



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum : 22 januari 2013

Voorstel van : college van burgemeester en wethouders

Onderwerp : **Starterslening gemeente Boekel**

Samenvatting

Middels de Starterslening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn) kan de financieringscapaciteit van starters worden bevorderd, waardoor de woningmarkt in beweging komt. Het principe achter de SVn Starterslening is dat 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) overbrugd wordt. De Starterslening is een lening waarover de eerste drie jaar geen rente en aflossing betaald hoeft te worden. Een gemeente kan de SVn Starterslening aanbieden door een gemeentelijk fonds bij SVn op te richten en hier een bedrag voor beschikbaar te stellen. Daarnaast dient de gemeenteraad een Verordening Starterslening vast te stellen en moet er een deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente en SVn worden gesloten. Voorgesteld wordt om een bedrag van € 100.000 beschikbaar te stellen voor het gemeentelijk fonds bij SVn, waaruit de Startersleningen kunnen worden verstrekt. Vanaf 1 januari 2013 is er tevens een rijksbijdrage van 20 miljoen euro voor Startersleningen. Het Rijk betaalt hiermee de helft van de te verstrekken Startersleningen (zolang er budget beschikbaar is), en de gemeente betaalt de andere helft. Dankzij deze rijksbijdrage kan de gemeente Boekel dus tweemaal zoveel Startersleningen verstrekken met hetzelfde budget.

Voorgesteld besluit :

- a. Instemmen met het aanbieden van de 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.
 - b. Instemmen met het ondertekenen van de deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente Boekel en SVn.
 - c. De Verordening Starterslening gemeente Boekel vaststellen.
-

Inleiding/probleemstelling:

Starters op de woningmarkt hebben vaak veel moeite om een woning te kunnen financieren, terwijl door velen gedacht wordt dat de starters de woningmarkt 'uit het slop' kunnen trekken. De strengere hypotheekregels maken het voor starters vaak lastig om de gewenste woning te kunnen financieren. Met het aanbieden van een starterslening kan de gemeente deze barrière in veel gevallen wegnemen. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn) biedt een Starterslening aan voor gemeenten. Het principe achter de SVn Starterslening is dat 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)

overbrugd wordt. De Starterslening is een lening waarover de eerste drie jaar geen rente en aflossing betaald hoeft te worden.

Relatie met eerdere besluitvorming:

Niet van toepassing.

Beoogd resultaat:

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:

De SVn Starterslening kan door de gemeente Boekel worden aangeboden ter stimulering van de (doorstroming op de) woningmarkt. De gemeenteraad kan er echter ook voor kiezen om de (doorstroming op de) woningmarkt niet te willen stimuleren, of dit op een andere manier te willen doen.

Argumenten:

Door het aanbieden van de SVn Starterslening kan de gemeente bijdragen aan het bereikbaar worden van een koopwoning voor starters. Dit kan een stimulerend effect hebben op de gehele woningmarkt. De gemeente Boekel heeft op verschillende manieren een belang bij een goed functionerende woningmarkt. In dit verband is het vooral van belang dat de gemeente zelf ook een speler is op de woningmarkt, als aanbieder van woningbouw kavels. De SVn Starterslening kan eraan bijdragen dat deze kavels (makkelijker) verkocht worden, wat weer inkomsten voor de gemeente met zich meebrengt.

In onze regio wordt de Starterslening al door veel gemeenten aangeboden. Zo bieden de gemeente Uden, Veghel, Oss, Bernheze, Landerd, Mill en Sint Hubert, Boxmeer en Laarbeek de Starterslening aan.

Hoe werkt de SVn Starterslening?

Zoals in de inleiding reeds is aangegeven, is het principe achter de SVn Starterslening dat 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) overbrugd wordt. Stel dat een koopstarter bijvoorbeeld een woning van € 220.000 wil kopen, maar hij kan volgens de normen van de NHG maar € 200.000 lenen, dan kan via de SVn Starterslening de resterende € 20.000 geleend worden, zodat de koopstarter de woning toch kan kopen. Voor de SVn Starterslening hoeft de koopstarter de eerste drie jaar geen rente en aflossing te betalen. Het idee is dat het inkomen van de koopstarter na drie jaar zodanig gestegen is, dat hij na deze drie jaar gewoon rente en aflossing kan gaan betalen. SVn kan net voor het einde van het derde jaar een draagkrachthertoetsing doen, waaruit moet blijken of de koopstarter financieel draagkrachtig is. Wanneer de koopstarter niet financieel draagkrachtig is, blijft de maandlast renteloos. Deze draagkrachthertoetsing kan plaatsvinden voor het einde van 3^{de}, 6^{de}, 10^{de} en 15^{de} jaar.

Toe te passen (rand)voorwaarden

De deelnemende gemeente kan een aantal (rand)voorwaarden bij de SVn Starterslening zelf bepalen. De volgende door de gemeente Boekel toe te passen (rand)voorwaarden stellen wij voor en zijn ook opgenomen in de Verordening Starterslening gemeente Boekel welke als bijlage bij dit voorstel is gevoegd:

- De gemeente stort maximaal € 100.000 in een fonds bij SVn ten behoeve van de verstrekking van SVn Startersleningen.
- De maximale hoogte per te verstrekken starterslening is € 20.000.
- De kosten voor het verkrijgen van de woning in eigendom (koopsom woning + bijkomende kosten) mogen niet hoger zijn dan € 245.000.
- Een Starterslening wordt in beginsel alleen toegekend aan een natuurlijk persoon die zich voor de eerste keer op de koopwoningmarkt begeeft en jonger is dan 36 jaar of een binnen de gemeente Boekel gelegen sociale huurwoning vrijmaakt.

