



GEMEENTE BOEKEL

Nummer 2021 / 5

MEMO

Aan : de raads- en burgerleden
Van : College van Burgemeester en Wethouders
Betreft: : Memo Startersleningen 2021
Datum : 26 januari 2021

Geachte raads- en burgerleden,

In de algemene beschouwingen op de begroting van 2021 heeft u meerdere malen verzocht om startersleningen beschikbaar te stellen voor startende kopers op de huizenmarkt. Op basis van deze lening kunnen starters in aanmerking komen voor een aanvullende lening (van maximaal € 20.000,00) op de door de bank verstrekte lening voor de aankoop van een woning. Deze startersleningen zijn in het verleden meerdere malen verstrekt.

Sinds 2016 is het in de gemeente Boekel niet meer mogelijk om een starterslening aan te vragen. Dit komt omdat er destijds geen nieuw budget beschikbaar is gesteld voor het verstrekken van SVn Startersleningen (Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) en het budget volledig is uitgegeven. Het al dan niet beschikbaar stellen van SVn Startersleningen is opnieuw besproken. Op basis van onderstaande argumenten hebben wij u geen voorstel gedaan tot het opnieuw beschikbaar stellen van budget voor SVn Startersleningen

Argumenten

Het verstrekken van startersleningen kan het verschil overbruggen tussen iemands maximale hypotheek en de koopprijs van de woning. Een starter kan dus net wat meer lenen. De voorwaarden voor een starter om een beroep te doen op de starterslening is vastgelegd in de verordening startersleningen van de gemeente Boekel. Hierin staat onder andere dat de kosten voor het verkrijgen van de woning maximaal € 245.000,00 mag zijn. Hiervan kan een starterslening van maximaal € 20.000,00 (inclusief € 750,00 afsluitkosten) worden verstrekt.

De krapte op de huizenmarkt is op dit moment erg groot. Dit speelt zich tegenwoordig niet alleen meer af in de Randstad en grotere steden, maar ook in gemeenten zoals Boekel. Door de krapte op de huizenmarkt is er meer vraag naar woningen dan dat er aanbod is. Dit geeft een prijsopdrijvend effect, waardoor woningen duurder worden. De volgende punten geven de kern weer van de SVn Startersleningen die van toepassing zijn in de gemeente Boekel.

1. Kosten van een starterswoning

De laatste marktgegevens van de NVM voor de regio Uden laat zien dat de gemiddelde verkoopprijs van een tussenwoning € 254.000,00 bedraagt. Deze verkoopprijs komt voort uit de enorme krapte op de woningmarkt. Ook wordt er bij de aankoop van dergelijke woningen vaak wordt overboden. Een tussenwoning is in de lijst van de NVM de goedkoopste type woning.

Het kopen van een woning onder het genoemde bedrag van € 245.000,00 wordt steeds lastiger. Ook het bedrag wat een koper aan "eigen geld" dient in te leggen wordt steeds hoger, omdat de hypotheekverstrekker op basis van de marktwaarde een hypotheek verstrekt (dit is het bedrag waarvoor de woning wordt getaxeerd).

2. Kosten van een starterslening voor de starter

Indien een starter gebruik maakt van een SVn Starterslening van bijvoorbeeld € 20.000,00 heeft hij de volgende voordelen:

- Eerste drie jaren geen rentekosten;
- Aflossing in 30 jaar;
- Mogelijkheid om de woning aan te kopen (zonder starterslening wellicht niet mogelijk).

De volgende nadelen zitten aan de SVn Starterslening:

- Hoge rente ten opzichte van de rente bij een bank (2,4% rente bij SVn tegenover circa 1,6% bij de bank);
- Extra afsluitkosten van € 750,00 (bij de bank moeten ook afsluitkosten worden betaald);
- Provisiekosten NHG (bij de bank moeten ook provisiekosten NHG worden betaald);
- Rente staat vast voor een periode van 15 jaar. Dit betekent dat de rente na 15 jaar hoger of lager kan zijn dan de huidige rente. Dit is een onzekere factor;
- Voor het (beperkte) bedrag van € 20.000,00 moet de starter in totaal na het aflossen totaal € 27.193,32 betalen. Dit betekent dat de starter circa 36% van het geleende bedrag extra moet betalen.

