



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

- Datum** : 3 maart 2015
- Voorstel van** : college van burgemeester en wethouders
- Onderwerp** : Een nieuw budget beschikbaar stellen voor het verstrekken van SVn Startersleningen.

Samenvatting

In 2013 heeft u een bedrag van € 100.000 beschikbaar gesteld voor het verstrekken van SVn Startersleningen. Het budget is inmiddels op.

De Provincie en het Rijk zijn gestopt/gaan stoppen met bijdragen aan de startersregeling, waardoor de volledige financiering van het bedrag bij de gemeente komt te liggen. Ter besluitvorming krijgt u aangeboden het voorstel om een nieuw budget van maximaal € 100.000 beschikbaar te stellen voor het verstrekken van SVn Startersleningen.

Voorgesteld besluit:

- a. Besluiten een nieuw budget van maximaal € 100.000 beschikbaar te stellen voor het verstrekken van SVn Startersleningen;
- b. Besluiten dat SVn alleen startersleningen mag verlenen aan starters die een kavel of een nieuwe woning kopen binnen de grondbedrijfcomplexen van de gemeente Boekel;
- c. Besluiten een bedrag van € 2.700 beschikbaar te stellen voor het afdekken van de totale kosten voor de gemeente Boekel.
- d. Vast te stellen de 1^e wijziging van de Verordening Starterslening Gemeente Boekel.

Inleiding/probleemstelling:

In 2013 heeft u een bedrag van € 100.000 beschikbaar gesteld voor het verstrekken van SVn Startersleningen. Inmiddels is het budget op. De Provincie is per 1 november gestopt met de bijdrage van € 5.000 per Starterslening. Het huidige rijksbudget is nog toereikend voor 5.500 Startersleningen en is naar verwachting per 1 mei 2015 uitgeput. Aanvragen die vanaf dat moment binnenkomen zullen volledig moeten worden gefinancierd door de gemeente.

Relatie met eerdere besluitvorming:

Op 28 maart 2013 heeft u ingestemd met het aanbieden van een SVn Starterslening in de gemeente Boekel en hiervoor een bedrag van maximaal € 100.000 beschikbaar te stellen binnen een op te richten gemeentelijk fonds bij SVn. Tevens in te stemmen met het ondertekenen van de deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente Boekel en SVn en het vaststellen van de verordening Starterslening gemeente Boekel.

Beoogd resultaat:

De starterslening voort te zetten. Met het aanbieden van de SVn Starterslening in de gemeente Boekel wordt beoogd om de doorstroming op de lokale woningmarkt te stimuleren. Starters kunnen namelijk met behulp van de SVn Starterslening makkelijker een (eerste) woning kopen.

Keuzemogelijkheden:

Uw Raad kan ervoor kiezen om geen budget beschikbaar te stellen.

Argumenten:**Provinciale bijdrage**

Sinds 1 juli 2013 draagt de provincie Noord-Brabant bij in de kosten van het verstrekken van startersleningen door gemeenten in de provincie. Voor de uitvoering van de regeling is de provincie een samenwerking aangegaan met de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Daarmee werd de financiering van een starterslening voor 50% betaald uit de rijksbijdrage, voor 25% uit het Brabants Startersfonds en voor 25% uit het gemeentelijke Startersfonds.

Het Brabants Startersfonds is per 1 november 2014 opgehouden te bestaan, omdat de middelen van dit fonds zijn uitgeput. Er waren op dat moment meer aanvragen voor een starterslening ingediend bij SVn dan waarvoor middelen in het Brabants Startersfonds beschikbaar waren. Dit houdt in dat vanaf 1 november 2014 de Provincie niet meer heeft bijgedragen in de startersleningen.

Rijksbijdrage

SVn heeft in een brief van 15 september jl. meegedeeld dat het einde van de rijksbijdrage aan de starterslening in zicht is. Bij de begrotingsbehandeling in oktober jl. hebben minister Blok en de Tweede Kamer aangegeven niet voornemens te zijn een nieuwe rijksbijdrage beschikbaar te stellen voor de Starterslening. Aanvragen die na uitputting van het rijksbudget bij SVn binnenkomen, moeten volledig worden gefinancierd door gemeenten.

