

## Onderwerp

Afbouw van de startersregeling Oss in 2016

<b>Datum</b>	13 oktober 2015	<b>Naam en telefoon</b>	I. Schoppema, 9848
<b>Afdeling</b>	SLWE	<b>Portefeuillehouder</b>	G. Wagemakers

## Wat adviseer je te besluiten? (=concept-besluit)

Onder voorbehoud dat de gemeenteraad instemt met het beschikbaar stellen van middelen voor de startersregeling in de programmabegroting 2017-2019:

- 1. De startersregeling in 2016 af te bouwen en daarvoor het toekenningsplafond op € 3,0 mln. vast te stellen;*
- 2. Een verhoging van de 'reserve startersregeling' met € 210.000 in de programmabegroting op te nemen;*
- 3. De afbouw van de startersregeling op grond van artikel 4, lid 8 en artikel 6 lid 3 van de Verordening Stimuleringsfonds Startersregeling 2014 nader in te vullen door de maximale koopsom naar € 200.000 en de maximale lening naar € 30.000 te verlagen;*
- 4. Dit besluit gezamenlijk met de evaluatie startersregeling ter kennisname aan de raadsadviescommissie te sturen.*

## Wat is de aanleiding voor dit advies?

Sinds 2007 biedt de gemeente Oss starters op de koopwoningmarkt de mogelijkheid om tegen gunstige voorwaarden een extra lening te krijgen. Vanaf 2010 hebben starters veel gebruik gemaakt van de regeling. Tot 1 mei 2015 hebben we 655 leningen verstrekt, waarvan 643 sinds 2010.

Op 1 april 2012 hebben we de regeling beëindigd. Vooral omdat de startersregeling marktverstoring is. Vanuit de partners op de Osse woningmarkt is via Wonen in Oss gepleit om de regeling toch voort te zetten. De situatie op de woningmarkt was slecht. De startersregeling stimuleerde de doorstroming. Juist de starters kunnen een keten van woningverkoop op gang brengen doordat zij zelf geen woning hoeven te verkopen. Daardoor zijn zij de motor voor de woningmarkt.

Om de kans van starters op peil te houden en de woningmarkt te ondersteunen, hebben we in 2012 de regeling tijdelijk opnieuw ingevoerd. Daarbij hebben we benadrukt dat het een tijdelijke maatregel is. De startersregeling is geen structurele oplossing voor de woningmarkt. Het toekenningsplafond voor de tijdelijke regeling hebben we in 2012 vastgesteld op € 3,6 mln. Met dit budget hebben we lang kunnen doen omdat ook het rijk en de provincie de afgelopen jaren budget beschikbaar hebben gesteld.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 30 september 2014 besloten de regeling in 2015 voort te zetten voor zolang het budget strekt. Naar verwachting is het beschikbare budget tenminste voldoende tot het najaar van 2015. We moeten daarom nu bepalen of we de

startersregeling beëindigen of verlengen. In de bijlage vindt u de evaluatie van de startersregeling 2013-2015, met ook een overzicht van de argumenten voor- en tegen voortzetting van de regeling.

## **Welk resultaat willen we bereiken?**

We willen naar een situatie waarin de markt zelfstandig functioneert. Tegelijk willen we voorkomen dat we het voorzichtige herstel op de woningmarkt schaden. Daarom stellen we een zachte landing van de regeling voor. Starters en de woningmarkt kunnen er zo aan wennen dat de regeling stopt.

## **Welke argumenten zijn er voor dit voorstel? (=want)**

### *1.1. Het voorstel past in het ingezette beleid: de herintroductie van de startersregeling is tijdelijk*

We houden vast aan de eind 2012 ingezette lijn. Toen we besloten dat het ging om een tijdelijke herintroductie van de startersregeling. We hebben de regeling opnieuw ingezet omdat de woningmarkt er slecht voor stond en de ondersteuning goed kon gebruiken. Het aantal transacties was laag en de prijzen daalden. De woningmarkt komt nu uit het dal. Inmiddels loopt het aantal transacties op en ook de prijzen stijgen voorzichtig weer. We moeten voorkomen dat de startersregeling ertoe leidt dat er een nieuwe zeepbel in de huizenprijzen ontstaat. Dit is het moment om te stoppen met deze stimuleringsregeling. Juist nu, op het laagtepunt van de huizenprijzen zouden starters zonder extra lening een woning moeten kunnen kopen. Als er een moment is om de stimuleringsmaatregel te stoppen is het nu.

