

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 5 november
2015
Agendanummer:
Team: SPP
Zaaknr: 90660-2015

Onderwerp: Starterslening

Aan de raad

Inleiding

Op dit moment kunnen er geen nieuwe aanvragen voor een Starterslening worden ingediend omdat het door de gemeenteraad beschikbaar gestelde budget is uitgeput. De gemeenteraad zal een beslissing over de toekomst van de Starterslening moeten nemen.

Beslispunten

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. Geen nieuw budget beschikbaar te stellen voor de Starterlening2. De verordening Starterslening 2013 te wijzigen, namelijk in die zin dat er tot 1 september 2015 aanvragen bij de gemeente Gemeert-Bakel voor een Starterslening konden worden ingediend. |
|---|

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Raadsvergadering d.d. 5 november 2015

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

Commissie Algemene Zaken, Financiën en Vastgoed 14 oktober 2015

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

In de raadsvergadering van 2 mei 2013 is de huidige verordening Starterslening vastgesteld en een budget van € 800.000,- ter beschikking gesteld voor het verstrekken van nieuwe Startersleningen.

Beoogd effect

Een besluit nemen over de toekomst van de Starterslening

Duurzaamheid

n.v.t.

Argumenten

1.1 *De invoer van de Starterslening heeft weinig directe invloed gehad op de verkoop van bouwkavels en er is ook geen vraag naar bouwkavels voor starters*

Sinds de invoer van de Starterslening is er slechts 1 bouwkavel verkocht met een Starterslening. Daarnaast is er ook geen belangstelling in kleinere zelfbouwkavels tot 180m². De meeste geïnteresseerden in zelfbouwkavels die zich, mede na aanleiding van de diverse advertenties voor bouwgrond gemeld hebben, willen een bouwkavel tussen 250m² en 500m².

Er is echter wel vraag naar projectbouw in de sociale koopsector. De projectwoningen in plannen als De Bloemerd, Doonheide Molenbroekseloop, Oudestraat/Bisonstraat, De Rooije Hoeven zijn snel verkocht.

1.2 *Stoppen met de Starterslening betekent geen overkreditering meer*

De Starterslening overbrugt het verschil tussen de maximale verwervingskosten van de woning (en kavel) en de maximale lening op basis van NHG. Door verstrekken van een Starterslening wordt meer geleend dan op dat moment marktconform mogelijk is.

1.3 *Stoppen met de Starterslening betekent geen ingrijpen op de woningmarkt meer*

Marktwerking door middel van vraag en aanbod komt terug. Uit de enquête met betrekking tot de Starterslening die vorig jaar is gehouden, geven makelaars aan dat de woningmarkt verstoord wordt doordat sommige woningen door de Starterslening tegen een te hoge prijs worden verkocht en andere woningen weer tegen een te lage prijs.

Verder heeft het Rijk aangegeven geen nieuw budget meer beschikbaar te stellen omdat de woningmarkt zich langzaam aan het herstellen is en een Starterslening daarom niet meer nodig is.

1.4 *Stoppen met de Starterslening heeft een positief effect op de begroting*

Doordat het saldo van de garantstelling van de gemeente door aflossingen lager wordt, worden de lasten (rente en beheerkosten) op de begroting voor de Starterslening lager. Echter zolang er leningen nog niet volledig zijn afgelost, blijft de Starterslening op de begroting staan. Looptijd van een Starterslening is 30 jaar.

Kanttekeningen

1.1 *Aan de Starterslening zitten risico's voor een starter en de gemeente*

- Starter: Indien men al rente en/ of aflossing betaalt en de gezinssituatie veranderd, kan de te betalen rente en/of aflossing niet meer naar beneden worden aangepast. Starter kan dan in de betalingsproblemen komen
- Gemeente: renterisico voor de gemeente omdat niet zeker is dat gedurende de looptijd rente wordt ontvangen

1.2 *Stoppen met de Starterslening brengt ook een aantal risico's voor de woningmarkt met zich mee*

- Stagnatie in de startersmarkt mede door aanscherping van de leencapaciteit
- Stagnatie in doorstroming op de woningmarkt

