Bundel van de Raad van 2 april 2020

7 (Continuering) Starterlening 2018-2019 voor de periode 2020-2021 en vaststelling verordening startersregeling (Houtakkers) (23)

0.1 Aanbiedingsblad Raad (Continuering) Starterregeling 2018 – 2019.docx

0.2 Raadsvoorstel Continuering-Starterregeling 2018 – 2019 -getekend.pdf

0.3 RB starterslening getekend.pdf

Aanbiedingsblad Raad

Onderwerp	Verordening Starterslening 2020-2021
Datum collegebesluit	
Eerdere relevante besluitvorming	Op 1 februari 2018 heeft de Raad de Verordening Starterslening 2018-2019 vastgesteld. Op 23 oktober 2018 is een gewijzigde Verordening vastgesteld.
Portefeuillehouder	F.M.A. van Ballegooij
Steller	Anouk Theeuwen 046-4778437 Anouk.theeuwen@sittard-geleen.nl
Doel	Besluitvormend
Collegeadvies over de behandelwijze Ronde	Behandelwijze in Ronde. Het College verzoekt de Raad de Verordening Starterslening 2020-2021 vast te stellen.
Rondevoorzitter	
Raadsadviseur	Geef aan wie de raadsadviseur is. Vermeld daarbij zijn of haar e-mailadres en telefoonnummer.
Datum eerste behandeling in de Ronde	Verzoek is om de wijzigingen te bespreken in de Ronde d.d 26 maart 2020. Besluitvorming kan dan plaatsvinden in de Raadsvergadering van 2 april 2020.
Advies Ronde	Neem tekst conceptbesluitenlijst op.
Ingediende amendementen	Formuleer de ingediende amendementen of geef aan dat er geen amendementen zijn ingediend. De conclusie van de amendement(en) wordt daarbij kort en bondig vermeld.
Ingediende moties	Formuleer de ingediende moties of geef aan dat er geen moties zijn ingediend. De conclusie van de motie(s) wordt daarbij kort en bondig vermeld.

Gemeente Sittard-Geleen

Voorstel aan Gemeenteraad

Registratienummer: 2529553

Onderwerp
(Continuering) Starterregeling 2018 – 2019 voor de periode 2020-2021

Voorstel
1. In te stemmen met het continueren van de Startersregeling tot en met 2021, onder meer inhoudende het eerder beschikbaar gestelde leningsbudget van € 600.000 ten behoeve van de Starterslening voor de periode 2018-2019 ook te benutten voor de jaren 2020-2021;
2. De Verordening Starterslening 2020 – 2021 vast te stellen.

Samenvatting / openbare besluitenlijst
Op 30 april 2015 heeft de gemeenteraad besloten tot invoering van de Startersregeling voor de periode 2015-2017. Op 1 februari 2018 is ingestemd met een verlenging voor de periode 2018-2019.

De Startersregeling blijkt in onze gemeente nog altijd een groot succes: in 2018 – 2019 zijn 47 leningen verstrekt. De belangstelling voor de lening blijft groot. Over de totale looptijd (vanaf medio 2015) zijn 110 leningen verstrekt.

Gezien dit positieve resultaat en het voortdurende belang om de doorstroming op de lokale woningmarkt te blijven stimuleren, wordt voorgesteld om de Startersregeling te continueren tot en met 2021. Daarbij wordt voorgesteld om het eerder beschikbaar gestelde leningbudget van € 600.000 ten behoeve van de Starterslening voor de periode 2018-2019 ook te benutten voor de jaren 2020 – 2021. Er worden dus geen nieuwe middelen gevraagd voor de verlenging van de regeling.

Burgemeester drs. G.J.M. Cox	Gemeentesecretaris mr. G.J.C. Kusters v.d. 20-02-2020

Toelichting voorstel

De Starterslening biedt starters op de koopwoningmarkt de mogelijkheid om op een verantwoorde manier nét dat beetje extra te lenen. De Starterslening overbrugt het verschil tussen het bedrag dat maximaal geleend kan worden op basis van het inkomen en de aankoopkosten van de woning.