Tegelijkertijd zien we dat het herstel nog dun is. De afbouw van de regeling sluit aan op de in 2012 gekozen lijn en op de huidige stand van de woningmarkt.

### *1.2. Door landelijke regels blijft de huidige vorm van de starterslening alleen nog in 2016 bestaan*

Vanaf 2013 moeten alle hypotheekleningen vanaf de eerste dag afgelost worden. Voor de starterslening heeft de minister een uitzondering gemaakt tot 1 januari 2017. Kern van de startersregeling is immers dat deze leningen de eerste jaren rente- en aflossingsvrij zijn. In ruil voor de uitzondering heeft het SVn toegezegd vanaf 1 januari 2017 alleen nog leningen te verstrekken die voldoen aan de aflossingseisen. De huidige startersregeling kan dus vanaf 2017 sowieso niet meer in de huidige vorm bestaan. De regeling is tenslotte gebouwd op de voorwaarden dat deze de eerste 3 jaar rente en aflossingsvrij is.

Uit navraag bij het SVn blijkt dat het niet waarschijnlijk is dat de minister de uitzondering voor startersleningen zal verlengen. Onzeker is dus of de startersregeling na 2016 nog blijft bestaan. En als de regeling na 2016 kan blijven bestaan, is nu nog zeer onzeker hoe de regeling er dan uit ziet en welke voorwaarden er gaan gelden.

Omdat dit voorstel juist beoogt om voor alle partijen op de woningmarkt duidelijkheid te geven, stellen we voor om de regeling alleen voor 2016 te verlengen. Een vooruitzicht ook voor 2017 geeft gelet op alle onzekerheden alleen maar onduidelijkheid voor de markt. We kunnen dan vanaf begin 2016 gaan communiceren dat de regeling eindigt op 31 december 2016.

### *1.3. De versturende werking van de regeling op de woningmarkt bouwen we af*

Door de afbouw van het leenbedrag en de maximale koopsom verkleinen we de verstoring van de woningmarkt geleidelijk. De maximale lening gaat van € 35.000 naar € 30.000. Het gemiddelde leenbedrag neemt dan ook af. We gaan uit van € 25.000 in 2016. In de eerste helft van 2015 verstrekten we gemiddeld iets meer dan 8 leningen per mnd. Bij gemiddeld 10 leningen per maand is het nodige budget in 2016 nog 3,0 mln. We stellen het toekenningsplafond daarom op 3,0 mln.

In het kader van de afbouw van de regeling verlagen we ook de maximale koopsom naar € 200.000 in 2016. Met deze verlaging brengen we de maximale koopsom meer in lijn met de actuele woningprijzen, die gemiddeld in de crisisjaren circa 20% zijn gedaald en op dit moment nog circa 15% onder het prijspeil uit 2008 ligt. Het bereik met starterslening komt weer meer in evenwicht met de doelgroep de starters. Het deel van de woningmarkt waarop de startersregeling rechtstreeks invloed heeft neemt zo ook geleidelijk af.

Bovendien is de maximale koopsom nu € 225.000. Doordat het SVn op basis van de normen van de Nationale Hypotheek Garantie 6% bijkomende kosten aanhoudt, komen zijn de maximale verwervingskosten daarmee € 238.500. Vanaf 1 juli 2016 gaat de NHG-kostengrens omlaag, naar € 225.000. De maximale koopsom vanuit de startersregeling is dan € 212.000. Dan is het maximum van € 225.000 uit de Osse startersregeling sowieso feitelijk niet meer van toepassing.

#### *1.4. De gemeente bemoeit zich niet langer met de financieringsmogelijkheden voor starters*

Het Nibud en de Autoriteit Financiële Markten verlagen de leennormen steeds meer. De banken verstrekken lagere hypotheekleningen. Het is niet de rol en positie van de gemeente om te bepalen dat starters toch meer zouden moeten kunnen lenen.

