

Zaaknummer : 197715

Raadsvergadering : 19 september 2017

Onderwerp : Evaluatie starterslening met extra kredietaanvraag

Collegevergadering : 15 augustus 2017

Portefeuillehouder : R.P. Hoytink-Roubos

Steller : P. Arends

tel: : 0545-250 219

Te nemen besluit:

Het beschikbaar stellen van € 1.000.000 voor het verstrekken van startersleningen via de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn)

Waarom dit voorstel en wat is het effect

De vraag naar startersleningen is onverminderd groot. Het budget hiervoor raakt echter op. In onze brief van 27 juni 2017 is gemeld dat uw raad in september een voorstel wordt aangeboden om de startersleningen te evalueren en een extra krediet aan te vragen.

Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de vraag.

Met het extra krediet kunnen ongeveer 45 starters tot en met 40 jaar geholpen worden aan een eerste koopwoning tot € 200.000.

Argumentatie:

- a) Tot op heden is twee keer € 500.000 beschikbaar gesteld voor het verstrekken van startersleningen. Hiermee zijn totaal 55 startersleningen toegezegd tot en met 18 juli 2017. Uit de evaluatie in de toelichting bij dit raadsvoorstel blijkt dat hiermee een, zij het beperkte, bijdrage is geleverd aan de doorstroming op de woningmarkt. In de periode 2014 tot en met 2016 is hiermee 8,2% van het aantal kopers van woningen in Berkelland in de prijsklasse tot € 200.000 geholpen.
- b) De woningmarkt is weer aangetrokken. Er blijft tot op heden een redelijk constante vraag naar een starterslening zichtbaar die zich richt op de aankoop van een bestaande koopwoning. Met een extra budget van € 1.000.000 kunnen ongeveer 45 starters tot en met 40 jaar een eerste koopwoning in Berkelland kopen. Op basis van de huidige ervaringen kunnen daarmee de komende 3 jaar de aanvragen voor een starterlening worden afgehandeld.
- c) Gelden inzetten om naast financieel rendement ook maatschappelijk rendement voor inwoners te realiseren vinden wij van belang. Investerings doen wij zoveel mogelijk in de vorm van een revolving fund, zodat we de basis van ons financiële bezit niet aantasten.

Kanttekeningen en risico's

De wenselijkheid van het wel of niet blijven aanbieden van een starterslening is punt van overwegen. Financiering van koopwoningen is geen primaire taak voor de overheid. Het Rijk heeft de bijdrage aan de starterslening op 1 mei 2015 beëindigd. De richtlijnen voor het verstrekken van hypotheekleningen voor koopwoningen zijn in de zomer 2015 aangescherpt. Het risico op niet terugbetalen van de lening is zeer gering.

Financiën

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering

Afhandelingsvoorstel voor raad:

0 hamerstuk

0 besprekingsstuk

0 anders, nl

Raadsvergadering

0 zonder hoofdelijke stemming

0 met algemene stemmen

0 stemmen voor, stemmen tegen

0 aangenomen

0 verworpen

0

Het gaat om het verstrekken van leningen waarop de gemeente aflossing en rente ontvangt. De gemeente heeft het verstrekken van de leningen belegd bij de SVn. De SVn vraagt voor deze dienstverlening een beheersvergoeding (jaarlijks een half procent van de restantschuld) van de gemeente.

Sinds de Wet Houdbare Overheidsfinanciën zijn gemeenten verplicht overtollige liquide middelen (tijdelijk) te stallen bij het rijk. Dit levert momenteel geen noemenswaardig rendement op. Het geld blijft wel direct beschikbaar.

Het beschikbaar stellen van een bedrag voor startersleningen uit het saldo liquide middelen levert momenteel nauwelijks nadelen op: er is nagenoeg geen daling van de rente inkomsten te verwachten.

Hoewel het verstrekken van leningen op zich geen budgettaire gevolgen heeft is er toch een effect op de begroting. Binnen het systeem van de startersleningen zullen de starters tijdens de eerste drie jaar geen rente en aflossing betalen. Onze gemeente zal dus de eerste drie jaar geen vergoeding ontvangen voor het via de SVn beschikbaar gestelde bedrag. En we zullen een beheersvergoeding van maximaal € 5.000 moeten voldoen. We lopen daarnaast de – zeer lage huidige - rente mis over het uitgeleende geld

Na 3 jaar zullen de starters wel rente gaan betalen. Uitgaande van de informatie van SVn bedraagt het rentepercentage medio 2017 circa 2,9 %. Vanaf dat moment levert het verstrekken van startersleningen onze gemeente een voordeel op.

Wij stellen u voor het nadeel van 2017, bestaande uit het mislopen van rente inkomsten en de te betalen beheersvergoeding, te dekken met de eerste renteopbrengsten van de startersleningen die in 2014 zijn verstrekt. Vanaf 2018 zullen steeds meer verstrekte leningen rente genereren. Deze opbrengsten zullen naar alle waarschijnlijkheid voldoende zijn om de aanloopkosten van deze extra storting te kunnen dekken.

Communicatie

Via een persbericht, Berkelbericht en facebookberichten die de doelgroep van starters bereiken.

Initiatief, participatie en rol gemeente

In de Lokale woonagenda Berkelland 2016-2020 komt financierbaarheid van koopwoningen in hoofdstuk 5.6 aan de orde. Door het beschikbaar stellen van startersleningen als financieringsmogelijkheid draagt de gemeente als faciliterende overheid bij aan een goede bereikbaarheid van betaalbare koopwoningen voor starters. Bij eerdere besluiten over deze regeling is er geen inspraak of participatie geweest. We stellen voor dat ook nu niet te doen bij deze nieuwe financiële impuls.

