

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Aanvullend budget Starterslening

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s) : D.J. Brummans
Raadsvergadering : 1 november 2018
Agendering en agendanummer : 0701
Fase raadsbehandeling : Meningvormend
Zaaknummer : 24249

Gevraagd raadsbesluit

1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 1.000.000 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 € 19.500 die voortvloeien uit de aanvullende storting en deze rentekosten te dekken uit de stelpost nieuw beleid structureel.

(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 150 Startersleningen verstrekt.

Het succes van de Starterslening heeft tot gevolg dat het beschikbare budget van de gemeente Moerdijk volledig is uitgeput. Gevolg hiervan is dat de gemeente Moerdijk het loket voor de Startersleningen per direct heeft gesloten. Voor veel potentiële starters is onder de huidige omstandigheden deze Starterslening onontbeerlijk om een eigen woning te kunnen aankopen. Het Moerdijs Startersfonds heeft weliswaar een revolverend karakter, maar er vloeien momenteel niet voldoende middelen terug om aan de toegenomen vraag naar Startersleningen te kunnen voldoen. Op basis hiervan stelt het college de gemeenteraad voor een aanvullend budget van € 1.000.000 ter beschikking te stellen voor het verstrekken van Startersleningen aan starters op de woningmarkt.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Het succes van de Starterslening heeft tot gevolg dat het beschikbare budget van de gemeente Moerdijk volledig is uitgeput. Gevolg hiervan is dat gemeente Moerdijk het loket voor de Startersleningen per direct heeft gesloten. Het Moerdijs Startersfonds heeft weliswaar een revolverend karakter, maar er vloeien momenteel niet voldoende middelen terug om aan de toegenomen vraag naar Startersleningen te voldoen.

In totaal is de afgelopen 2 jaar ongeveer € 340.000 teruggekomen in het Moerdijs Startersfonds en wederom aan nieuwe Startersleningen uitgezet. Gemiddeld genomen is dit € 170.000 per jaar dat terugvloeit in het fonds. Hiermee zijn er per jaar maximaal 6 Startersleningen extra verstrekt, daar een gemiddelde Starterslening ongeveer € 30.000 betreft. Gezien het onvoldoende terugvloeien van financiële middelen in relatie tot de toegenomen vraag stelt het college de gemeenteraad voor om een aanvullend budget van € 1.000.000 beschikbaar te stellen voor het verstrekken van Startersleningen aan starters op de woningmarkt.

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 € 1.000.000 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):

- Inwoners nemen verantwoordelijkheid voor hun woonsituatie;
- Ruimte geven voor maatwerk in de woningvoorraad;
- Passende huisvesting voor de doelgroepen;
- Kwaliteitsimpuls bestaande woningvoorraad.

Coalitieakkoord 2018-2022 Een krachtige, ondernemende partner. Dat zijn wij:

- Om Moerdijk voor jongeren aantrekkelijk te houden stimuleren we nieuwbouw van starterswoningen en continueren we de starterslening.
-

Argumenten

Budget

Op basis van de afgelopen 10 jaar blijkt dat er gemiddeld per jaar ongeveer 15 Startersleningen zijn verstrekt, met een gemiddeld bedrag van ca. € 30.000. Sinds de invoering van de Starterslening zien we ieder jaar een toename van het aantal verstrekte Startersleningen, met als hoogtepunt 20 Startersleningen in 2015. In 2018 zijn er echter al tot augustus 19 Startersleningen verstrekt. De Starterslening kent een revolverend karakter maar door deze toename aan aanvragen vloeien er momenteel niet voldoende middelen terug om aan de toegenomen vraag naar Startersleningen te kunnen voldoen. Op basis hiervan wordt voorgesteld om een aanvullend budget van € 1.000.000 ter beschikking te stellen. Met een aanvullend bedrag van € 1.000.000 en het terugvloeien van middelen (rente & aflossing) wordt het mogelijk om ca. 45 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.

In het eerste kwartaal van 2019 wordt er een nieuwe verordening Starterslening aan de gemeenteraad voorgelegd met een verruiming van de voorwaarden voor het aangaan van een Starterslening via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn). Momenteel is het zo dat een persoon die in aanmerking wil komen voor de Starterslening, maar nog geen jaar ingezetene is van de gemeente Moerdijk, onder de huidige voorwaarden geen lening kan verkrijgen. Dit is een actuele vraag waar we als gemeente Moerdijk op in willen spelen. Door de voorwaarden in de verordening te verruimen wordt het voor starters buiten de gemeente Moerdijk mogelijk om zich hier te vestigen. Dit past bij de ambitie die wij als gemeente Moerdijk hebben om vestigers aan te trekken (het liefst jongeren en/of jonge gezinnen). Met dit aanvullende budget kan ook de verruiming van de voorwaarden van de verordening worden gefaciliteerd.

Aantrekkelijke woningmarkt en beperkte financiële mogelijkheden voor starters

Met het aantrekken van de woningmarkt is het voor starters een gunstige tijd om te kopen. Dit zien wij ook terug in de toename van het aantal aanvragen voor een Starterslening. Verder staat de hypotheekrente historisch laag en is de overdrachtsbelasting 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.

Alternatieven

Het gemeentelijk Startersfonds niet opnieuw voeden. Dit is niet wenselijk gezien de algemeen kritische positie van de starter op de woningmarkt als gevolg van het aantrekken van de woningmarkt en de daarmee gepaard gaande stijging van de huizenprijzen 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

De jaarlijkse rentelasten die voortkomen uit de aanvullende storting van € 1.000.000 en op de "Gemeenterekening Starterslening" wordt ondergebracht bij SVn, bedragen € 19.500. Deze kosten dienen gedekt te worden vanuit de stelpost nieuw beleid structureel van € 100.000. Deze stelpost biedt hier momenteel nog voldoende ruimte voor.

Beheersvergoeding

De gemeente betaalt jaarlijks een beheersvergoeding van 0,5% over het totaal bedrag van het uitstaande saldo van de leningen. De beheersvergoeding van deze aanvullende storting komt uit op ongeveer € 5.000. Deze kosten worden jaarlijks ten laste gebracht van het gemeentelijk Startersfonds.

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. Hiervoor maken wij onderscheid in interne en externe communicatie.

Interne communicatie

Medewerkers binnen de gemeente die bij de uitvoering van de starterslening betrokken zijn worden geïnformeerd over het beschikbaar stellen van aanvullend budget.

Externe communicatie

- Via de gebruikelijke kanalen zoals de Moerdijkse Bode en de gemeentelijke website wordt aandacht besteed aan het raadsbesluit;
 - Lokale makelaars en andere partijen die woningen verkopen en hypotheek verstrekken worden op de hoogte gebracht.
-

Realisatie: risico's, planning en evaluatie

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 volledig moet zijn 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 SVn 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 € 1.000.000 worden ondergebracht bij SVn.

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

Zevenbergen, 25 september 2018,

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

P.A.M. van Bavel

J.P.M. Klijs

RAADSBSLUIT

Raadsvergadering van 1 november 2018

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 september 2018;

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 € 1.000.000 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 € 19.500 die voortvloeien uit de aanvullende storting en deze rentekosten te dekken uit de stelpost nieuw structureel beleid.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 1 november 2018,
de griffier, de voorzitter,

H.D. Tiekstra

J.P.M. Klijs