Direct stoppen met de regeling zou er voor zorgen dat we deze bemoeienis nog sneller beëindigen. De starters, verkopers en marktpartijen zijn echter gewend aan de Osse woningmarkt met startersregeling. De afbouw geeft een gewenningsperiode.

#### *1.5 We hebben minder geld nodig omdat de startersregeling steeds meer revolveert.*

Sinds 2010 heeft de gemeente Oss veel startersleningen verstrekt. Doordat steeds meer starters hun leningen ook weer aflossen is het startersfonds steeds meer revolverend.

Dit betekent dat de rente en aflossingen op eerdere leningen terugvloeien in het fonds. Met dat geld kunnen we opnieuw leningen verstrekken. Doordat steeds meer starters de lening aflossen, hoeven we steeds minder extra budget te lenen. In 2015 verwachten we in totaal al ongeveer € 1,6 mln. terug te ontvangen. Ook voor 2016 verwachten we tenminste € 1,6 mln. aan aflossingen. Dit sluit ook aan op de algemene trend dat mensen steeds meer aflossen.

#### *2.1. Door een bedrag te reserveren voorkomen we mogelijke verrassingen in de toekomst*

Aan al het budget voor de startersregeling zijn beheers- en rentekosten verbonden. De gemeente stelt het geld voor de startersregeling beschikbaar vanuit eigen leningen. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) voert de regeling voor de gemeente uit. Daarvoor rekent het SVn 0,5% beheerskosten. Het aanvullend budget brengt daarom ook een aanvullend

risico met zich mee. Voor de financiële risico's van de regeling hebben we in de afgelopen jaren al een reservering aangelegd van in totaal € 1,1 mln.

Naar schatting op basis van de ervaringscijfers bedraagt het financieel risico maximaal 7,2%. De verkopersbijdrage van 1% van de koopsom van alle verkochte woningen sinds 2013 zorgt deels voor een dekking van de risico's en kosten van de startersregeling. Om het aanvullende risico te dekken moeten we de reserve verhogen met € 210.000. Weliswaar hoeven we vanwege het revolverend karakter van het startersfonds steeds minder extra geld te storten. Iedere nieuwe lening brengt opnieuw kosten en risico met zich mee. We moeten de reservering voor het opvangen van risico en kosten dan ook onverminderd aanvullen voor alle extra leningen. Bij 7,2% over € 3,0 mln. (120 leningen van gemiddeld € 25.000) gaat het om ongeveer 210.000.

### *3.1. We hoeven de verordening niet aan te passen*

De Verordening stimuleringsfonds startersregeling biedt de mogelijkheid aan het college van burgemeester en wethouders om de maxima van het leenbedrag en de koopsom aan te passen. Door van deze mogelijkheid gebruik te maken hoeven we de verordening niet aan te passen.

## **Wat zijn tegenargumenten of risico's? (=maar)**

### *1.1. De startersregeling geeft starters de kans eerder de koopwoningmarkt te betreden.*

De startersregeling geeft starters de kans om de woning eerder te kopen. Veel starters staan aan het begin van hun loopbaan. Hun inkomen neemt vooral de eerste jaren nog flink toe. Ze kunnen vaak na 3 jaar de extra lasten van de starterslening wél dragen. We maken het voor starters mogelijk om eerder de eigen woning te kopen. In sommige gevallen leidt de starterslening er ook toe dat de starter een betere woning kan kopen dan zonder deze extra lening.

Het beëindigen van de startersregeling betekent dat starters langer moeten wachten om de koopwoningmarkt te kunnen betreden of met een woning van minder hoge kwaliteit genoegen moeten nemen. Een deel blijft langer thuis wonen. Anderen zullen kiezen voor huur.

### *1.2. De startersregeling dempt de effecten van rijksmaatregelen op de lokale woningmarkt*

Er zijn veel maatregelen vanuit het rijk die de financieringsmogelijkheden steeds verder beperken. Het maximale leenbedrag gaat geleidelijk naar 100% van de koopsom en misschien later nog wel lager tot bijv. 90%. Bovendien neemt de verhouding tussen de lening tot de waarde van de woning verder af. Ook de woonquote, het aandeel van het inkomen dat je aan woonlasten mag hebben, neemt af. Doordat we de regeling geleidelijk afbouwen geven we de starters en de woningmarkt als geheel de kans aan de nieuwe situatie te wennen. Bovendien is het niet de rol van de gemeente om alle negatieve effecten van rijksbeleid op te vangen. Dat is niet mogelijk en ook niet wenselijk.

