

Starterslening Gemeert-Bakel



Opzet presentatie

- Wat is de Starterslening?
- Voorwaarden gemeente
- Kenmerken verstrekte leningen
- Peelgemeenten
- Begroting
- Voorstel van college B&W
- Vragen?

Wat is de Starterslening?

- Overbrugging van verschil tussen:
 - verwervingskosten woning (en kavel) en
 - de maximale lening op basis van NHG normen

- De hoogte van de Starterslening hangt af van:
 - Inkomen (normen NHG)
 - Eigen vermogen (vrijstellingsgrens IB)
 - Toetsrente (10-jaars rentetarief NHG)
 - Voorwaarden van de gemeente

- Kenmerken
 - Aanvullende financiering (2^e hypotheek) bovenop 1^e hypotheek met NHG
 - Looptijd maximaal 30 jaar
 - Rentevaste periode 15 jaar (SVN rente)
 - Eerste drie jaar rente- en aflossingsvrij
 - Starter kan hertoets aanvragen na 3^e, 6^e, 10^e en 15^e jaar
 - Bij onvoldoende financiële draagkracht worden rente en aflossing daarop aangepast
 - Zodra marktconforme maandtermijn wordt betaald, is hertoetsen niet meer mogelijk

Wat is de Starterslening?

- Waarborgfonds Eigen Woning (WEW) staat borg voor betaling rente en aflossing (NHG)
 - (Tussentijds) boetevrij aflossen is altijd mogelijk en verplicht bij verkoop woning
- Co-financiers:
- VROM / Rijk: 50% (2008 t/m 2010 en 2013 t/m 2015)
 - Provincie: 25% (2009 t/m 2010 en 2013 t/m 2014)

De voorwaarden om in aanmerking te komen zijn:

- Starter
- Minimaal 18 jaar en maximaal 35 jaar oud
- Maximaal huishoudinkomen van € 43.786,-
- Bij nieuwbouw bouwkevel maximaal 180m²
- Een woning mag maximaal € 192.000,- kosten
- Een energiezuinige woning (EPC ≤ 0,3) mag maximaal € 197.000,- kosten
- Maximaal 20% van de kosten van de woning (+ max. toegestane bijkomende kosten volgens NHG)

Periode mei 2013 tot september 2015:

- Aantal: 56 (incl. 6 lopende en 2 nog in te dienen aanvragen)
- Totaal aan leningen / garantstelling gemeente:
€ 1.882.381,- / € 810.512,-
- Gem. bedrag verstrekte leningen: € 33.614,-
- Gem. leeftijd aanvragers: 26 jaar
- Verdeling bestaande bouw / nieuwbouw: 42x / 14x
waarvan 1x zelfbouwkavel gemeente en 13x projectbouw
- Gem. kavelgrootte nieuwbouw: 142m² (max. 186m²* en min. 66m²)
- Gem. kavelgrootte bestaande bouw: 232m² (max. 682m² en min. 124m²)

*Collegebesluit conform art. 10 van de verordening af te wijken van de voorwaarden mbt kavelgrootte art. 2 lid c

De Starterslening bij de andere Peelgemeenten:

- Asten: Voorstel aan gemeenteraad om aangepast door te gaan en budget van € 100.000,- beschikbaar te stellen
- Helmond: Gaat aangepast door totdat het budget op is
- Laarbeek: Gaat door
- Someren: Gaat door
- Deurne: Geen Starterslening

