

Raadsvergadering : 10 juli 2018**Onderwerp : Voortzetting starterslening****Datum : 18-04-2018**

Korte samenvatting

De raad wordt voorgesteld om €3.000.000 ter beschikking te stellen om de Starterslening in de Krimpenerwaard voort te zetten.

Voorgesteld besluit

1. De raad wordt voorgesteld om ten behoeve van de verordening starterslening een krediet van € 3.000.000 ter beschikking te stellen en de begroting hierop aan te passen.

Inleiding

De gemeente Krimpenerwaard wil starters tegemoet komen met een startersregeling. Dit betekent dat startende huizenkopers een deel extra kunnen financieren boven op hun hypotheek. Deze extra lening wordt gefinancierd door de gemeente en beheerd door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn).

Per januari 2017 heeft de gemeente Krimpenerwaard een nieuwe integrale Starterslening. Voor januari 2017 waren er vanuit de voormalige gemeenten 4 verschillende startersleningen. Dit was een weinig overzichtelijke en ongelijke situatie. Door de komst van de nieuwe Starterslening is dit probleem opgelost. Middels het raadsbesluit van 13 december 2016 is een bedrag van € 1.000.000 ter beschikking gesteld voor de nieuwe starterslening. Startende huizenkopers maken boven verwachting veel gebruik van de starterslening. In 2017 zijn 32 startersleningen verstrekt. In de eerste drie maanden van 2018 zijn er al verzoeken voor 12 startersleningen ingediend. Dit heeft tot gevolg dat er vanuit de resterende bestedingsruimte nog 2 à 3 startersleningen kunnen worden verstrekt. Om startende huizenkopers tegemoet te blijven komen, moeten er extra middelen in het startersfonds worden gestort.

Beoogd resultaat

De gemeente Krimpenerwaard verstrekt startersleningen aan personen die voor het eerst een huis kopen. Daarvoor is extra budget nodig.

Argumenten

1.1 De startersregeling 2017 is een voortzetting van het beleid.

Per januari 2017 is de nieuwe Starterslening van de Krimpenerwaard in werking gesteld. Om het beleid tot uitvoer te brengen is extra budget nodig.

1.2 De startersregeling 2017 past binnen de doelstellingen van het programma Wonen, Demografie en Voorzieningen.

De startersregeling draagt bij aan de doelstellingen van deze programma's door een evenwichtige bevolkingssamenstelling en de vitaliteit in de kernen te stimuleren. Deze staat onder meer onder druk vanwege de vergrijzing en ontgroening. De startersregeling vergroot de mogelijkheden voor starters om zich in de Krimpenerwaard te vestigen of te blijven en kan zodoende bijdragen aan een evenwichtige bevolkingsopbouw.

1.3 In het uitvoeringsprogramma van de Woonvisie is opgenomen dat de Starterslening wordt voortgezet.

Op 17 mei 2017 is de Woonvisie Krimpenerwaard; Kerngericht! vastgesteld. In het uitvoeringsprogramma van de Woonvisie is opgenomen dat de starterslening wordt voortgezet.

1.4 We willen onze concurrentiepositie in de regio behouden.

Van de regiogemeenten (Gouda, Zuidplas, Waddinxveen en Bodegraven-Reeuwijk) heeft enkel Zuidplas geen startersregeling. Ook Krimpen aan den IJssel heeft een startersregeling. Als omliggende gemeenten wel budget voor een startersregeling hebben (voor zowel eigen inwoners als kopers van buiten de gemeente Krimpenerwaard) en wij niet, kunnen wij onszelf benadelen voor starters die een huis in de regio zoeken.

2.1 Vanwege het voorgaande succes zijn de huidige budgetten nagenoeg uitgeput.

De startersregeling gaat op basis van een 'revolving fund', dat wil zeggen dat we de inleg ook weer terugkrijgen, inclusief rente. De terugbetalingen van aflossingen en rente zijn niet voldoende om te kunnen voldoen aan de nieuwe aanvragen voor startersleningen. Immers van bestaande startersleningen behoeft de eerste drie jaar geen aflossing en rente te worden betaald en de looptijd van de leningen bedraagt 30 jaar. Derhalve is een nieuwe inleg van de gemeente nodig.

Bij inleg van € 1.000.000 in 2017 zijn 50 startersleningen geraamd. Dit aantal van 50 is geschat op basis van de aanvragen van voorgaande jaren. Na een jaar blijkt dat de startersregeling voor veel startende huizenkopers een uitkomst. Er zijn 32 startersleningen verstrekt en 12 ingediend. Hierdoor is het budget bijna op. Om de startersregeling voort te zetten, is er een nieuwe inleg van de gemeente nodig. Bij een inleg van €3.000.000 is het voortbestaan voor de komende 3 jaar gegarandeerd.

2.2 De gemeente is enkel tussenfinancier

De gemeente stelt geld beschikbaar aan de SVn. De SVn beoordeelt de aanvragen en toetst de kredietwaardigheid. Alle starterslening worden afgegeven met Nationale Hypotheek Garantie. Er zijn voor ons verwaarloosbare risico's.