In voorgaande jaren is op basis van de raadsbesluiten d.d. 30 april 2015 en 1 februari 2018 uitvoering gegeven aan de Startersregeling 2015 – 2017 respectievelijk 2018 – 2019. In de periode 2018-2019 zijn 47 leningen verstrekt. Over de totale looptijd (vanaf medio 2015) zijn 110 leningen verstrekt met een gemiddeld leningsbedrag van € 24.000.

Gezien dit positieve resultaat en het voortdurende belang om de doorstroming op de lokale woningmarkt te blijven stimuleren, wordt voorgesteld om de Startersregeling te continueren tot en met 2021. Een dergelijke regeling sluit ook aan bij de recente oproep (november 2019) van gedeputeerde Dritty (Wonen) om mogelijkheden te creëren voor specifieke kwetsbare doelgroepen, waaronder starters/jongeren.

Financiële middelen

Voor de startersregeling Sittard-Geleen 2018-2019 heeft de Raad ingestemd met het storten van een aanvullend leningbedrag van maximaal € 600.000 (2 x € 300.000); zie bijgevoegd raadsbesluit d.d. 01.02.2018; gemeenteblad nummer 2054657.
De provincie Limburg zet tegenover het gemeentelijke leningsdeel een bijdrage van 75% (Provinciale verordening 'Starters: een eigen thuis'). Met het Raadsbesluit was voor 2018 en 2019 een leningsdepot van € 2.400.000 mogelijk (€ 600.000 gemeentelijk deel en € 1.800.000 provinciaal deel).

Voor de periode 2018-2019 is in november 2019 pas de 1e tranche van € 300.000 gestort bij Svn. De provincie heeft vervolgens € 900.000 aan trekkingsrechten toegekend (d.d. 29 november 2019). Middels voorliggende nota wordt voorgesteld om de 2e tranche 2018-2019 van € 300.000 door te schuiven voor de jaren 2020 en 2021 (de Provinciale regeling 'Starters: een eigen thuis' loopt tot en met 2023). Voor de continuering van de regeling tot en met 2021 is geen additioneel budget nodig. Reden waarom de 2e tranche gedurende de looptijd 2018-2019 nog niet is ingezet, is dat enerzijds het gemiddelde leningbedrag lager ligt dan het bedrag dat maximaal mogelijk is (€ 24.000 vs € 30.000) én anderzijds bij de verlenging de maximale middelen zijn aangevraagd om óók een ruimer bedrag aan trekkingsrechten bij de Provincie veilig te stellen (verhouding 25%-75%).

Gezien het belang dat gehecht wordt aan de startersregeling willen we de eerder toegekende middelen (tweede tranche van € 300.000; raadsbesluit 01.02.2018) paraat houden, zodat deze kunnen worden ingezet op het moment dat de middelen uit de eerste tranche op zijn. Dit voorkomt dat aanvragers lang moeten wachten. Verwachting is dat de middelen in de loop van 2020 ingezet worden. Het moment is afhankelijk van het aantal aanvragen.

Provinciale regeling

De Startersregeling is een samenwerking tussen de Provincie Limburg en de deelnemende gemeenten. De lening wordt verstrekt via Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn).
Aan de startersregeling doen 28 van de 31 Limburgse gemeenten mee. Heerlen, Maastricht en Valkenburg participeren niet. Heerlen doet niet mee vanwege de lage huizenprijzen, waardoor een starter ook zonder regeling een huis kan kopen. Echter, begin november is een motie aangenomen om toch aan te sluiten. Ook Maastricht en Valkenburg kijken naar hernieuwde deelname.

Provinciale Staten hebben eind 2018 de startersregeling verlengd tot en met 2023, inclusief een verhoging van het maximum aankoopbedrag naar € 185.000,-.
Recent heeft de Provinciale fractie van Lokaal-Limburg vragen gesteld over de starterslening. Uit antwoorden van het Provinciebestuur blijkt dat in het eerste kwartaal van 2020 de maximale aankoopprijs waarschijnlijk wordt opgetrokken van € 185.000 naar € 210.000. De verhoging is een reactie op de stijgende prijzen van koopwoningen.

