

Raadsvergadering d.d. : 23 november 2017

Agendapunt :

Onderwerp : Continuering startersleningen en beschikbaar stellen aanvullend budget voor startersleningen.

Portefeuillehouder : wethouder H. Heijerman

Datum : 13 oktober 2017

Onderwerp

Continuering startersleningen en beschikbaar stellen aanvullend budget voor startersleningen.

Voorgesteld besluit

1. De starterslening te continueren en als gevolg daarvan een aanvullend budget van € 350.000,- daarvoor ter beschikking te stellen.

Inleiding

Op 9 oktober 2013 is door uw raad de “Verordening Starterslening gemeente Aa en Hunze” vastgesteld. Daarin is opgenomen dat uw raad jaarlijks het budget vaststelt voor het toekennen van leningen (kan daarom ook € 0,00 zijn).

De verwachting van de regeling was dat veel starters op de woningmarkt gebruik zouden maken van het extra steuntje in de rug om een eigen eerste woning te kunnen verwerven. Na inwerkingtreding van de regeling bleek uit de praktijk dat veel jongeren onvoldoende financieel draagkrachtig waren om een hypotheek bij de bank te krijgen en dat ook met het extra steuntje in de vorm van een starterslening verwerving van een woning onhaalbaar bleek. De toenmalige crisis op de woningmarkt en de terughoudendheid van de banken bij hypotheekverstrekking waren daar onder andere debet aan. Inmiddels is de economische crisis achter de rug en trekt de woningmarkt (en daarmee ook de vraag naar startersleningen) aan.

Huidige stand van zaken Startersregeling:

Vanaf de start van de regeling tot heden hebben 23 starters gebruik gemaakt van de extra ondersteuning (en nog 2 in ‘de pijplijn’). Gemiddeld werd een bedrag van ca. € 24.000,- per lening toegekend. Aanvankelijk werd in 2013 door de raad een budget van € 350.000,- toegekend voor de regeling Starterslening. Bij de vaststelling van de regeling door de raad nam het Rijk toen nog de helft van de financiering voor haar rekening. Sinds 1 mei 2015 wordt geen Rijksbijdrage meer verstrekt en wordt de starterslening volledig uit het fonds van de gemeente gefinancierd. Dat was mede de reden dat in november 2015 het budget nogmaals werd aangevuld met een bedrag van € 350.000,-.

Op dit moment (september 2017) rest nog een deel van het beschikbare budget, ca. € 83.000,-. De huidige starterslening loopt totdat het beschikbare budget ontoereikend is om leningen te kunnen verstrekken. Met het huidige budget kunnen nog 2 à 3 aanvragen worden gehonoreerd. Uitgaande van doorzetting van het gemiddeld aantal aanvragen per jaar is het budget in het voorjaar van 2018 op.

Informatief wordt nog opgemerkt dat sinds 1 oktober 2016 de Starterslening er iets anders uit ziet. Vanaf dat moment is de zogenoemde Combinatielening aan het pakket toegevoegd. Uit de Combinatielening wordt de verplichte aflossing van de Starterslening betaald. Die wijziging is nodig, omdat ook de Starterslening vanaf 31 december 2016 vanaf de eerste dag minimaal annuïtair moet worden afgelost.

Uw raad wordt dan ook voorgesteld een aanvullend budget ter beschikking te stellen. Uitgaande van een gemiddelde lening van € 30.000,- (hoger dan voorheen, omdat het Rijk niet meer bijdraagt) zou

een bedrag van € 350.000,- als budget voor 2018 en 2019 naar verwachting voldoende zijn om aan de vraag voor de komende twee jaar te kunnen voldoen.

Beoogd effect

Via aanvullend budget voor 2018 en 2019 de woningmarkt blijven stimuleren en starters blijven ondersteunen bij de verwerving van een eigen, eerste koopwoning.

Argumenten

1.1. Evaluatie starterslening versterkt een continuering ervan:

Er is (een toenemende) vraag naar de starterslening in onze gemeente en blijkt in de praktijk de starterslening in onze gemeente in de behoefte te voorzien. Het helpt hun bij het laatste zetje om toch een betreffende koopwoning aan te schaffen wat zonder gebruik van deze leenmogelijkheid (wellicht) niet gebeurd zou zijn. De ervaringen met de starterslening zijn dan ook positief. Dat het in een behoefte voorziet blijkt wel uit het aantal aanvragen (13 stuks) en de diverse informatieve vragen die in de afgelopen twee jaar zijn ingediend en/of gehonoreerd. Om aan de behoefte te kunnen blijven voldoen is aanvullend budget benodigd. Op dit moment omvat het budget nog ca. € 83.000,-. Gelet op de huidige woningmarkt is het de verwachting dat in de komende periode weer een aantal aanvragen (bijvoorbeeld door starters op onze bouwlocaties in Eext, Nooitgedacht of Gieterveen) zullen worden ingediend.