- Een Starterslening wordt alleen toegekend ten behoeve van de verwerving van een woning gelegen in de gemeente Boekel.

De volgende voorwaarden worden door SVn altijd toegepast bij Startersleningen:

- De maximale looptijd van de Starterslening is 30 jaar.
- De Starterslening is de eerste drie jaar rente- en aflossingsvrij.
- Na de eerste drie jaar gaat de koopstarter marktconforme rente en aflossing betalen. De marktconforme 15 jaar vaste rente is bij de aanvraag bepaald en geldt (na drie jaar) nog 12 jaar.
- Als het inkomen van de koopstarter niet toereikend is, betaalt de koopstarter een maandlast die past bij het op dat moment geldende inkomen.
- Draagkrachthertoetsing vindt plaats na het 3^{de}, 6^{de}, 10^{de} en 15^{de} jaar.
- De Starterslening wordt aangeboden onder NHG.

Rijksbijdrage Starterslening

Minister Blok voor Wonen en Rijksdienst heeft besloten de starters in Nederland een steuntje in de rug te bieden. Daartoe is er onder andere vanaf 1 januari 2013 een rijksbijdrage van 20 miljoen euro van kracht. Dankzij deze rijksbijdrage legt het Rijk de ene helft voor de Starterslening in en betalen de gemeenten de andere helft. Voor de gemeente Boekel betekent dit dat er twee keer zoveel Startersleningen kunnen worden verstrekt. Met de maximale hoogte per te verstrekken Starterslening van € 20.000 kan de gemeente Boekel nu dus geen vijf, maar tien Startersleningen verstrekken met het voorgestelde budget van € 100.000. Een brief d.d. 20 december 2012 van het SVn over deze rijksbijdrage voor de Starterslening ligt als bijlage bij dit voorstel ter inzage.

De Verordening Starterslening gemeente Boekel

Om via SVn een Starterslening aan te kunnen bieden, dient de gemeenteraad een Verordening Starterslening vast te stellen. De VNG heeft hiervoor een modelverordening opgesteld. Deze heeft tevens als basis gediend voor de Verordening Starterslening gemeente Boekel zoals deze nu voorligt. In de Verordening Starterslening staan de voorwaarden die de gemeente Boekel hanteert bij het toekennen van Startersleningen. SVn zal de aanvragen eveneens gaan toetsen op basis van de voorwaarden die in de Verordening zijn vastgelegd.

De Deelnemingsovereenkomst

Naast het vaststellen van een Verordening Starterslening, moet er een deelnemingsovereenkomst worden gesloten met SVn. Deze overeenkomst is een juridisch document tussen de gemeente en SVN, waarin de samenwerking wordt geregeld. De deelnemingsovereenkomst is een standaard document welke SVn sluit met elke gemeente die een product via SVn aan wil gaan bieden. De Deelnemingsovereenkomst is als bijlage ter inzage gelegd.

Financiële gevolgen en dekking:

Het voorstel is om voor maximaal € 100.000 aan Startersleningen te verstrekken. De gemeente zal dit geld moeten lenen en betaalt hiervoor een rente van 3,5%. 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%.

Tegenover deze lasten staan de baten afkomstig van aflossing en rentevergoeding. De 15-jaars rente van SVn is momenteel 5,6%. In het ter inzage liggende document "Starterslening – doorrekening" zijn de financiële gevolgen voor de deelname aan de SVn starterslening doorgerekend. Wanneer we ervan uitgaan dat alle koopstarters na 3 jaar beginnen met het betalen van rente en aflossing, dan levert het aanbieden van de SVn Starterslening na 30 jaar € 10.550 op. In het geval dat alle deelnemende koopstarters de volledige looptijd geen aflossingsruimte hebben, dan is er geen sprake van opbrengsten voor de gemeente, maar juist van kosten ter hoogte van € 62.250 (+ € 10.550 - € 72.800 = € 62.250). De hoofdsom van de leningen is immers gegarandeerd via NHG.

Risico's:

Het belangrijkste risico voor de gemeente is dat (een deel van) de deelnemende koopstarters gedurende (een deel van) de looptijd geen aflossingsruimte hebben. Dit nadeel kan zoals reeds is aangegeven in de vorige paragraaf oplopen tot maximaal € 62.250. Dit risico is echter klein. SVn geeft aan dat in het verleden is gebleken dat slechts 8% van de deelnemers na 3 jaar niet in staat was om te starten met het betalen van rente en aflossing.

Andere risico's zijn eventuele fluctuaties 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:

De Verordening Starterslening gemeente Boekel zal worden bekendgemaakt middels een publicatie in de lokale weekbladen en op de gemeentelijke website. Daarnaast zal er een persbericht verspreid worden om bekendheid te geven aan de mogelijkheid om in de gemeente Boekel een Starterslening aan te vragen.

Uitvoering en Evaluatie:

Bij het toekennen van de SVn Starterslening zullen wij toetsen of er nog voldoende budget beschikbaar is binnen het gemeentelijk fonds bij SVn. Op het moment dat het fonds leeg is zullen wij uw raad daar uiteraard over informeren.

Voorstel:

- a. Instemmen met het aanbieden van de 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.
- b. Instemmen met het ondertekenen van de deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente Boekel en SVn.
- c. De Verordening Starterslening gemeente Boekel vaststellen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel
De secretaris de burgemeester

J.G. Marcic

P.M.J.H. Bos

Bijlagen ter inzage:

- Starterslening – doorrekening
- Brief SVn d.d. 21 december 2012 met betrekking tot de Rijksbijdrage Starterslening
- Informatiebrochure "De Starterslening – Een steuntje in de rug voor woningkopers"
- Deelnemingsovereenkomst tussen gemeente en SVN

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

- Productspecificaties Starterslening