2.3 De gemeente verzorgt een extra financiering bovenop de eerste hypotheek

De hypotheekverstrekker verstrekt een hypotheek en de gemeente financiert daar nog een deel bovenop. De starterslening kan bijdragen dat de starter net dat stukje extra heeft om een huis in de Krimpenerwaard te kopen. De gemeente loopt hier geen risico bij, doordat de hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie wordt verstrekt.

Kanttekeningen

1.1 De starterslening heeft mogelijk een prijsopdrijvende/ marktversturende werking

Starters hebben door de starterslening ruimere financiële mogelijkheden voor de aanschaf van een eerste huis. Door aan de vraagkant de financiële mogelijkheden te verruimen kan dit de aanbodkant beïnvloeden.

De prijs die betaald wordt voor een woning wordt bepaald door marktwerking. Door de vraagzijde te beïnvloeden, beïnvloed je hiermee ook de aanbodzijde.

2.1 De hoogte van iedere afzonderlijke starterslening bepaalt het aantal startersleningen

In de eerdere schatting van 50 startersleningen is gerekend met het gemiddelde bedrag dat toegewezen wordt. Indien lagere bedragen dan het gemiddelde verstrekt worden, dan kunnen er meer leningen verstrekt worden. Andersom geldt dit uiteraard ook: als er hogere bedragen uitgegeven worden, dan is er ruimte voor minder leningen. Eventuele overgebleven bedragen blijven in het fonds staan.

2.2. Teveel geld in de 'revolving fund'

De gemeente Krimpenerwaard heeft in 2017 € 1.000.000 in de Startersfonds Krimpenerwaard gestort. 4 van de 5 voormalige gemeenten hadden ook een starterslening waar zij gezamenlijk ongeveer € 3.000.000 in hebben gestort. Het saldo van de openstaande startersleningen bedraagt per 31 december 2017 € 3.960.000. Met een extra storting van € 3.000.000 gaat er meer dan € 7.000.000 om in het fonds. Alle starterslening worden afgegeven met Nationale Hypotheek Garantie, waardoor de gemeente geen risico loopt op de uitgegeven startersleningen.

Alternatieven

Een alternatief is wachten totdat vanuit de startersfondsen van de voormalige gemeenten weer voldoende geld terugkomt om een nieuwe starterslening te verstrekken. Dit is geen goed alternatief omdat het niet snel gaat en veel starters dan buiten de boot vallen.

Financiën

Het (in termijnen) in de rekening-courant te storten bedrag van € 3.000.000 heeft geen directe financiële consequenties voor de gemeente. De te ontvangen rente over de starterleningen is immers nagenoeg gelijk aan de interne financieringskosten. Voor de startersleningen wordt geen lening aangetrokken, de financiering is onderdeel van de totale liquiditeitsplanning.

De door de gemeente te betalen beheerskosten van de SVN stijgen de komende jaren licht met €3.000. De kosten waren vorig jaar verkeerd geraamd op €8.000, terwijl de werkelijke kosten €20.000 waren. In de tussentijdse rapportage 2018 is het juiste bedrag geraamd, namelijk €23.000.

Startersleningen worden gegarandeerd door de Nationale Hypotheekgarantie (NHG). Om die reden loopt de gemeente geen risico van wanbetaling door de debiteur en is het niet nodig om hier in het weerstandsvermogen van de gemeente rekening mee te houden. Het weerstandsvermogen is immers bedoeld om een buffer te vormen voor risico's die niet op andere wijze (financieel) zijn afgedekt.

Juridische zaken

In de verordening starterslening staan alle regels en voorwaarden om voor een starterslening in aanmerking te komen vermeld.

Participatie en extern overleg

- Diverse makelaars geven aan dat er behoefte is aan de starterslening en dat veel starters geen woning kunnen kopen als de starterslening niet bestond.
- Na het besluit van de gemeenteraad, worden makelaars en hypotheekverstrekkers geïnformeerd.

Vervolgtraject en uitvoering

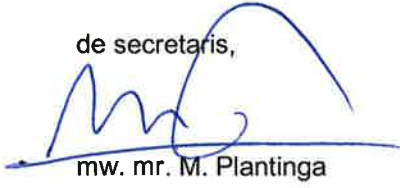
Planning: na het besluit van de gemeenteraad, wordt het krediet (in termijnen) in de rekening-courant gestort. Vervolgens worden makelaars en hypotheekverstrekkers geïnformeerd dat er weer voldoende budget is om startersleningen te verstrekken.

Bijlagen

N.v.t.

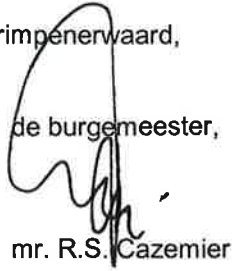
Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,



mw. mr. M. Plantinga

de burgemeester,



mr. R.S. Cazemier

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 april 2018 inzake voorzetting starterslening;

gelet op de Verordening Starterslening Gemeente Krimpenerwaard;

Besluit:

1. ten behoeve van de verordening starterslening een krediet van € 3.000.000 ter beschikking te stellen en de begroting hierop aan te passen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 10 juli 2018.



de griffier,

de voorzitter,

drs. K.E. Driehuijs

mr. R.S. Cazemier

