



Gemeente Lansingerland
Gemeenteraad
Postbus 1
2650 AA Berkel en Rodenrijs

Verzenddatum 22 oktober 2019
Ons kenmerk U19.06938

Ruimte & Economie
Ruimtelijk & Economisch beleid

Postbus 1
2650 AA Berkel en Rodenrijs

Nadere informatie

Jitske van Dijk

Telefoon

14 010

E-mail

Jitske.van.Dijk@lansingerland.nl

Website

www.lansingerland.nl

Onderwerp: **Informerende brief motie Starterslening**

Geachte leden van de gemeenteraad,

Als raad vraagt u regelmatig aandacht voor de kansen die mensen hebben op de woningmarkt binnen Lansingerland. Daarbij zoekt u naar mogelijkheden om de kansen op een woning te vergroten. In dat kader heeft u tijdens de Raad van 11 juli jl. de motie M 2019-013 Starterslening aangenomen, waarin u verzoekt de mogelijkheden voor een starterslening voor inwoners van Lansingerland inclusief de financiële consequenties in beeld te brengen en u daarvan voor de behandeling van de Begroting 2020 te informeren.

Met deze brief informeren wij u over de mogelijkheden en de financiële consequenties van de Starterslening.

Vooraf

Wij hebben besloten om (opnieuw) de Startersleningen in Lansingerland te gaan verstrekken voor een periode van een jaar. Daarmee krijgt de Lansingerlandse koopstarter meer financieringsmogelijkheden. In 2010/2011 hebben we ook een Startersleningsverordening gehad. Hiervan werd - mede door de lage maximale koopgrens - beperkt gebruik gemaakt. Door bezuinigingen zijn we met het verstrekken ervan gestopt. Het lijkt ons nuttig om, onder andere voorwaarden, dit middel als pilot weer in te zetten om te kijken of het starters kan helpen op de woningmarkt.

Hoe werkt een Starterslening?

De Starterslening is opgezet door de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) in samenwerking met gemeenten. De Starterslening is een extra financieringsinstrument voor starters. Het wordt gezien als middel om de financiële draagkracht van jonge mensen te vergroten waardoor zij eerder in staat zijn een woning te kopen. Bovenop hun eerste hypotheek kunnen starters een Starterslening van maximaal 20% van de koopsom aangaan. Deze wordt verstrekt via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) onder nader vast te stellen voorwaarden zoals binding aan de gemeente, leeftijd, maximaal leenbedrag en maximaal aankoopbedrag. Hun zicht op inkomensgroei rechtvaardigt de extra lening - voor het bedrag waarvoor zij zelf geen hypotheek kunnen krijgen - die starters aangaan.

De eerste drie jaar heeft een starter geen extra lasten vanuit de Starterslening. Na drie jaar begint hij of zij met aflossen van deze lening. Als een starter na drie jaar deze lasten nog niet kan dragen, kan hij of zij een hertoetsing bij SVn aanvragen op basis van de dan geldende NIBUD-regels. Ook mag de starter de Starterslening, of een gedeelte daarvan, op ieder moment boetevrij aflossen.

De gemeente stort ten behoeve van deze Startersleningen geld in een 'revolverend' fonds. Dit betekent dat de door de gemeente gestorte bedragen uiteindelijk weer door aflossing van de Starterslening uitgekeerd worden aan de gemeente en eventueel weer worden uitgezet voor nieuwe Startersleningen. In principe draagt de gemeente uitsluitend de kosten van eventuele rentederving. Aangezien de rente nu uitermate laag is kost dat de gemeente vrijwel niets. Door een maximale koopprijsgrens te hanteren volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is er sprake van borging van NHG en is het risico van uiteindelijk niet aflossen beperkt. Volgens gegevens van SVn lost ruim 10% van de mensen de Starterslening na 3 jaar in zijn geheel af. Na 10 jaar heeft 65% van de mensen de lening afgelost en zijn bijna alle overige personen aan het aflossen. Ongeveer 3% lost na 10 jaar nog niet af en woont nog wel in de woning die met de Starterslening is gekocht.