In 2013 heeft u besloten dat een starter een bedrag van maximaal € 20.000 kan lenen. Van dit bedrag wordt € 10.000 door het Rijk bijgedragen. Afgelopen jaar heeft de Provincie € 5.000 bijgedragen. Daardoor heeft de gemeente maar € 5.000 bij hoeven te dragen aan de startersleningen. Voor de gemeente betekent het besluit van de provincie dat vanaf 1 november 2014 € 10.000 per starterslening moet worden bijgedragen. Dit betekent dat we eerder door het budget heen zijn.

In 2014 en 2015 zijn 14 startersleningen verleend	(12 * € 5.000) = € 60.000
	(2 * € 10.000) = € 20.000
2 aanvragen ingediend	(2 * € 10.000) = € 20.000
Totaal	<u>€ 100.000</u>

Op dit moment zijn nog twee aanvragen in behandeling. Mochten deze aanvragen worden goedgekeurd, dan is het budget van € 100.000 op. Bij SVn is doorgegeven dat er geen nieuwe aanvragen in behandeling mogen worden genomen.

Door het wegvallen van de Provinciale bijdrage en op korte termijn de Rijksbijdrage wordt het risico voor de gemeente zoals aangegaan groter. Er zitten risico's aan de Starterslening. De burgers krijgen extra hypothecaire lasten, zij lenen als het ware boven hun stand. De banken geven de starters niet voor niets een plafond mee.

De gemeente mag er bij gedwongen verkoop en schuldsanering niet vanuit gaan dat de vergoeding die van het Waarborgfonds Eigen woningen is/wordt verkregen, de restschuld, volledig dekt. Het is maar de vraag wanneer de volledige verplichting van rente en aflossing (27 jaar of bij uitstel langer) door de starter wordt voldaan.

Bij gedwongen verkoop en schuldsanering heeft de gemeente een recht van tweede hypotheek. De restschuld zal niet automatisch gelijk zijn aan vergoeding die het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) aan de gemeente bij gedwongen verkoop kan verstrekken.

WEW heeft aangekondigd dat bij verliesdeclaraties 10% eigen risico in beeld is voor de verstrekker (de gemeente). In 2014 heeft SVn ingevoerd dat dit risico voor 2 jaar tot 2017 bij SVn blijft en niet wordt doorbelast naar de gemeente in het kader van de afwikkeling van verliesdeclaratie.

Concreet betekent dit dat de gemeente Boekel voor € 10.000 risico loopt, het restant bedrag € 90.000 wordt voldaan door NGH of WEW. Indien er voor wordt gekozen om weer een bedrag van maximaal € 100.000 beschikbaar te stellen, loopt de gemeente Boekel voor een totaal bedrag van € 20.000 risico, ervan uitgaande dat alle starters niet bijdragen aan het aflossen.

Wat spreekt voor het doorzetten van de Starterslening?

Voordelen:

- Doorstroming koopsector
- Doorstroming huursector
- Aankoop van nieuwbouwwoningen
- Positieve effecten voor bouwsector en werkgelegenheid
- Starter koopt een duurdere woning
- Een starter koopt vervroegd een woning
- Aantal inwoners neemt toe
- Woningen worden eerder verkocht
- Eerder OZB opbrengsten over gerealiseerde woningen;
- Financieel voordeel binnen de grondbedrijfcomplexen.

In de deelnemingsovereenkomst onder artikel 7 Beheer en administratie is opgenomen dat SVn het beheer van de financieringsproducten alsmede de administratie van de Gemeenterekening adequaat zal uitvoeren. Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd.

Door het beschikbaar stellen van een nieuw budget van € 100.000 kunnen zeker 5 starters gebruik maken van de startersleningen. Hierdoor kunnen 5 woningen eerder worden verkocht. Stel dat de kavels 5 jaar eerder worden verkocht levert dit een winst op van € 29.039. Stel dat deze 5 kavels 3 jaar eerder worden verkocht levert dit € 13.561 op. Zie de berekeningen, deze liggen ter inzage.

