



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum	:	31 augustus 2021
Voorstel van	:	college van burgemeester en wethouders
Onderwerp	:	Startersleningen 2021
Portefeuillehouder	:	M. Tielemans

Samenvatting:

Op 30 maart jl. hebben de fracties van de gemeenteraad een initiatiefvoorstel ingediend voor het verstrekken van startersleningen in de gemeente Boekel en daarmee budget beschikbaar te stellen. Sinds 2016 is het in de gemeente Boekel niet meer mogelijk om een starterslening aan te vragen omdat er geen budget meer beschikbaar was. De fracties hebben een voorstel ingediend om een budget van € 200.000 beschikbaar te stellen voor startersleningen. Daarbij zijn aanvullende voorwaarden opgesteld die zijn vastgelegd in een nieuwe (aangepaste) verordening startersleningen.

Voorgesteld besluit:

1. Een nieuw eenmalig budget van € 200.000 beschikbaar te stellen voor het verstrekken van SVn Startersleningen, dat door Stichtingsfonds Nederlandse gemeenten (SVn), revolverend kan worden uitgeleend.
 2. Alle aanvullende financiering- en beheerskosten mee te nemen in Voorjaarsnota 2022 en op te nemen in de jaarlijkse begroting.
 3. Instemmen met de Verordening Starterslening gemeente Boekel 2021.
-

Inleiding/probleemstelling:

Op 20 mei jl. hebben de fracties van de gemeenteraad een besluit genomen voor het verstrekken van startersleningen in de gemeente Boekel. Op basis van deze lening kunnen starters op de woningmarkt in aanmerking komen voor een aanvullende lening 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 was uitgegeven. Alle fracties van de gemeenteraad hebben verzocht opnieuw startersleningen beschikbaar te stellen en de inhoud van de Verordening Startersleningen aan te passen.

Relatie met eerdere besluitvorming:

30 maart 2021 – Initiatiefvoorstel startersleningen namens CDA, Gemeenschapsbelang Venhorst Boekel, D.O.P. en VVD, waarin zij op 20 mei 2021 in de raadsvergadering het volgende heeft voorgesteld:

1. Besluiten een nieuw eenmalig van € 200.000 beschikbaar te stellen voor het verstrekken van SVn Startersleningen, dat door Stichtingsfonds Nederlandse gemeenten (SVn), revolverend kan worden uitgeleend.
2. Alle aanvullende financiering- en beheerskosten in 2021 ten laste te brengen van de Voorjaarsnota en vanaf 2022 op te nemen in de jaarlijkse begroting.
3. Het college de opdracht te geven de bestaande Verordening Starterslening aan te passen of indien nodig een nieuwe Verordening Starterslening op te stellen op basis van de criteria genoemd in dit raadsvoorstel en deze ter vaststelling aan de raad aan te bieden in de eerstvolgende raadsvergadering.

Amendement 20 mei 2021 op Initiatiefvoorstel startersleningen, waarin CDA, Gemeenschapsbelang Venhorst Boekel, VVD en D.O.P besluiten het ontwerpbesluit als volgt te wijzigen:

Punt 3 van het ontwerpbesluit te vervangen door onderstaand punt 3:

3. Het college de opdracht te geven de bestaande Verordening Starterslening aan te passen of indien nodig een nieuwe Verordening Starterslening op te stellen op basis van de volgende criteria:
 - a. –) in de leeftijd tot en met 35 jaar die op moment van aanvraag 3 jaar of meer ingezetene is, dan wel is geweest, of;
–) een binnen de gemeente Boekel gelegen huurwoning vrijmaakt met een maximale kale huurprijs gelijk aan de aftoppingsgrens van 3- of meerpersoons huishoudens zoals bedoel in artikel 20 van de Wet op de huurtoeslag.
 - b. De maximum koopprijs van de woning te koppelen aan de NHG-grens die jaarlijks wordt vastgesteld op grond van de gemiddelde huizenprijzen.
 - c. Het maximale bedrag voor een starterslening bedraagt 20% van de NHG grens, met een maximum van € 25.000 per starterslening.

Op 28 maart 2013 heeft de gemeenteraad ingestemd met het aanbieden van een SVn starterslening in de gemeente Boekel en hiervoor een bedrag van maximaal € 100.000 beschikbaar gesteld. Tevens heeft de gemeenteraad ingestemd met het ondertekenen van de deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente Boekel en SVn en het vaststellen van de verordening Starterslening gemeente Boekel.

Op 2 april 2015 heeft de gemeenteraad opnieuw een budget van maximaal € 100.000 beschikbaar gesteld en bepaald dat SVn alleen startersleningen mag verlenen aan starters die een kavel of een woning kopen binnen de grondbedrijf complexen van de gemeente Boekel.

Beoogd resultaat:

Door het beschikbaar stellen van budget voor startersleningen geeft het starters de mogelijkheid om een extra lening aan te vragen voor de aankoop van een woning. Deze extra lening kan zorgen voor een betere toegankelijkheid op de woningmarkt voor starters.

Keuzemogelijkheden:

U kunt ervoor kiezen om geen budget beschikbaar te stellen voor het verstrekken van SVn Startersleningen. Indien u hiervoor kiest kunnen er geen startersleningen beschikbaar worden gesteld.

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 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. Het college is van mening dat de starterslening niet direct het gevolg heeft dat een starter een woning kan kopen.

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 bedraagt. Deze verkoopprijs komt voort uit de enorme krapte op de woningmarkt. Ook wordt er bij de aankoop van dergelijke woningen vaak overboden. Een tussenwoning is in de lijst van de NVM de goedkoopste type woning.

2. Kosten van een starterslening voor de starter

Indien een starter gebruik maakt van een SVn Starterslening heeft hij de volgende voordelen:

- Eerste drie jaren geen rentekosten;
- Aflossing in 30 jaar;
- Mogelijkheid om de woning aan te kopen (zonder starterslening wellicht net niet mogelijk) of net iets meer te bieden dan de kredietmogelijkheden die de bank biedt.

De volgende nadelen zitten aan de SVn Starterslening:

- De overheid maakt de keuze dat meer geleend kan worden dan de spelregels van kredietverstrekkers toelaten. Direct na de kredietcrisis is het kredietverstrekkers met regelgeving onmogelijk gemaakt "teveel" krediet te verstrekken. Maatschappelijk was daar groot commitment over;
- De starterslening heeft een (mogelijk) prijsopdrijvend effect. Starters kunnen hun bod op de woningmarkt verhogen en zullen dat doen. Dat terwijl we nu al vinden dat dat de huizenprijzen de pan uitreizen;
- Hoge rente ten opzichte van de rente bij een bank (2,4% rente bij SVn tegenover circa 1 tot 1,5 % bij de bank);
- Extra afsluitkosten van € 750 (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 (bijvoorbeeld) € 20.000 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 een lening van € 200.0000 ter beschikking aan SVn. Hiervoor kan SVn minimaal 8 Startersleningen verstrekken. De volgende kosten dient de gemeente hiervoor te maken:

- Verstrekken lening van € 200.000. 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 € 2.000 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 € 1.000.

4. Evaluatie eerder initiatief

Sinds 2013 heeft de gemeente Boekel € 200.000 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.

In dit voorstel wordt aan u gevraagd om een budget beschikbaar te stellen van € 200.000 plus aanvullende financiering- en beheerskosten voor het verstrekken van SVn Startersleningen.