### *1.3. Het rijk, de provincie en regiogemeenten zijn inmiddels gestopt met de startersregeling*

Het rijk en de provincie hebben eerder ook geld beschikbaar gesteld voor de startersregeling. Daardoor waren de kosten voor de gemeente lager. Inmiddels is het rijks- en provinciebudget op.

Mede daarom zijn ook gemeenten uit de regio inmiddels gestopt met de startersregeling, zoals Bernheze en Veghel. De gemeente Oss vormt daardoor steeds meer een uitzondering in de regio. Van de andere kant heeft Oss daardoor met de startersregeling een instrument dat Oss voor starters uit de regio extra aantrekkelijk maakt. De vraag is echter of we op die manier met de gemeenten uit de regio willen concurreren.

#### *1.4. We moeten nog meer budget beschikbaar stellen*

Inmiddels heeft de gemeente meer dan € 13 mln. aan startersleningen verleend. Er is in totaal de afgelopen jaren al € 16,4 mln. beschikbaar gesteld. Door de geleidelijke afbouw komt daar nog € 1,4 mln. bij. Al deze middelen heeft de gemeente ook geleend. Deze leningen moeten we op een bepaald moment ook gaan aflossen.

##### *a. Financiën*

Doordat we het maximale bedrag per lening afbouwen, is er ook steeds minder budget nodig. Uitgaande van een gelijk aantal leningen is het vereiste budget in 2016 3,0 mln.. Doordat we steeds meer aflossingen ontvangen en door het revolverend karakter van de startersregeling is het vereiste aanvullende budget voor 2016 1,4 mln.

Om het aanvullende risico te dekken moeten we de reserve verhogen met € 210.000. Voor deze aanvullende reservering zijn geen financiële middelen meer beschikbaar vanuit bestaande budgetten. Dit moeten we eventueel in de programmabegroting meenemen. In de kadernota hebben we deze kosten nog niet voorzien.

##### *b. Communicatie*

Via de gemeentelijke website, OssActueel en via de kanalen van de gemeente in Social Media communiceren we de keuze. De partners in Wonen in Oss en hun achterban, de makelaars en bouwbedrijven in Oss, informeren we rechtstreeks. Ook stellen we het SVn op de hoogte van de keuze zodat zij daarmee bij de uitvoering van de regeling rekening kunnen houden.

##### *c. Overlegd met*

###### Vorbereiding:

Harm van der Pas (Van der Krabben Makelaardij, namens NVM-makelaars)

Wim Muller (Muller Bouw, namens BouwendNederland)

Frank Ballon (Rabobank Oss - Bernheze)

Benno Kämink (Gemeentelijk Vastgoedbedrijf)

Wout Breedveld (Stadsbeleid, Leefomgeving, Wonen en Economie)

###### Afstemming:

Stuurgroep Wonen in Oss (Woningcorporaties, BouwendNederland, NVM Oss, Rabobank, gemeente)

## **Bijlagen**

- Evaluatie startersregeling 2013-2015

---

## Samenvatting

De gemeente Oss heeft sinds 2007 een startersregeling, voor leningen aan starters op de koopwoningmarkt. Begin 2012 is de regeling beëindigd. Op verzoek van de samenwerkende marktpartijen via Wonen in Oss heeft de gemeenteraad eind 2012 besloten de regeling tijdelijk te herintroduceren. De regeling is in 2013 en 2014 verlengd. Eind 2015 raakt het beschikbaar gestelde budget op. Het college legt daarom nu via het voorstel voor de programmabegroting 2016-2019 aan de gemeenteraad voor om met een afbouwregeling voor 2016 toe te werken naar beëindiging van de startersregeling en tegelijk te zorgen voor een zachte landing van de regeling en een gewenningsperiode voor starters, de marktpartijen en de woningmarkt.