SVn voert de startersregeling grotendeels uit en verstrekt namens de gemeenten de lening. SVn behandelt de aanvraag voor een Starterslening en verzorgt de verdere afhandeling en de administratie van de Starterslening. Als gemeente moeten we toetsen of aan de gemeentelijke voorwaarden wordt voldaan. Daartoe dient de gemeente een deelnemingsovereenkomst met SVn af te sluiten. De gemeenten die gebruik maken van het fonds zijn verplicht de toekenning van de leningen te regelen in een verordening. Hierin staan ook de specifieke gemeentelijke voorwaarden zoals maximale koopsom en -lening, leeftijd en binding met woonplaats.

Voor en nadelen Startersleningen

Als nadelen van de Starterslening noemt men nog wel eens een verslechterde schuldpositie en een prijsverhogend effect. Uit onderzoek van het Kadaster blijkt dat van dit laatste geen sprake is. Wat betreft de schuldpositie, deze wordt weliswaar groter, maar er is voldoende bescherming door de borging van NHG en de mogelijkheid tot hertoetsing en daarmee uitstel van betaling.

Een belangrijk voordeel is de versterking van de positie van de (eigen) starters op de woningmarkt. Weliswaar komen er door Startersleningen niet meer betaalbare woningen in Lansingerland, maar er komen wel meer koopwoningen in Lansingerland binnen het bereik van de jongeren uit Lansingerland. Zij krijgen immers meer financieringsmogelijkheden voor deze woningen dan elders in de regio en hebben een voorsprong op kopers van buiten de gemeente. Op deze manier is er meer kans om jongeren te behouden die voor het eerst een woning willen kopen en hier graag willen blijven wonen. Ook kan een dergelijke lening extra doorstroming vanuit het sociale segment in Lansingerland bevorderen.

Financiële consequenties

Financieel gezien is het risico voor de gemeente zeer beperkt, omdat het een revolverend fonds betreft. Lansingerland heeft een dergelijke constructie ook bij de huidige Duurzaamheidslening en Blijverslening via SVn. In eerdere jaren was er nog sprake van rentederving, maar gezien de huidige rentestand speelt dit niet.

De gemeente kan zelf haar voorwaarden stellen (bijvoorbeeld alleen voor starters tot 35 jaar uit de eigen gemeente). Uit het verleden is gebleken dat een te lage maximale koopprijsgrens (tot € 180.000 incl. verwervingskosten) erg beperkend is. Op deze manier is het aanbod aan koopwoningen voor starters veel te laag.

SVn adviseert om gezien de huidige druk op de koopwoningenmarkt als maximale koopprijs van een woning de koopgrens van NHG te volgen (nu € 290.000,-).

De maximale lening per deelnemer waarvoor hij of zij geen reguliere hypotheek krijgt, mag niet hoger zijn dan maximaal 20% van de verwervingskosten. Op grond van Startersleningen in andere gemeenten in de regio (€ 25.000 à € 30.000 met een enkele uitschieter daarboven) adviseren we een maximum bedrag van € 30.000,- per lening.

Vanuit de eerdere startersregeling hebben we nog ruim € 321.000,- in het fonds bij de SVn op de rekening staan. Dit zetten we weer in voor de Starterslening. Op deze manier hoeven we als gemeente op dit moment geen extra geld over te maken aan SVn. Volgend jaar evalueren we de resultaten en indien gewenst zullen we voorstellen de daarop volgende jaren een budget beschikbaar te stellen. Op basis van afgesloten leningen in omliggende gemeenten verwachten we dat we ongeveer 7 à 10 leningen per jaar afgeven.

We blijven als gemeente zoeken naar manieren om kansen op de woningmarkt te vergroten. Met het herinvoeren van de Starterslening geven we hier actief invulling aan en kijken of dit een zinvolle bijdrage levert. We beschouwen motie M 2019-013 hiermee als afgehandeld.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop followed by a horizontal stroke and a small upward flick.

Lucas Vokurka
Secretaris

A handwritten signature in blue ink, featuring a large 'P' followed by several horizontal and diagonal strokes.

drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester