

Scenario's toekomst Starterslening

	1. Stoppen	2. Doorgaan	3. Aangepast doorgaan
Uitleg Scenario	De gemeenteraad stelt geen nieuw budget beschikbaar voor het verstrekken van nieuwe startersleningen.	De gemeenteraad stelt nieuw budget beschikbaar voor het verstrekken van nieuwe startersleningen. De huidige voorwaarden blijven van toepassing: <ul style="list-style-type: none"> • Starter • Min. 18 jaar en max. 35 jaar • Max. huishoudinkomen in 2015: € 43.786,- • Segment: bestaande bouw en nieuwbouw (max. kavelgrootte bij nieuwbouw 180m²) • Verwervingskosten in 2015: <ul style="list-style-type: none"> Goedkope koopwoning: € 192.000,- Energiezuinig (EPC ≤ 0,3): € 197.000,- • Hoogte max. 20% van de verwervingskosten + max. toegestane bijkomende kosten NHG 	De gemeenteraad stelt nieuw budget beschikbaar voor het verstrekken van nieuwe startersleningen. De voorwaarden worden aangepast. Aan te passen voorwaarden zijn: <ul style="list-style-type: none"> • Leeftijd (niet verplicht) • Inkomen (niet verplicht) • Segment (niet verplicht). Kan algemeen, maar ook heel specifiek bijvoorbeeld voor bepaalde projecten • Verwervingskosten (verplicht). Grens kan gesteld worden op specifiek bedrag. Max. is NHG norm • Hoogte lening (verplicht). Maximum is 20% van de verwervingskosten, maar kan ook max. bedrag zijn <p>Voorbeelden</p> <p>Doel: bevorderen verkoop bouwgrond:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aanpassen: segment alleen nieuwbouwprojecten van de gemeente met al dan niet het oprekken/afschaffen van de kavelgrootte en/of oprekken van verwervingskosten. Daarbij kan hoogte van de lening gemaximeerd worden zodat bedrag per Starterslening niet hoger wordt <p>Doel: doorstroming houden, maar kosten gemeente per lening beperken</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aanpassen: maximeren van de hoogte van een Starterslening
Gevolgen	Er worden geen nieuwe leningen meer verstrekt aan starters. Starters dienen op eigen kracht een marktconforme financiering te verkrijgen.	Er worden nieuwe leningen verstrekt aan starters zodat het verschil tussen de verwervingskosten van de woning (incl. kavel) en de max. lening op basis van NHG normen wordt overbrugd.	Er worden nieuwe leningen verstrekt aan starters zodat het verschil tussen de verwervingskosten van de woning (incl. kavel) en de max. lening op basis van NHG normen wordt overbrugd.
	Voor de huidige portefeuille blijven er risico's bestaan: <ul style="list-style-type: none"> • voor de starter bij een veranderende gezinssituatie (indien men al rente en/of aflossing betaald) • voor de gemeente renteopbrengsten zijn niet gegarandeerd <p>De bestaande portefeuille wordt binnen 30 jaar na het verstrekken van de laatste lening afgebouwd. Er wordt aflossing en renteopbrengsten ontvangen. Gemeente blijft over uitstaand bedrag rentelasten (4,25% in 2015 en 3,75% in 2016) en beheerskosten betalen (0,5%)</p>	Voor de huidige portefeuille en de nieuwe leningen blijven er risico's bestaan: <ul style="list-style-type: none"> • voor de starter bij een veranderende gezinssituatie (indien men al rente en/of aflossing betaald) • voor de gemeente renteopbrengsten zijn niet gegarandeerd <p>Binnen de begroting zal ruimte gevonden moeten worden voor budget. Gemeente financiert 100% van de lening. Afhankelijk van de hoogte van het beschikbaar gestelde budget wordt de bestaande portefeuille in de eerste jaren groter of blijft gelijk. Starterslening blijft langer op de begroting staan (looptijd lening max. 30 jaar). Er wordt aflossing en renteopbrengsten ontvangen. Gemeente blijft over uitstaand bedrag rentelasten (4,25% in 2015 en 3,75% in 2016) en beheerskosten betalen (0,5%).</p> <p>Berekening</p> <p>Stel er wordt een bedrag van € 1.000.000,- beschikbaar gesteld voor nieuwe leningen. Uitgaande van een maximale Starterslening van € 40.704,- kunnen er 25 starters geholpen worden. Extra lasten per jaar (2016 t/m 2018) € 42.500,- (4,25% van beschikbaar bedrag). Voor dit bedrag moet ruimte op de begroting worden gevonden</p>	Voor de huidige portefeuille en de nieuwe leningen blijven er risico's bestaan: <ul style="list-style-type: none"> • voor de starter bij een veranderende gezinssituatie (indien men al rente en/of aflossing betaald) • voor de gemeente renteopbrengsten zijn niet gegarandeerd <p>Binnen de begroting zal ruimte gevonden moeten worden voor budget. Gemeente financiert 100% van de lening. Afhankelijk van de hoogte van het beschikbaar gestelde budget wordt de bestaande portefeuille in de eerste jaren groter of blijft gelijk. Starterslening blijft langer op de begroting staan (looptijd lening max. 30 jaar). Er wordt aflossing en renteopbrengsten ontvangen. Gemeente blijft over uitstaand bedrag rentelasten (4,25% in 2015 en 3,75 in 2016) en beheerskosten betalen (0,5%).</p>
Voordelen	<ul style="list-style-type: none"> • Geen overkreditering meer • Geen ingrijpen op woningmarkt meer; marktwerking vraag en aanbod • Begroting: rentelasten en beheerskosten worden jaarlijks lager 	<ul style="list-style-type: none"> • Starters kunnen een woning blijven kopen • Doorstroming op de woningmarkt blijft 	Zie scenario 2 'doorgaan' en verder afhankelijk van de aan te passen voorwaarde
Nadelen	<ul style="list-style-type: none"> • Risico dat er stagnatie komt in het kopen van woningen door starters mede door aanscherping leencapaciteit • Risico dat doorstroming stagneert • Risico gemeente: de renteopbrengsten zijn niet gegarandeerd 	<ul style="list-style-type: none"> • Risico voor starter: overkreditering blijft • Met groot bedrag kunnen relatief weinig starters geholpen worden vanwege 100% garantstelling gemeente • Begroting: rentelasten en beheerskosten stijgen of blijven gelijk • Begroting: duurt langer voordat Starterslening uit de begroting is (max. 30 jaar na laatst verstrekte lening) 	Zie scenario 2 'doorgaan' en verder afhankelijk van de aan te passen voorwaarde

Alternatieven

- Grondprijverlaging (beleid Vastgoed)
- Koopvarianten zoals erfpacht (beleid Vastgoed)
- Betaalbare woningen vanuit ontwikkelaars (beleid Volkshuisvesting)
- CPO waardoor bouwkosten beperkt worden (beleid Volkshuisvesting en Vastgoed)
- Alternatieve bouwconcepten waarmee bouwkosten beperkt worden