Overzicht besproken in de werkgroep Financiën

Tabel: Begroting 2015 en jaarrekening 2014

	Werkelijk 2014	2015	2016	2017	2018	2019
Balans						
Stand 1/1	€ 5.533.890	€ 5.560.952	€ 5.460.941	€ 5.360.941	€ 4.960.941	€ 4.960.941
<u>Verstrekingen</u>	-	€ 300.000				
<u>Aflossingen</u>	€ 160.660	€ 400.000				
<u>Stand 31/12</u>	€ 5.373.231	€ 5.460.952	€ 5.360.941	€ 4.960.941	€ 4.960.941	€ 4.960.941
Begroting 2015-2018	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Rentelasten	€ 235.190	€ 236.340	€ 232.090	€ 227.840	€ 210.840	€ 210.840
Beheerkosten (0,5%)	€ 26.864	€ 29.710	€ 27.710	€ 25.710	€ 23.710	€ 23.710
Totale lasten	€ 262.054	€ 266.050	€ 259.800	€ 235.550	€ 234.550	€ 234.550
<u>Te ontvangen rente</u>	€ 207.135	€ 193.000	€ 193.000	€ 193.000	€ 193.000	€ 193.000

Stoppen met de Starterslening door geen nieuw budget beschikbaar te stellen voor het verstrekken van nieuwe Startersleningen.

Reden:

- Weinig directe invloed op verkoop bouwkavels
- Geen vraag naar bouwkavels voor starters
- Geen overkreditering meer
- Geen ingrijpen op de woningmarkt meer
- Positief effect op de begroting

Vragen?