1.3 *De Starterslening zal nog lang op de begroting blijven staan ongeacht het gekozen scenario (zie bijlage 1)*

Een Starterslening kan mogelijk 30 jaar in de begroting staan. Dit komt omdat er ook starters zijn die na hertoets geen aflossing hoeven te gaan betalen omdat het inkomen

niet (voldoende) is gestegen. In een dergelijk geval zal de Starterslening pas na her verstrijken van de looptijd van 30 jaar afgelost worden. Indien nu gestopt wordt met het verstrekken van nieuwe leningen, zal de Starterslening nog mogelijk 30 jaar in de begroting blijven staan.

1.4 Kiezen voor scenario 2 'doorgaan' of scenario 3 'aangepast doorgaan' betekent dat er binnen de begroting ruimte moet worden gevonden voor budget en dat de provincie goedkeuring moet geven aan de begrotingswijziging

1.5 Kiezen voor scenario 2 'doorgaan' of scenario 3 'aangepast doorgaan' betekent dat 100% van de lening door de gemeente moet worden opgebracht.
Door het wegvallen van het Rijk en de provincie als medefinancier van de Starterslening, moet 100% van de lening opgebracht worden door de gemeente. Dit betekent dat met een groot bedrag veel minder starters als voorheen geholpen kunnen worden.

1.6 Er zijn alternatieven voor de Starterslening (zie bijlage 2 voor uitwerking)

- Grondprijzverlaging
- Koopvarianten zoals erfpacht
- CPO waardoor bouwkosten beperkt worden
- Alternatieve bouwconcepten waarmee bouwkosten beperkt worden
- Betaalbare woningen vanuit ontwikkelaars

1.7 Het is op dit moment nog niet duidelijk of in de Woonvisie starters wordt opgenomen als doelgroep

Vanuit team Sociaal Domein wordt er op dit moment gewerkt aan de nieuwe Woonvisie. De Woonvisie ligt nu ter consultatie bij Goed Wonen. Op 15 oktober 2015 wordt de Woonvisie besproken in de commissie Sociaal Domein en Volkshuisvesting.

2.1 Formeel juridisch gezien is het niet mogelijk om een datum uit het verleden op te nemen

Formeel gezien kan een besluit niet met terugwerkende kracht genomen worden omdat dit onzekerheid geeft richting de burger. Echter gezien artikel 3 lid 2 en 3 van de verordening wordt de burger in dit geval niet benadeeld omdat de verordening zegt dat er alleen aanvragen kunnen worden toegekend zolang het budget toereikend is en dat als er geen budget is verzoeken worden afgewezen. Daarnaast is via verschillende kanalen (persbericht Gemerts Nieuwsblad, website gemeente Gemert-Bakel, website SVn en telefonisch indien er vragen zijn gesteld) kenbaar gemaakt dat het budget op is en er geen nieuwe aanvragen meer kunnen worden ingediend bij de gemeente.

Vervallen "oude" regelgeving

Op 2 mei 2013 is de verordening Starterslening 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Het voorstel is om een verordening tot wijziging van deze verordening vast te stellen.

Uitvoering

Lopende aanvragen worden afgehandeld en starters die al een aanvraagset van de Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn) van de gemeente hebben ontvangen, kunnen hun aanvraag nog indienen bij SVn. Sinds 1 september 2015 zijn geen nieuwe aanvraagsets meer verstrekt.

Bijlagen

1. Scenario's
2. Uitwerking alternatieven
3. Verordening Starterslening 2013

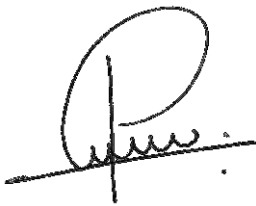
Ter inzage gelegde stukken

n.v.t.

Gemert, 20 oktober 2015

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized capital 'P' followed by a series of loops and a horizontal line at the bottom.

A.A.T.G. Jansen MBA

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized capital 'J' followed by several loops and a diagonal line at the bottom.

Drs. J. van Zomeren