Maximale aankoopprijs en leningsbedrag
De Verordening 2018-2019-II in gemeente Sittard-Geleen gaat uit van een maximum aankoopbedrag van € 173.000. Voorgesteld wordt om in de Verordening 2020-2021 met het maximum aankoopbedrag aan te sluiten bij de provinciale regeling, te weten op dit moment € 185.000. Naar verwachting wordt het bedrag in de provinciale verordening opgehoogd naar € 210.000.
Voorgesteld wordt dat, op het moment dat het bedrag in de provinciale verordening wordt verhoogd, automatisch ook het maximale aankoopbedrag in de regeling van gemeente Sittard-Geleen wordt verhoogd. Daartoe is in de Verordening de bepaling over de maximale aankoopkosten zodanig geformuleerd dat altijd aangesloten wordt bij het maximum aankoopbedrag in de provinciale verordening 'Starters: een eigen thuis'.

Op basis van de voorwaarde dat de lening maximaal 20% van de koopprijs van de woning bedraagt, geldt bij een aankoopprijs van € 185.000 een maximum van € 37.000 voor de lening. Voorstel is om dit maximale leningsbedrag te fixeren op € 37.000, ook bij een ophoging van de aankoopsom naar maximaal € 210.000. Op die manier kunnen meer starters een aanvullende lening ontvangen. Over de totale looptijd van de regeling (2015-2019) is het gemiddelde leningsbedrag € 24.000.

Nieuwe verordening
Onderliggend aan de Startersregeling is de Verordening Starterslening Sittard-Geleen 2018 -2019 II. Het continueren van de Startersregeling impliceert ook de vaststelling van een nieuwe verordening voor de periode 2020 – 2021.

Financiën
Gemeente Sittard-Geleen neemt sinds medio 2015 deel aan de startersregeling. In het SVN depot is vanaf 2015 tot en met 2019 door de gemeente € 1.066.000 gestort. Daarvoor heeft de provincie € 3.098.000 aan trekkingsrechten toegekend.

Voor de continuering van de regeling voor de jaren 2020 en 2021 is geen additioneel budget nodig. Voorgesteld wordt de nog niet ingezette 2e tranche van 2018-2019 à € 300.000 in te zetten. De storting van deze tranche bij Svn vindt pas plaats als de aanvragen het aanwezige depot overstijgen.

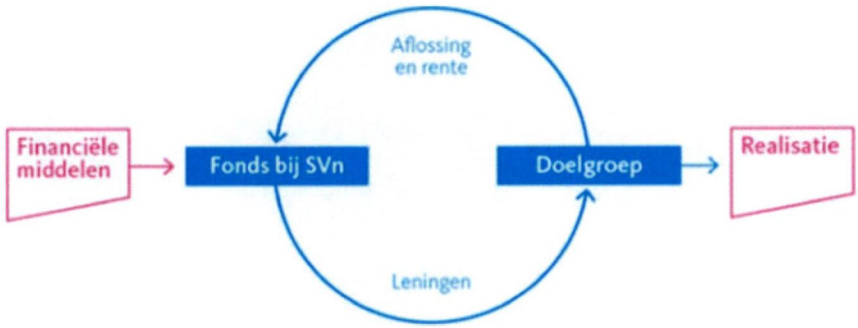
De provinciale trekkingsrechten bedragen 75% van de gemeentelijke storting. Dit betekent dat een gemeentelijke storting van € 300.000 een beschikbaar depot bij Svn van € 1.200.000 oplevert. Hierbij kunnen minimaal 32 leningen worden verstrekt (leningsaanvraag wordt gemaximeerd op € 37.000). Aangezien de provinciale regeling tot 31 december 2023 loopt, kunnen tot die tijd trekkingsrechten worden aangevraagd.

Voor de uitvoering van de starterslening verstrekt Sittard-Geleen aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) een renteloze lening. Het verstrekken van langlopende leningen (d.w.z. lening met looptijd langer dan 1 jaar) betekent in de regel intern een rentevoet van 1%.