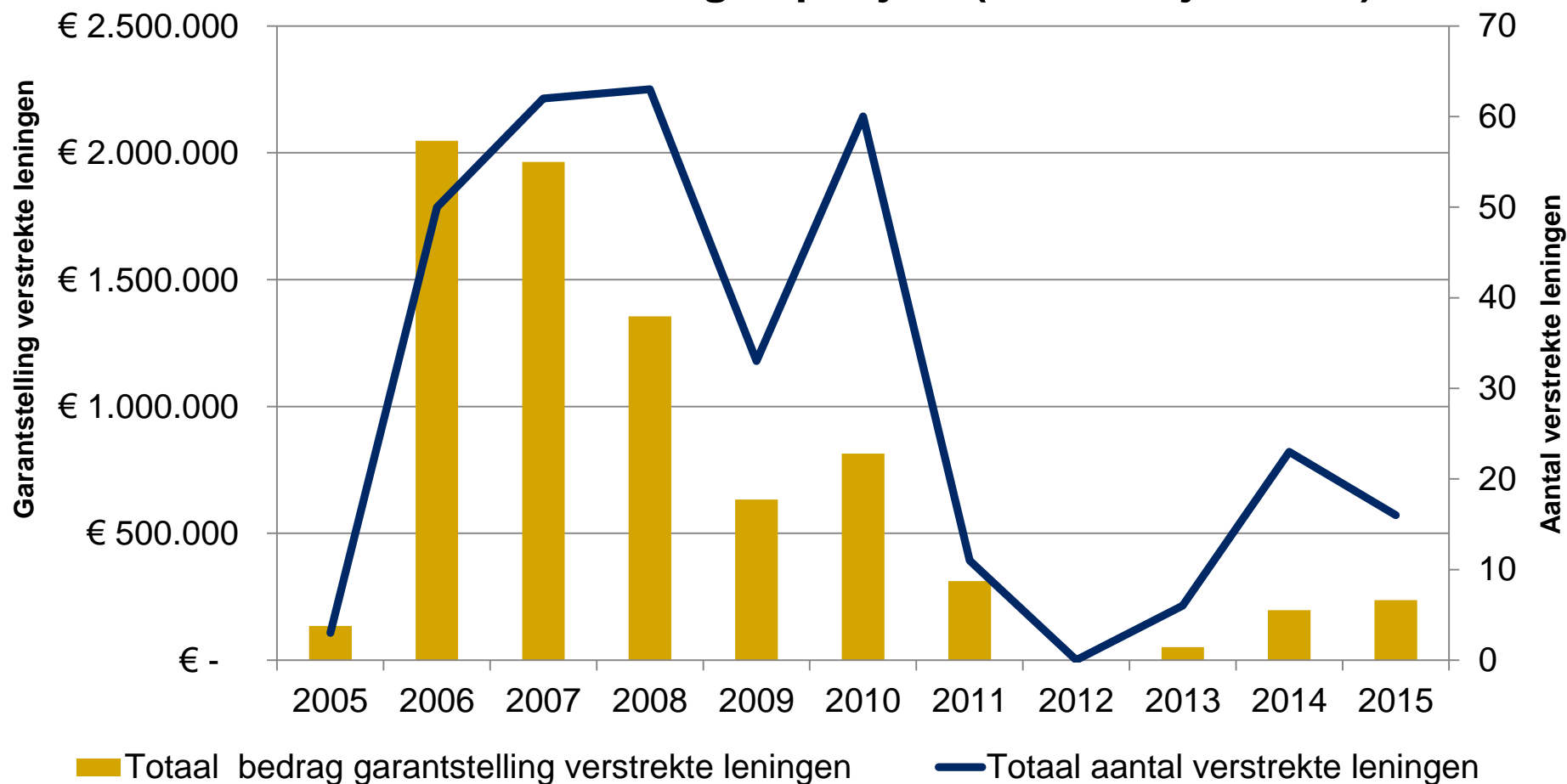


Tabel: Stand van zaken budget verstrekte leningen in periode mei 2013 tot september 2015

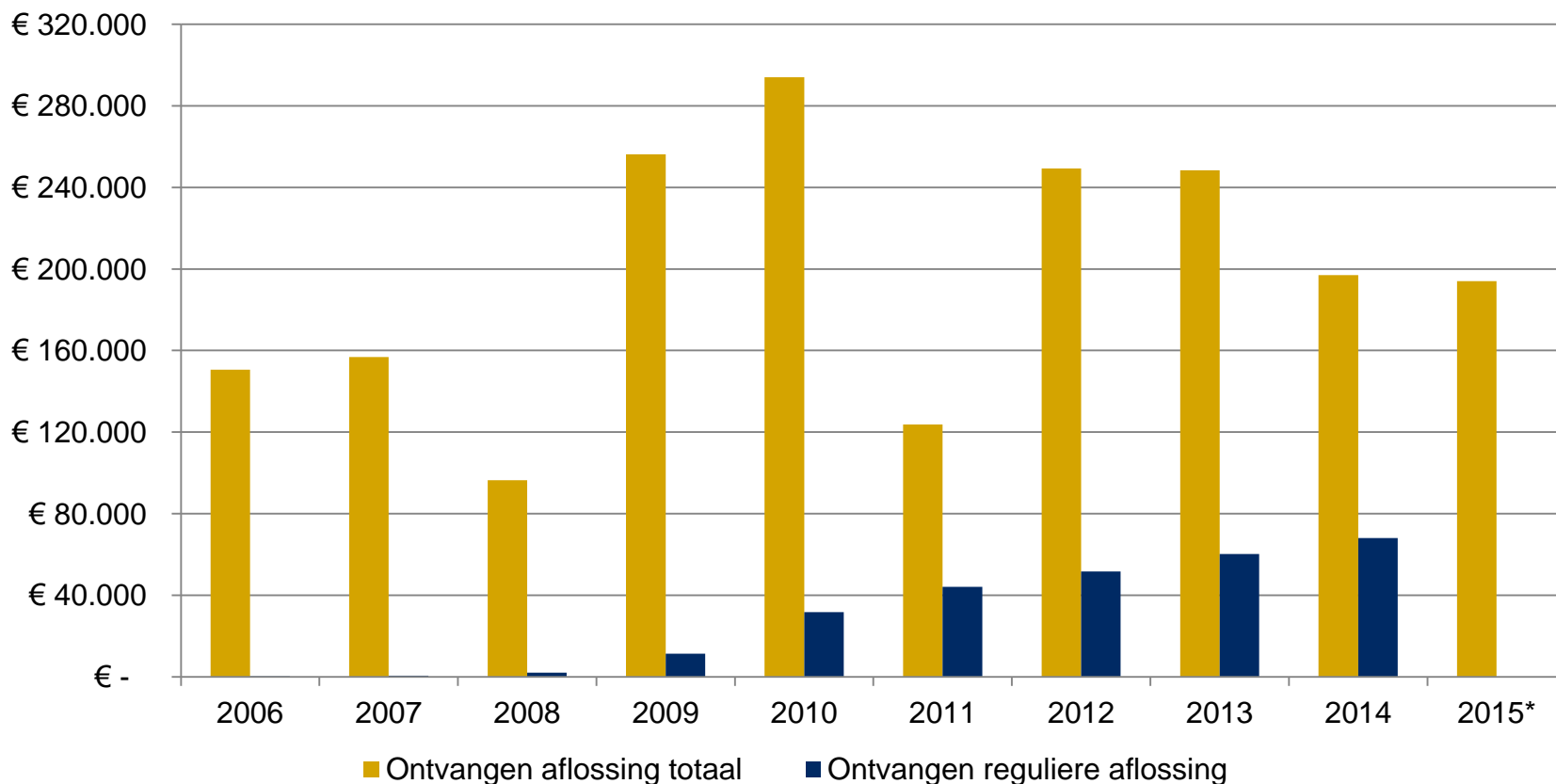
Beschikbaar gesteld door gemeenteraad*	€ 800.000,-
Al verstrekt (48 leningen)	€ 571.170,-
Restant	€ 228.830,-
Lopende en nog in te dienen aanvragen (8 leningen)	€ 239.342,-
Saldo	€ -10.512,-