3. Kosten van een starterslening voor de gemeente

De SVn Starterslening wordt verstrekt door het budget wat de gemeente ter beschikking stelt. Dus de gemeente stelt bijvoorbeeld een lening van € 100.000,00 ter beschikking aan SVn. Hiervoor kan SVn minimaal 5 Startersleningen verstrekken. De volgende kosten dient de gemeente hiervoor te maken:

- Verstrekken lening van € 100.000,00. Dit geld wordt geleend bij de bank tegen een rentepercentage tussen de 1 – 1,5%;
- De gemeente betaalt (vanaf 2022) jaarlijks een beheersvergoeding aan SVn van € 2.500,00 excl. btw (+ CPI);
- De gemeente betaalt jaarlijks een (extra) vergoeding van 0,5% (+ CPI) te berekenen over de restantschuld van de uitstaande leningen per einde kalenderjaar. In het eerste jaar gaat dit over een bedrag van circa € 500,00.

4. Evaluatie

Sinds 2013 heeft de gemeente Boekel € 200.000,00 beschikbaar gesteld om SVn Startersleningen te verstrekken. Ook de Provincie en het Rijk hebben hierin een bijdrage geleverd, waardoor er sindsdien 22 SVn Startersleningen zijn verstrekt. De aanvragers zijn in de leeftijd tussen 23 – 34 jaar oud en van de aanvragers komen er 10 uit de gemeente Boekel. Inmiddels hebben 14 aanvragers de lening vroegtijdig afgelost / overgesloten naar een reguliere hypotheekverstrekker, waardoor er op dit moment nog 8 leningen lopen.

De inspanningen voor de starter zijn groot om een starterslening te verkrijgen. In economische hoogtijdagen en een oververhitte huizenmarkt is de starterslening niet doorslaggevend voor de aankoop van een woning door de beperkingen die zijn gebonden aan de lening zoals maximale koopprijs en maximaal beschikbare lening. Voornoemde maximale koopprijs is wel aan te passen door de wijziging van de huidige verordening voor startersleningen (bijvoorbeeld tot de

NHG grens, op dit moment € 325.000,00). Op dit moment zal de verordening niet worden aangepast.

Starters hebben dus in een oververhitte huizenmarkt eigen geld nodig, maar geen extra hypotheek. De starterslening zou dus letterlijk “een druppel op de gloeiende plaat” zijn. Het verstrekken van de SVn Starterslening zorgt er dus niet voor dat een starter een woning kan aankopen.

Tevens is het voor de starter een extra handeling en zijn het extra uitgaven om de lening uiteindelijk af te sluiten. De vraag is of starters hier echt mee geholpen zijn. In de huidige marktomstandigheden heeft een starterslening geen doorslaggevende factor om een woning aan te kopen. Wanneer er bij een bank niet voldoende hypotheek wordt verstrekt is het de vraag of de gemeente deze lening wel zou moeten verstrekken. De starter gaat namelijk hoge kosten betalen voor de starterslening, waardoor aan het doel (betaalbaar/mogelijk maken van een koopwoning) voorbij wordt gegaan.

Er is gekozen om geen SVn Startersleningen te verstrekken.

Er is besloten om een alternatief voor de SVn Starterslening te onderzoeken. Hierbij wordt gezocht naar mogelijkheden om woningen te bouwen die voor een starters beschikbaar komen en blijven. Dit kan zijn in de vorm van een gereduceerde koopprijs en een zelfbewoningsclausule en bij verkoop de verplichting om te verkopen aan een starter. Hierdoor wordt de starter in Boekel direct en concreet geholpen. Voorbeelden hiervan worden gebouwd op de Run door bouwbedrijf Van Stiphout, waarbij een maximale koopprijs van € 170.000,00 wordt gehanteerd voor een 1,5 persoons woning. Het onderzoeken van mogelijkheden tot bouw van starterswoningen in aankomende woningbouwprojecten wordt concreet opgepakt.