Nadelen:

- Top hypotheek voor starters
- Na 1 mei 2015 volledig financiering € 20.000 door de Gemeente Boekel, (vanaf die datum nog maximaal 5 deelnemers)
- De Raad wil de structurele schulden last van € 30 mln. naar beneden brengen. Zoals bij risico uitgelegd kan dit initiatief geld kosten en gaat dit ten laste van de schuldenlast.
- Nu gunstige voorwaarden voor lage rente, in de toekomst kan dit minder gunstig zijn als de hypotheek b.v. na 10 jaar afloopt en de rente weer gestegen is.

De crisis op de koopwoningmarkt in de afgelopen jaren en de minder rooskleurige economische omstandigheden (en wellicht de hoge maandelijkse woonlasten die zijn aangegaan bij het afsluiten van een hypotheek) hebben het aantal kredietnemers met een betalingsachterstand op minimaal één hypotheek in de afgelopen jaren behoorlijk doen stijgen. Medio 2007 stonden er bij de BKR circa 31.000 huishoudens geregistreerd, terwijl dit aantal in het eerste kwartaal van 2014 is opgelopen tot ruim 100.000 huishoudens. Dit blijft overigens nog steeds een bescheiden aandeel van alle uitstaande hypotheeken.

De gemeente Boekel loopt een risico van € 20.000, ervan uitgaande dat alle starters niet bijdragen aan het aflossen. Doordat er startersleningen verleend kunnen worden, bestaat de mogelijkheid dat de kavels/woningen eerder verkocht kunnen worden. Dit kan een winst opleveren van € 29.039.

Conclusie: Een nieuw budget van maximaal € 100.000 beschikbaar te stellen voor het verstrekken van SVn Startersleningen. Met de uitzondering: alleen startersleningen te verlenen aan starters die een kavel of een nieuwe woning kopen binnen onze grondbedrijfcomplexen.

Financiële gevolgen en dekking:

Indien er een budget door u beschikbaar wordt gesteld, zal de gemeente dit moeten lenen en betaalt hiervoor een rente van 3%. Daarnaast moet de gemeente een beheersvergoeding betalen aan SVn ter hoogte van 0,5% van de restschuld. Tenslotte betaalt de gemeente een afsluitprovisie van 1,5%.

In het bijgevoegde document "Starterslening - doorrekening 2015" bijlage 4 zijn de financiële gevolgen voor de deelname aan de SVn starterslening doorgerekend. De 15-jaars rente van SVn is momenteel 4,1%. Wanneer we ervan uitgaan dat alle koopstarters na 3 jaar beginnen met het betalen van rente en aflossing, dan schieten we met het aanbieden van de SVn Starterslening na 30 jaar € 2.700 er bij in. In het geval dat alle deelnemende koopstarters de volledige looptijd geen aflossingsruimte hebben, dan stijgen de totale kosten voor de gemeente met € 53.300 (ingerekenende rentevergoeding plus nadeel ad € 2.700) tot € 56.000.

Indien u besluit een budget van maximaal € 100.000 beschikbaar te stellen voor het verstrekken van SVn Startersleningen, dient er ook een bedrag van € 2.700 beschikbaar te worden gesteld voor het afdekken van de totale kosten voor de gemeente Boekel. Zie bijlage 1.

Risico's:

Het belangrijkste risico voor de gemeente is dat starters gedurende de looptijd geen aflossingsruimte hebben. Zoals is aangegeven, is het aantal kredietnemers met betalingsachterstanden de laatste jaren verdrievoudigd.

Een andere risico is fluctuatie in de rente die de gemeente betaalt voor het aantrekken van geld in de (nabije) toekomst en de kosten voor de notaris en/of borgtochtprovisie in verband met NHG. Deze kosten zijn niet meegenomen in het overzicht "Starterslening – doorrekening".

Communicatie:

We communiceren via onze website en het plaatselijk blad "Boekels weekblad Boekel & Venhorst" wat betreft de voortgang van de startersleningen.

Uitvoering en evaluatie:

Indien positief wordt besloten, aan SVn doorgeven dat er een nieuw budget van maximaal € 100.000 beschikbaar wordt gesteld.