* Raadsbesluit 2 mei 2013

Totaal bedrag garantstelling verstrekte leningen en aantal verstrekte leningen per jaar (2005 t/m juli 2015)

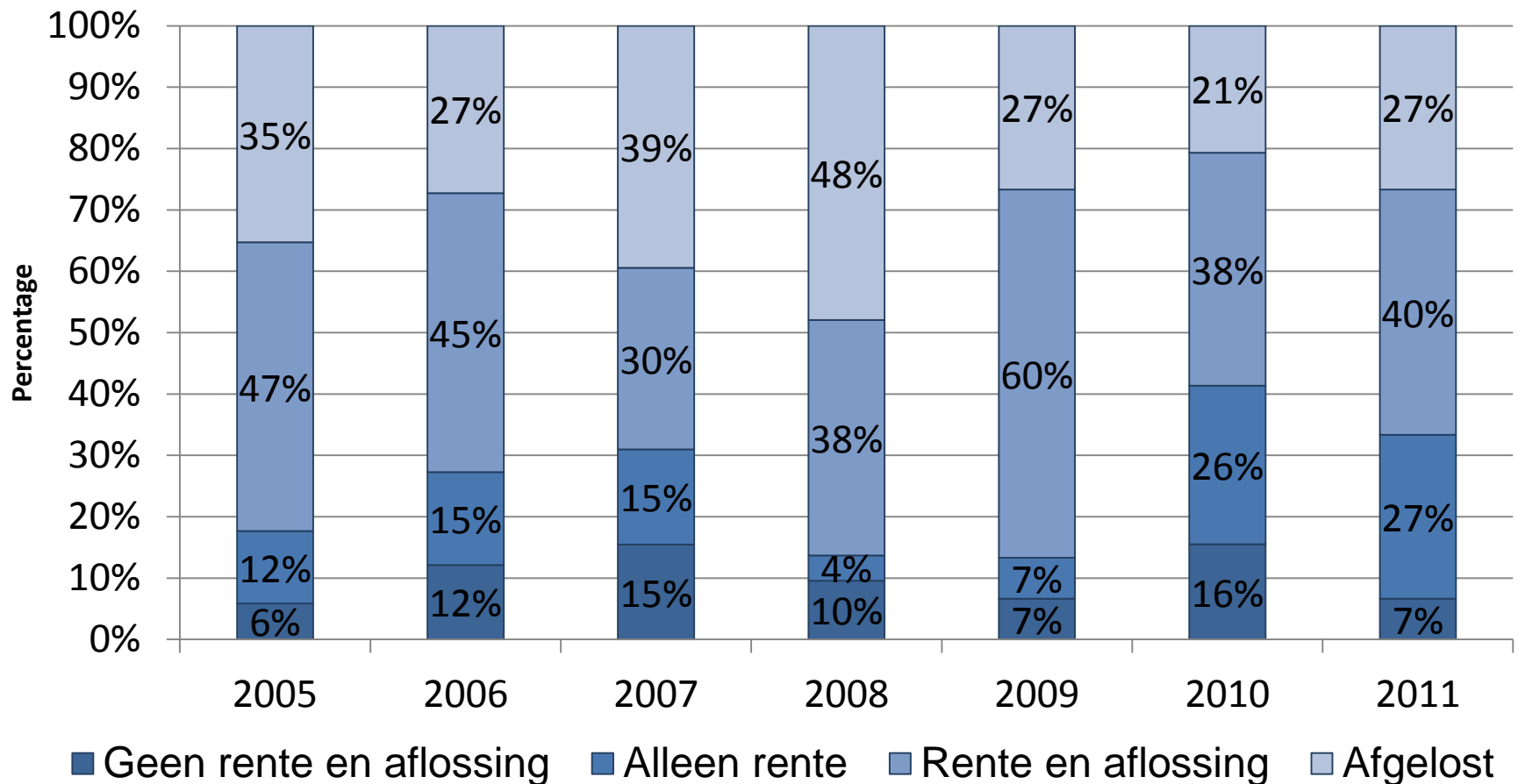


Ontvangen aflossing per jaar

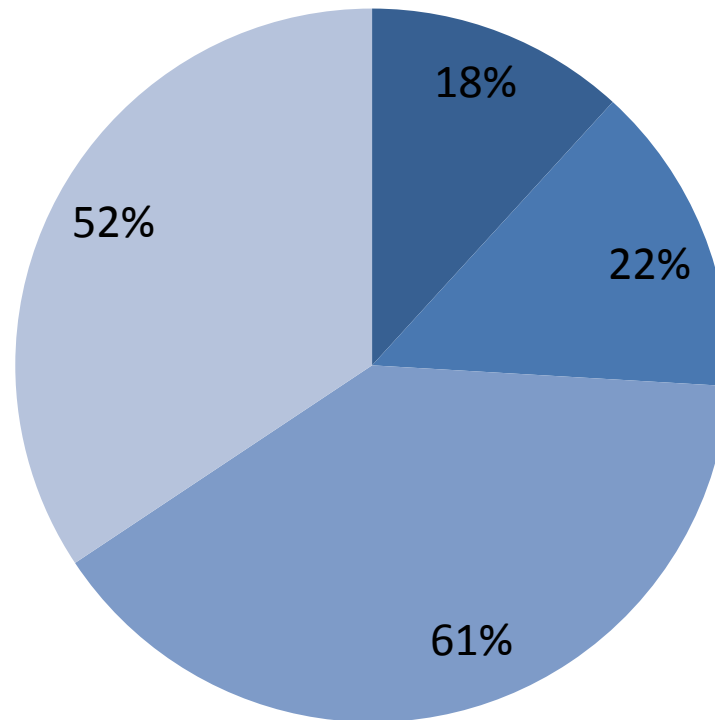


*gegevens over reguliere aflossing wordt aan het einde van het jaar ontvangen

