bijvoorbeeld doelgroep, woning en prijssegment) zoals deze in de huidige verordening zijn opgenomen overgenomen, om de lokale doelstellingen te realiseren. Voor Starters blijft de lening de eerste drie jaar maandlastenvrij. In het 3e, 6e, 10e en 15e jaar houden zij hetzelfde hertoetsrecht.

De grootste wijziging zit in de introductie van de Combinatielening naast de Starterslening. Uit deze Combinatielening wordt de aflossing van de Starterslening 'betaald'. Met het bedrag waarmee de Starterslening wordt afgelost, stijgt de Combinatielening. Op die manier behoudt de Starterslening haar unieke karakter en voldoet het aan de verplichte aflossingseis; de Starterslening daalt vanaf dag één met het wettelijk verplichte bedrag aan aflossing. Starters houden zo het recht op hypotheekrenteaf-trek.

#### De Combinatielening is een consumptief krediet

Door de Combinatielening kan de succesvolle Starterslening blijven bestaan. De Combinatielening is een consumptieve lening met bankhypotheekrecht. De Combinatielening komt niet in aanmerking voor hypotheekrenteafrek. Ten opzichte van de huidige Starterslening kan dit een beperkt financieel na-deel voor de starter betekenen.

#### Extra aflossen

Er kan zoals ook nu altijd ongelimiteerd boetevrij afgelost worden. De starter krijgt de keuze waarop hij/zij extra wil aflossen; deel 1 – Starterslening of deel 2 – Combinatielening.

#### NHG en SVn

De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) borgt ook de gewijzigde Starterslening. Dit is een belangrijke zekerheid voor starters en gemeenten. Bovendien is het waarschijnlijk dat door de verplichte annuïtai-re aflossing op de hypotheek minder vaak een beroep hoeft te worden gedaan op NHG. In 2014 heeft NHG bepaald dat het risico van de 10% van de hypotheek bij de geldgever ligt. SVn heeft in 2014 be-sloten dat risico niet aan gemeenten door te belasten, maar tot 2017 voor haar rekening te nemen. Deze periode wordt nu in ieder geval met 4 jaar verlengd, tot 2021.

De Combinatielening valt niet onder de borging van NHG. Dit kan in het geval van een verliesdeclara-tie voor zowel starter als de gemeente ongunstig zijn. Ook daarom heeft het bestuur van SVn besloten dat SVn in het geval van een verliesdeclaratie bij NHG, de resterende Combinatielening voor haar re-kening neemt. Hiermee reduceert SVn het risico van gemeenten tot nagenoeg nihil. Dit geldt ook voor het risico van de starter. Hij/zij wordt in geval van een verliesdeclaratie bij NHG niet met een onver-wachte restschuld geconfronteerd.

#### Subsidieverwerving

Niet van toepassing.

---

### **Communicatie**

Indien de gemeenteraad besluit om het gemeentelijk Startersfonds opnieuw te voeden is een goede communicatie over de Startersregeling belangrijk. Dit draagt onmiskenbaar bij aan de effecten die wij willen bereiken en wij zullen hiervoor gebruik maken van de gebruikelijke kanalen zoals de Moerdijkse Bode en de gemeentelijke website. Verder zal de verordening Starterslening gemeente Moerdijk na vaststelling door de gemeenteraad bekendgemaakt worden met inachtneming van de bepaling in de Gemeentewet.

### **Realisatie: risico's, planning en evaluatie**

#### Risico's

De Starterslening beweegt mee met de inkomensontwikkeling van de aanvrager. De eerste drie jaar is de lening renteloos en aflossingsvrij. De kans bestaat dat na afloop van de eerste drie jaar betrokkene (nog) niet in staat is om de verschuldigde rente en aflossing te betalen. Daarna kan betrokkene het inkomen laten hertoetsen om de actuele betaalcapaciteit vast te stellen. Eventuele nieuwe inkomensruimte wordt gebruikt om eerst rente en daarna aflossing op de lening te voldoen. Ook na het 6e, het 10e en het 15e jaar is er weer een inkomenstoets mogelijk. Naar verwachting groeit in die periode het inkomen dusdanig, dat de aanvrager na verloop van tijd de marktconforme rente en aflossing kan betalen. Verlenging met opnieuw 3 jaar is dan mogelijk tot en met het 15e jaar. Blijkt in het 15e jaar het inkomen van de cliënt nog niet toereikend, dan blijft de vast te stellen maandtermijn (rente en aflossing) voor de gehele resterende looptijd van toepassing. Aflossing vindt dan plaats bij verkoop van de woning of na 30 jaar. Dit is mogelijk omdat de 1e hypotheek is afgesloten onder Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en dus na 30 jaar tenminste de helft van de lening is afgelost. Op dat moment ontstaat er voldoende ruimte voor aflossing van de hoofdsom van de Starterslening. In bijzondere situaties bestaat de mogelijkheid dat bepaalde vorderingen uiteindelijk toch oninbaar blijken te zijn. Ervaringen van het Stichting Stimuleringsfonds Volkshuishuisvesting nederlandse gemeenten en andere gemeenten geven echter aan dat de kansen hierop gering zijn.

#### Planning

Na accordering van het voorstel door de gemeenteraad zal de storting van € 800.000 worden ondergebracht bij SVn.

De nieuwe verordening Starterslening gemeente Moerdijk zal na vaststelling bekendgemaakt worden met inachtneming van de bepaling in de Gemeentewet.

---

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen met de griffier via telefoonnummer 14 0168.

Zevenbergen, 23 augustus 2016

Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk,  
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

drs. A.E.B. Kandel

J.P.M. Klijs

## **RAADSBESLUIT**

Raadsvergadering van 13 oktober 2016

---

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 augustus 2016,

overwegende dat:

- starters op de woningmarkt nog steeds financiële steun nodig hebben voor het verwerven van een eigen woning,
- het beschikbare gemeentelijke budget volledig is benut,
- het de wens van de gemeenteraad is, starters te blijven steunen;

gelet op artikel 147 en 149 van de Gemeentewet:

## **BESLUIT**

1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 800.000 ten behoeve van een aanvullende storting van € 800.000 op de “Gemeenterekening Starterslening” ondergebracht bij Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn), zodat het Startersfonds opnieuw gevoed wordt voor het verstrekken van Startersleningen;
2. In te stemmen met de jaarlijkse rentekosten van € 20.800 die voortvloeien uit de aanvullende storting en deze rentekosten structureel te verwerken in de eerste begrotingswijziging 2017;
3. De nieuwe verordening Starterslening gemeente Moerdijk vast te stellen.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 13 oktober 2016,  
de griffier, de plv. voorzitter,

H.D. Tiekstra

C. Huijssoon