Aanvankelijk werd er weinig gebruik gemaakt van de regeling, maar door het aantrekken van de woningmarkt worden nu steeds meer informatieve vragen en aanvragen ingediend voor een lening als overbrugging voor het tekort dat men bij een reguliere bank kan lenen.

Door aanscherping van de financieringsnormen, die nu nog steeds van kracht zijn, een te verwachten kooprijstijging en een mogelijk stabiliserende (of licht stijgende) hypotheekrente is het voor beginners op de woningmarkt, ook in onze gemeente, niet makkelijk om de financiering van een eerste koopwoning rond te krijgen. De Starterslening is daarbij nog steeds een (gewenste) steun in de rug. Het SVn concludeerde dan ook dat het aantal aangevraagde en toegekende Startersleningen in de eerste maanden van het jaar in heel Nederland toenam. Deze conclusie kunnen wij ook in Aa en Hunze trekken. Met het bieden van een Starterslening worden ook in Aa en Hunze bepaalde koopwoningen voor de doelgroep 'starters' bereikbaar die eerst onbereikbaar leken. De starterslening voorziet dus ook in Aa en Hunze in een behoefte.

De (financiële) risico's die de gemeente loopt bij de Startersleningen zijn zeer beperkt aangezien het Waarborgfonds Eigen Woning en het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting borg staan voor de verstrekte leningen.

1.2. Continuering van de starterslening past ook binnen Woonvisie2016+:

Uw raad heeft in de op 23 september 2016 vastgestelde Woonvisie2016+ bij het uitvoeringsprogramma (onder 'pijler' beschikbaarheid) aangegeven de starterslening te continueren en in 2017 te evalueren.

1.3. Verzocht aanvullend budget is naar verwachting voldoende voor de komende twee jaren:

Uitgaande van een gemiddelde lening van € 30.000,- (hoger dan voorheen, omdat het Rijk niet meer bijdraagt) zou een bedrag van € 350.000,- als budget voor 2018 en 2019 naar verwachting voldoende zijn om aan de vraag voor de komende twee jaar te kunnen voldoen.

Verder speelt nog dat op dit moment het revolverende effect van de regeling ook begint door te werken. Echter, de daarmee terugkomende bedragen zijn, vooral omdat de starter de eerste drie jaar niet hoeft af te lossen, nu nog te laag om in de komende verwachte vraag te kunnen voorzien.

Kanttekeningen

1.1. Geen aanvullend budget beschikbaar stellen betekent dat op (korte) termijn aanvragen moeten worden geweigerd:

Met het huidige budget kunnen nog 2 à 3 aanvragen worden gehonoreerd. Uitgaande van doorzetting van het gemiddeld aantal aanvragen per jaar is het budget voorjaar 2018 op. Indien er geen aanvullend budget beschikbaar wordt gesteld, zullen vanaf dat moment (nieuwe) aanvragen moeten worden geweigerd. Vanuit volkshuisvesting is dit iets wat niet wenselijk is, omdat door het aantrekken van de woningmarkt, steeds meer aanvragen worden ingediend voor een lening als overbrugging voor het tekort dat men bij een reguliere bank kan lenen.

Financiën

Bij het beleidsplan 2013 is door uw raad besloten deel te nemen aan de startersregeling van de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Uw raad heeft daarvoor twee keer een bedrag van maximaal € 350.000,- beschikbaar gesteld; totaal € 700.000,-. Het plafond van € 700.000,- voor verstrekte leningen is bijna bereikt. Aan de raad wordt voorgesteld om nog eens een bedrag van maximaal € 350.000,- beschikbaar te stellen. De bijdrage is/wordt verstrekt naar gelang de behoefte

Het rente-effect is maximaal € 1.750,- (0,5% van € 350.000,-) en legt beslag op de financiële middelen op het moment dat een bedrag wordt gestort bij het SVn. In het beleidsplan en/of de najaarsnota wordt dat vervolgens financieel verwerkt.

De lening wordt verstrekt uit een fonds van de gemeente bij SVn en is bij aanvang voor de starter renteloos en aflossingsvrij. Daarna komen de aflossingsbedragen in principe over een periode van 30 jaar naar de gemeente terug.

Communicatie

De raad heeft in zijn vergadering van 23 november 2017 besloten een aanvullend budget voor startersleningen ter beschikking te stellen om aan de vraag naar startersleningen in de gemeente Aa en Hunze te kunnen blijven voldoen.

Burgerparticipatie

Niet van toepassing.

Uitvoering

De huidige starterslening loopt totdat het beschikbare budget ontoereikend is om leningen te kunnen verstrekken.

Samenvatting voor publicatie Schakel (max. 5 regels)

De raad heeft op 23 november 2017 besloten de starterslening in de gemeente Aa en Hunze te continueren en hiervoor een aanvullend budget ter beschikking te stellen om aan de vraag naar startersleningen in de gemeente Aa en Hunze te kunnen blijven voldoen.

Bijlagen

-

Het college van de gemeente Aa en Hunze,

mevrouw mr. M. Tent
secretaris

de heer P. van Dijk
burgemeester