Hertoetsresultaten leningen naar jaar afsluiting

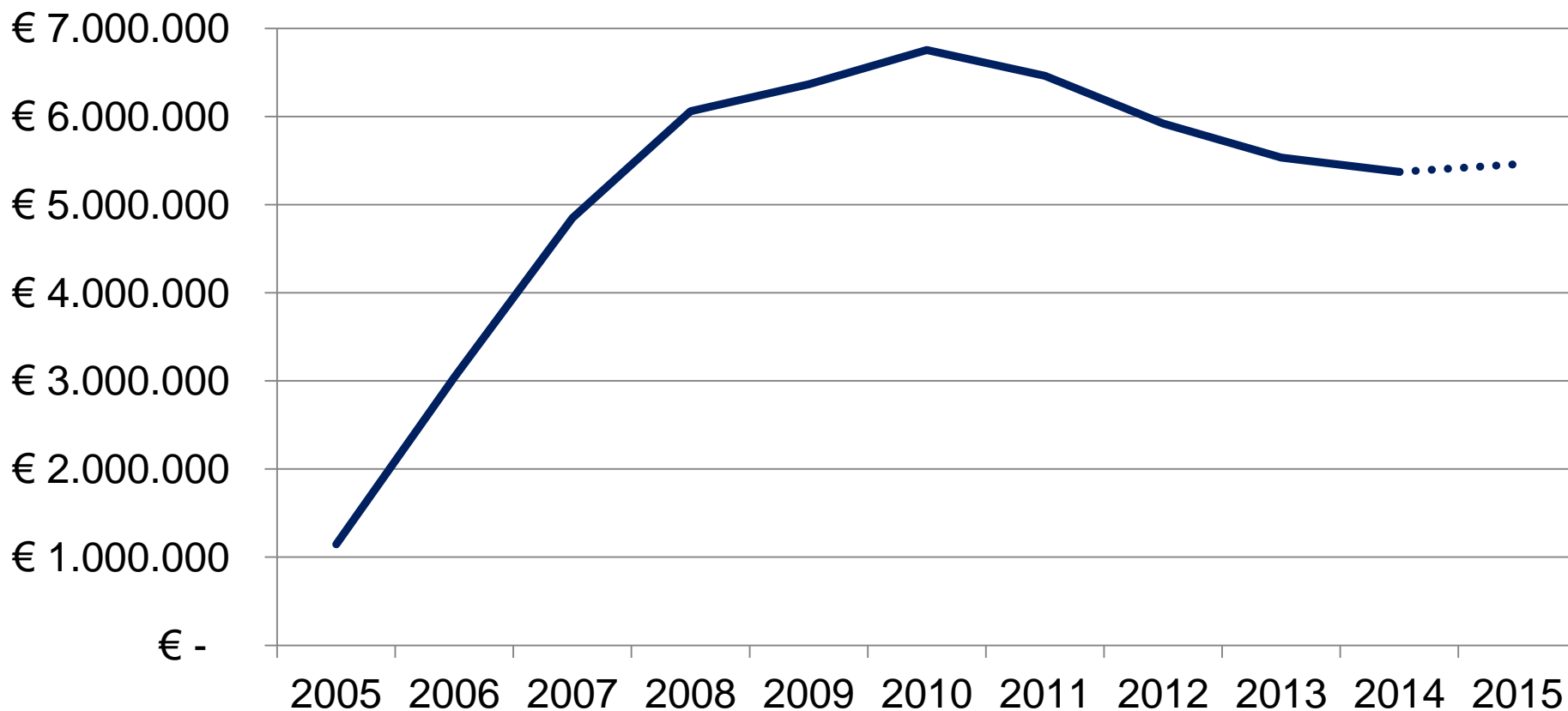


Hertoetsresultaten totale portefeuille

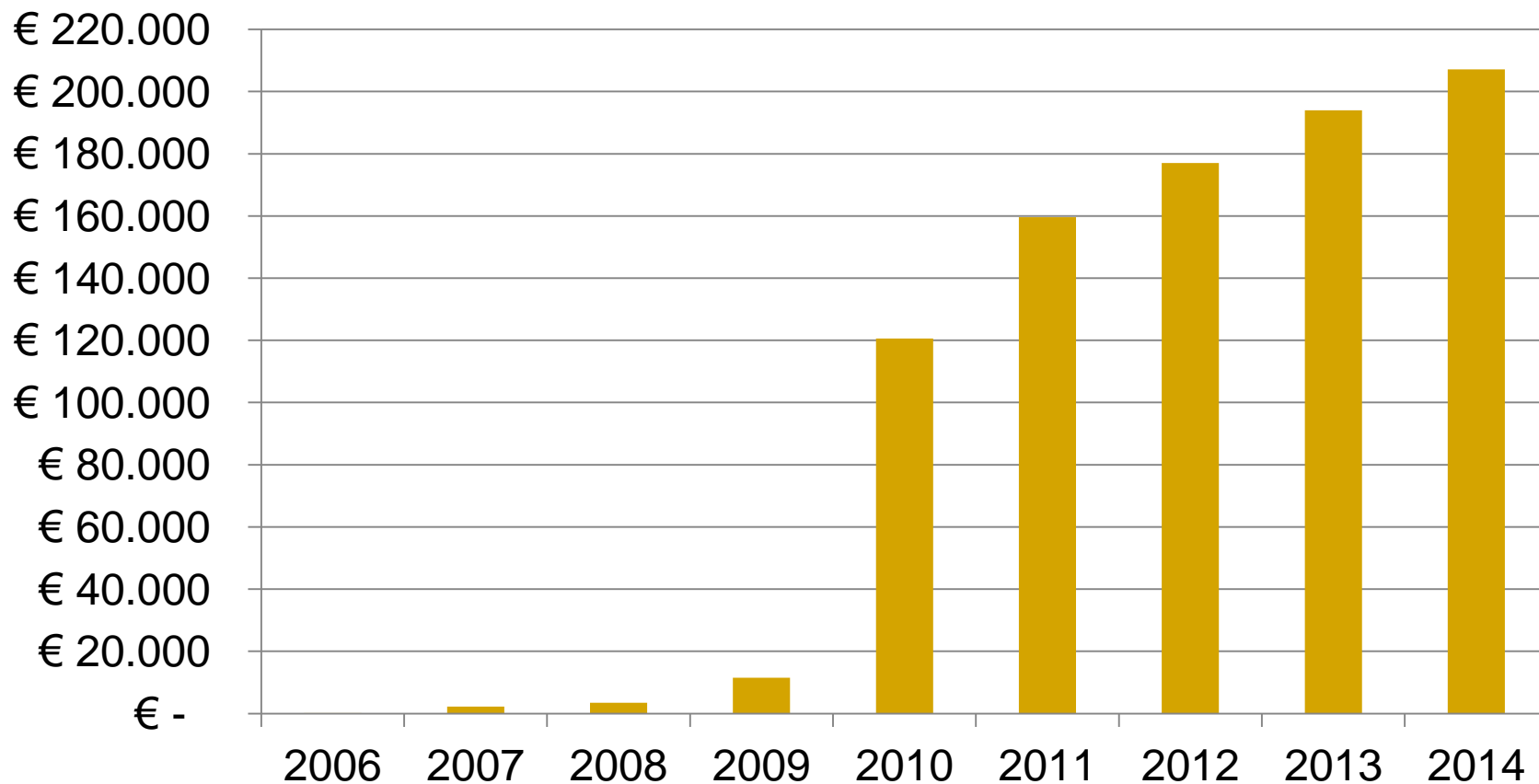


■ Geen rente en aflossing ■ Alleen rente ■ Rente en aflossing ■ Afgelost

Saldo garantstelling gemeente



Ontvangen rente per jaar



Werkelijk te ontvangen rente i.r.t. marktconforme rente

Onderverdeling portefeuille	Gemiddelde marktconforme rente	Gemiddelde betalende rente
Starterlening	7,0%	4,5%
VROM Starterslening (GP)	6,7%	3,5%
VROM Starterslening (VG)	6,6%	4,4%
VROM Starterslening (VGP)	6,0%	3,1%

V=VROM, P=provincie en G=gemeente