Echter, op basis van de huidige geld/kapitaalmarkt en de negatieve rente, heeft het verstrekken van deze gelden geen gevolg voor de meerjarenbegroting.
Indien op enig moment wordt gestopt met de regeling Startersleningen, zal de renteloze lening op termijn terugvloeien richting gemeente al naar gelang de aflossingen van de deelnemers van de starterslening.

Tenslotte wordt gemeld dat de Starterslening wordt verstrekt met NHG. Dit betekent dat bij (gedwongen) verkoop of aan het einde van de looptijd van de lening de hypotheeknemer (bij de Starterslening de gemeente) in ieder geval het leenbedrag teruggestort krijgt op zijn rekening. In het ongunstigste geval blijft het verlies van de gemeente beperkt tot gederfde rente-inkomsten.

Revolverend fonds
De regeling is gebaseerd op een revolverend fonds. Vanaf het vierde jaar komen rente en aflossing van de verstrekte startersleningen ten gunste van het fonds. Een dergelijk fonds is een beproefde manier van duurzaam financieren en een goed alternatief voor het traditionele subsidiëren. Door aflossing (en eventueel rentebetaling) komt het uitgeleende geld weer terug in het provinciale of gemeentelijke fonds.
In Sittard-Geleen zijn de eerste leningen in 2015-2016 afgesloten. Dit betekent dat nu de eerste middelen (aflossingen) terugkomen. Omdat de gemeente 25% bijdraagt en de Provincie 75% (trekkingsrechten), zijn de middelen te beperkt om nieuwe leningen mee te kunnen verstrekken.



Communicatie
Na vaststelling door de raad wordt de regeling op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt (elektronisch gemeenteblad) en in de regelgeving-databank geplaatst. Daarnaast wordt de lening onder de aandacht gebracht van de doelgroep via de reguliere kanalen van de gemeente (denk aan actuele informatie op de website).
Starters die telefonisch of per mail contact opnemen met de gemeente, kunnen naar de actuele informatie op de website worden verwezen.

Daarnaast wordt ook via social media aandacht besteed aan de starterslening. Overigens is het bestaan van de starterslening bij de grote hypotheekadviseurs voldoende bekend. De meeste aanvragers zijn via hypotheekadviseurs (o.a. de Hypotheek Visie) bij ons terechtgekomen.

In januari 2019 heeft een artikel in de stadskrant gestaan over de regeling.

Juridisch
De vervanging van de Verordening Starterslening 2018 – 2019-II door de Verordening Startersleningen Sittard-Geleen 2020 – 2021.

Het verschil met de vorige verordening is het maximum aankoopbedrag. In deze verordening is het bedrag, aansluitend bij de provinciale regeling, opgehoogd naar € 185.000 in plaats van de eerdere € 173.000. Op het moment dat het bedrag in de provinciale verordening wordt verhoogd, naar verwachting naar € 210.000, wordt automatisch ook het maximale aankoopbedrag in de regeling van gemeente Sittard-Geleen opgehoogd.

Een tweede verschil is het maximale leningsbedrag. In de Verordening 2018-2019 kon maximaal € 30.000 worden geleend. Het leningsbedrag is in de Verordening 2020-2021 gemaximeerd op € 37.000.

Er zijn verder geen verschillen. De combinatielening is in 2017 al toegevoegd. De minister heeft bepaald dat geen uitzonderingsposities meer mogen bestaan over rente- en aflossings-verplichtingen. Daarom moet per 1 januari 2017 ook op de Starterslening verplicht worden afgelost (aflossingseis: de lening moet worden afgelost in maximaal 360 maanden en ten minste annuïtair) om de aftrekbaarheid van de hypotheekrente te waarborgen. Vanaf deze datum bestaat de Starterslening uit 2 delen:

1. Een (box 1) deel dat annuïtair wordt afgelost: de Starterslening.
2. Een (box 3) deel dat oploopt: de Combinatielening.