Planning en evaluatie

We blijven monitoren welke gevolgen het verstrekken van starterleningen heeft voor de woningmarkt in Berkelland. Dat gebeurt o.a. via de jaarlijkse voortgangsrapportage wonen in de raad.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

M.N.J. Broers. drs. J.H.A. van Oostrum.

Raadsvergadering : 19 september 2017

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 augustus 2017;

b e s l u i t :

€ 1.000.000 beschikbaar te stellen voor het verstrekken van startersleningen via de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn)

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
19 september 2017

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Evaluatie starterslening 2017

Welke besluiten heeft de raad genomen over de starterslening

Op 26 juni 2013 is de verordening Starterslening Berkelland vastgesteld en is € 500.000 als plafondbedrag beschikbaar gesteld. In combinatie met een 50% rijksbijdrage konden starters hiervan gebruik maken. De rijksbijdrage is per 1 mei 2015 gestopt omdat het geld van het Rijk op was. Nieuwe aanvragen komen sindsdien geheel uit het gemeentelijke budget.

Op 15 oktober 2015 wordt bij de evaluatie van de starterlening € 500.000 extra beschikbaar gesteld voor het verstrekken van startersleningen.

Naar aanleiding van de motie M15-014 wordt op 8 december 2015 de verordening uit 2013 ingetrokken en de nieuwe Verordening Starterslening Berkelland 2015 vastgesteld. Door deze wijzigingen wordt de verwerving mogelijk van:

- een bestaande koopwoning van maximaal €200.000. Dit was maximaal €175.000.
- een nieuw te bouwen koopwoning in kleine kernen van maximaal €200.000, -.

In het geval van twee aanvragers voor één starterslening moet één van beiden aan het leeftijdscriterium van maximaal 40 jaar voldoen op het moment van het indienen van de aanvraag.

Evaluatie over het gebruik van de starterslening in Berkelland.

Op 18 juli 2017 was nog een budget beschikbaar van € 30.722,70

Vanaf juli 2013 tot 19 juli 2017 op basis van de verordening Starterslening gemeente Berkelland 55 startersleningen toegezegd. Op 18 juli 2017 was er, rekening houdend met lopende aanvragen, nog een budget beschikbaar van € 30.722,70. Gemiddeld wordt in Berkelland een starterslening toegezegd van ca. € 22.525.

De meeste starters met een starterslening verhuizen binnen Berkelland.

Van de 55 starters met een starterslening verhuizen er 45 binnen Berkelland. Van de overige 10 starters komen er 9 van buiten de regio Achterhoek. Van de 46 starters uit Berkelland komen er 3 uit de kleine kernen. De meeste starters komen uit Eibergen (21) en Ruurlo (10).

De starterslening wordt gebruikt voor de aankoop van een bestaande koopwoning.

Alle startersleningen zijn gebruikt voor de aankoop van een bestaande koopwoning. Er is in 2016 en 2017 nog geen starterlening gebruikt voor een nieuw te bouwen koopwoning in kleine kern.

De starterslening wordt het meest gebruikt voor de aankoop van een bestaande woning in Eibergen.

Verreweg de meeste met een starterslening gekochte woningen zijn rijenwoningen. De met een starterslening gekochte woningen liggen in Borculo (8), Eibergen (25), Neede (8), Rekken (2) en Ruurlo (12).

De starterslening levert een beperkte bijdrage aan het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt.

In de periode 2014 tot en met 2016 zijn gemiddeld 8,2% van de woningverkoop tot € 200.000, - mogelijk gemaakt door de starterlening. Hiermee wordt een beperkte bijdrage geleverd aan het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt.

periode	aantal starters-leningen	aantal transacties tot €200.000	% transacties onder de €200.00 met een starterslening
2013	0	74	0
2014	12	174	6,9%
2015	13	180	7,2%
2016	18	161	11,2%
2017 t/m 18 juli	13	niet bekend	niet bekend
totaal 2014 t/m 2017	56	515	

Medio 2013 verkeerde de koopwoningmarkt in zwaar weer. De doorstroming stagneerde. In 2014, 2015 en 2016 verbetert de koopwoningmarkt en vermindert het aanbod aan koopwoningen. Op 20 juli 2017 staan er nog 138 woningen onder de € 200.000, - te koop in Berkelland (bron: huizenzoeker.nl).

Financiering van koopwoningen is geen zaak voor gemeenten.

Die rol is weggelegd voor de banken en de Rijksoverheid. De Rijksoverheid beperkt door regelgeving te ruime mogelijkheden voor woningfinanciering en reguleert via fiscale maatregelen de leencapaciteit of huurtoeslagen. Financieringsmogelijkheden die mede de marktprijs beïnvloeden. De Rijksoverheid steunt sinds 1 mei 2015 gemeenten ook niet langer meer bij het verstrekken van startersleningen.

De ontwikkeling van het startersfonds tot en met 18 juli 2018

	Gestort	verstrekt	afgelost	beheersverg.	ontv. rente	restant
2014	250.000,00	137.290,50	-	686,46		112.023,04
2015	250.000,00	196.212,00	-	1.667,52		52.120,48
2016	500.000,00	385.951,00	37.500,00	3.409,78		148.139,22
2017	-	214.038,00	5.016,91	-	486,05	208.535,04
18-7-2017	1.000.000,00	933.491,50	42.516,91	5.763,76	486,05	103.747,70
reservering		73.025,00				73.025,00
	1.000.000,00	1.006.516,50	42.516,91	5.763,76	486,05	30.722,70