De SVn Starterslening wordt verstrekt aan starters op de woningmarkt. Het college heeft een nieuwe (aangepaste) Verordening Starterslening opgesteld waarin de volgende criteria zijn opgenomen voor het verstrekken van een SVn Starterslening:

- a. –) de SVn starterslening wordt verstrekt aan een starter op de woningmarkt in de leeftijd tot en met 35 jaar die op moment van aanvraag 3 jaar of meer ingezetene is, dan wel is geweest, of;
–) een starter op de woningmarkt die een binnen de gemeente Boekel gelegen huurwoning vrijmaakt met een maximale kale huurprijs gelijk aan de aftoppingsgrens van 3- of meerpersoons huishoudens zoals bedoel in artikel 20 van de Wet op de huurtoeslag.
- b. De maximum koopprijs van de woning is gekoppeld aan de NHG-grens die jaarlijks wordt vastgesteld op grond van de gemiddelde huizenprijzen.
- c. Het maximale bedrag voor een starterslening bedraagt 20% van de NHG grens, met een maximum van € 25.000 per starterslening.

Indien u besluit in te stemmen met dit voorstel wordt de nieuwe Verordening Startersleningen bekend gemaakt en treedt deze in werking. De verordening is als bijlage aan dit voorstel bijgevoegd.

Financiële gevolgen en dekking:

Voor het verstrekken van startersleningen is eenmalig budget benodigd van € 200.000 dat door SVn kan worden uitgeleend ten behoeve van de startersleningen. Deze kosten worden gefinancierd door het aantrekken vreemd vermogen. Daarover dienen rentekosten te worden betaald. De aanvullende financiering- en beheerskosten in 2021 worden meegenomen in de Voorjaarsnota 2022. Dit bedraagt 0,5% over het restant van de uitstaande leningen per einde kalenderjaar, circa € 1.000, plus de beheersvergoeding van € 2.000 (+CPI) .

Risico's:

De starterslening is de eerste drie jaar maandlastenvrij. Het aflossingsdeel wordt betaald uit de combinatielening. Na de eerste drie jaar wordt over de lening rente betaald. De eerste drie jaar wordt er derhalve geen rente ontvangen en ontstaat een nadeel. Dit is beperkt, aangezien de marktrente op dit moment uiterst laag is. Na de periode van 3 jaar wordt, afhankelijk van de hertoetsing, rente betaald over de starterslening.

De starterslening wordt geborgd door NHG. Dit is een belangrijke zekerheid voor zowel de starter als de gemeente.

Startersleningen worden altijd verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie. Een hypotheek met NHG betekent, dat de hypotheekverstrekker, in dit geval de gemeente, de garantie heeft dat de hypotheek volledig wordt terugbetaald. De gemeente heeft dus zekerheid en loopt minder risico.

De combinatielening valt niet onder de borging van het NHG. Dit kan ongunstig zijn voor zowel de starter als de gemeente. Het bestuur van SVn heeft daarom besloten dat in geval van een verliesdeclaratie bij NHG de resterende combinatielening voor rekening van SVn komt.

Hiermee reduceert SVn het risico van gemeenten tot nagenoeg nihil.

Communicatie:

Indien wordt besloten een nieuw budget beschikbaar te stellen voor SVn Startersleningen wordt dit bekend gemaakt op de website van de gemeente Boekel, social media (Facebook) en het plaatselijk blad "Boekels weekblad Boekel & Venhorst".

Uitvoering en evaluatie:

De Verordening Starterslening wordt bekend gemaakt en treedt daarmee in werking nadat u heeft besloten in te stemmen met dit voorstel. De huidige Verordening Startersleningen wordt daarbij ingetrokken.

Voorstel:

1. Een nieuw eenmalig budget van € 200.000 beschikbaar te stellen voor het verstrekken van SVn Startersleningen, dat door Stichtingsfonds Nederlandse gemeenten (SVn), revolverend kan worden uitgeleend.
2. Alle aanvullende financiering- en beheerskosten mee te nemen in Voorjaarsnota 2022 en op te nemen in de jaarlijkse begroting.
3. Instemmen met de Verordening Starterslening gemeente Boekel 2021.

Burgemeester en wethouders van Boekel,

de secretaris,

de burgemeester,

Mr. J.G. Marcic

C.J.M. van den Elsen

Bijlagen ter inzage:

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

- Verordening Startersleningen 2021