Voor de Starterslening en Combinatielening heeft iemand de eerste 3 jaar geen maandlasten. De aflossing van de Starterslening wordt de eerste 3 jaar 'betaald' met de Combinatielening. De Combinatielening loopt daardoor de eerste 3 jaar altijd op. Na deze periode van 3 jaar wordt rente en aflossing betaald. Op het moment dat de volledige rente en/of aflossing wordt betaald, wordt afgelost op beide leningdelen.
Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) borgt het box 1 deel van de lening. Als deze borging succesvol wordt aangesproken, volgt SVn hetzelfde beleid voor het box 3 deel: de Combinatielening.

De administratieve afhandeling (zoals toewijzingsbrieven waarmee de lening bij Svn kan worden aangevraagd) geschiedt in mandaat.

Kanttekeningen

- In Sittard-Geleen wordt de regeling alleen beschikbaar gesteld voor de aankoop van bestaande koopwoningen. De reden hiervan is het voor jongeren (starters) mogelijk maken om een eerste huis te kopen en op die manier doorstroming in de bestaande voorraad te bevorderen. Zou nieuwbouw worden 'gefaciliteerd' dan wordt dat effect niet bereikt.

- Doordat een combinatielening wordt afgesloten, mag een hoger bedrag geleend worden en kan dus een hogere hypotheek worden afgesloten dan maximaal mogelijk zou zijn bij een X inkomen. Veroorzaakt dit betalingsproblemen voor de burger/ koper?
  De regeling is een surplus ten opzichte van de banklimiet. De voorwaarden voor de regeling wijken af van de bankeisen. SVn voert echter aan de voorzijde een inkomenstoets uit op basis waarvan een lening kan worden verleend. Er vindt dus een check plaats. Gedurende de jaren dat de starterslening in Sittard-Geleen van kracht is, zijn nog geen situaties voorgekomen van betalingsproblemen.

  De starterslening anticipeert als het ware op een potentiële inkomensstijging in de toekomst, waardoor iemand over bijvoorbeeld drie jaar een hoger inkomen heeft. Echter, de starterslening doet niets af aan het feit dat maximaal 100% van de waarde van het huis kan worden geleend. Voor zaken zoals de overdrachtsbelasting, advieskosten en notariskosten is dus ook eigen geld nodig.

  Gedurende de looptijd van de lening wordt op 4 momenten getoetst of iemand nog steeds in aanmerking komt voor de lening (hertoetsing starterslening). Als uit de hertoetsing blijkt dat iemand niet langer recht heeft op de lening, dan moet worden afgelost. De hertoetsingen vinden plaats na 3, 6, 10 en 15 jaar.

Bijlagen
Bijlage 0.1 Aanbiedingsblad (continuering) Startersregeling 2020-2021
Bijlage 0.2 Raadsvoorstel (continuering) Startersregeling 2020-2021
Bijlage 0.3 Concept raadsbesluit
Bijlage 0.3: Raadsbesluit Verordening Starterslening 2018-2019 d.d. 1 februari 2018
Bijlage 1 Concept Verordening Starterslening 2020-2021

Voorstel aan **Gemeenteraad**	
Steller : Anouk Theeuwen Telefoon : 046-4778437 E-mail : anouk.theeuwen@sittard-geleen.nl Portefeuillehouder: F.M.A. van Ballegooij Cluster: Beleid	Reg. Nummer : 2529553 Reg. datum : registratiedatum Reg.nummer(s) bijlagen :
Burgemeester drs. G.J.M. Cox	Gemeentesecretaris mr. G.J.C. Kusters

Gemeente
Sittard-Geleen

De Raad van de gemeente Sittard-Geleen,

Gezien het voorstel van het college van 18-02-2020, gemeenteblad 2020, nummer 23,

b e s l u i t :

1. In te stemmen met het continueren van de Startersregeling tot en met 2021, onder meer inhoudende het eerder beschikbaar gestelde leningbudget van € 600.000 ten behoeve van de Starterslening voor de periode 2018-2019 ook te benutten voor de jaren 2020-2021;

2. De Verordening Starterslening 2020 – 2021 vast te stellen.

Aldus besloten door de raad der gemeente Sittard-Geleen in zijn vergadering van 02-04-2020

De griffier

Mr. N.A.P.G. Bisschoff

De voorzitter

M.H. Schipper