

BIJLAGE 2.

Uitgebreide toelichting op de argumenten voor de starterslening-verordening Wijchen 2015.

1.1 Koopstarters worden gezien als een belangrijke groep om de koopwoningmarkt te stimuleren.

De gemeentelijke overheid is verantwoordelijk voor de woningmarkt als systeem. Zij streeft in dit verband naar voldoende, passende en betaalbare woongelegenheden voor iedereen. Artikel 22 tweede lid van de Grondwet regelt dat de bevordering van voldoende woongelegenheden voorwerp van zorg van de overheid is. In deze tijd van economische crisis en stagnatie op de woningmarkt staat de realisering van deze doelstelling onder druk. Zo is er landelijk gezien nog steeds sprake van een krap bemeten woningvoorraad wanneer het aantal huishoudens vergeleken wordt met het aantal woningen. Dit feitelijk aanbodtekort wordt deels "opgelost" doordat jongvolwassenen langer in het ouderlijk huis blijven wonen. Daarnaast is er sprake van een omvangrijke goedkope scheef- groei in de sociale huursector (30% van de nationale woningvoorraad) waarbij een vierde van de huishoudens een inkomen heeft dat te hoog is voor een goedkope sociale huurwoning. Zo werd in Wijchen in 2012, 9% van de corporatiewoningen verhuurd aan middeninkomens en 16% aan hoge inkomens¹. Verder is de koopmarkt (60 % van de woningvoorraad), de laatste jaren nagenoeg volledig ingezakt. Dit als gevolg van de kredietcrisis en de daarmee samenhangende beperkende maatregelen betreffende de mogelijkheden voor hypotheekverstrekking. De vraag naar koopwoningen zowel bestaand als nieuwbouw liep sterk terug.

Als gevolg hiervan daalden, sinds het begin van de crisis in 2008, de productie, prijzen en verkoop van koopwoningen en nam het aantal verhuisbewegingen sterk af. Halverwege 2013 kwam de jarenlange neergang echter tot stilstand en nam het aantal transacties vanaf een laag niveau geleidelijk weer toe, waarbij de prijzen van koopwoningen stabiliseerden. In 2014 heeft het prille herstel van de huizenmarkt zich verder voortgezet. De woningverkoop en hypotheekaanvragen namen verder toe en de gemiddelde huizenprijs steeg in vergelijking met een jaar eerder. Landelijk gezien is het herstel van de woningmarkt echter nog bescheiden (behoudens uitschieters in de grote steden) en in sterke mate verbonden met het onzekere conjunctuurverloop en het daaraan gekoppelde herstel van de arbeidsmarkt.

Koopstarters spelen een belangrijke rol bij het herstelproces van de vraag op de Nederlandse koopwoningmarkt, alleen al omdat zij de laatste jaren bijna de helft van de woningaankopen voor hun rekening namen². Het is vooral de koopstarter die op een historisch laag prijsniveau zijn slag probeert te slaan, mits hij beschikt over voldoende financieringsmogelijkheden.

Koopstarters spelen ook een belangrijke rol door de keten van verhuizingen die ze op gang (kunnen) brengen in de Nederlandse koopwoningmarkt, die doorgaans geldt als een typische doorstromersmarkt. Zo blijkt uit recent onderzoek van het Kadaster³ dat één op de

¹ *Betaalbaarheid wonen in beeld. Compaaenen, september 2014.*

² *Van alle verhuizingen naar een koopwoning in de jaren 2010-2012 betrof ruim de helft een koopstarter. Van deze koopstarters kwam 50% uit een huurwoning. Bron: WoON 2012. CBS Woon Onderzoek Nederland*

³ *Starters op de Woningmarkt. Periode 2005 t/m augustus 2014. Kadaster, oktober 2014.*

drie starters een woning van een doorstromer koopt. In een doorstromersmarkt leiden veranderende woonvoorkeuren (bijvoorbeeld door wijzigingen in inkomen of gezinssamenstelling) vaak tot een volgende stap in de wooncarrière, waarbij huishoudens verhuizen naar een grotere, duurder woning in plaats van de eigen woning aan te passen. De doorstromersmarkt wordt daarom gekenmerkt door een relatief groot aantal transacties van bestaande koopwoningen.

Koopstarters hoeven niet eerst een woning te verkopen alvorens zij kunnen kopen, terwijl bestaande wooneigenaren (doorstromers) pas zullen doorstromen als zij hun huidige woning hebben verkocht. Aankoop van een bestaande woning door koopstarters kan de doorstroming op de woningmarkt dus op gang brengen, waardoor verkopers hun woonwensen middels aankoop ook weer kunnen waarmaken en ook zij kunnen doorstromen naar passende huisvesting. De aankoop van een bestaande woning door een koopstarter kan daardoor leiden tot een keten van verhuizingen. Zo geeft de SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) aan dat de koop van een bestaande woning met een starterslening leidt tot minimaal vier nieuwe kooptransacties.

Niet iedere aankoop van een bestaande woning leidt overigens tot een verhuisketen. Zo vindt er bij de aankoop van een woning van een uitstroomer of woningcorporatie geen doorstroming plaats. In dit verband moet rekening worden gehouden met de verwachting dat het doorstroomeffect de komende jaren zal afzwakken, omdat veel naoorlogse babyboomers de koopwoningmarkt zullen gaan verlaten.

Koopstarters zijn niet alleen van belang voor het op gang brengen van de woningmarkt door de aankoop van bestaande woningen. Koopstarters zijn de laatste jaren ook steeds meer (grotere) nieuwbouwwoningen gaan kopen. Inmiddels wordt bijna de helft van de nieuwbouwwoningen door een koopstarter gekocht, terwijl in de periode vóór 2008 voornamelijk doorstromers nieuwbouwwoningen kochten. In geval van aankoop van een nieuwbouwwoning ontbreekt weliswaar de verhuisketen, maar wordt wel de bouw van nieuwbouwwoningen gestimuleerd. Bovendien levert de aankoop in 50% van de gevallen ook het vrijkomen van een huurwoning op, die vervolgens ook weer voor passende bewoning inzetbaar is.

De gemeente heeft een kerntaak in het ondersteunen van de lokale woningmarkt door het scheppen van de randvoorwaarden voor voldoende, passende en betaalbare woongelegenheden voor al haar inwoners. Hierin past het beschikbaar stellen van startersleningen omdat deze een positief effect hebben op zowel nieuwbouw, doorstroming en betaalbaarheid in de lokale (koop)woningmarkt. De mogelijk hieraan gekoppelde verkoop van bouw kavels raakt eveneens een gemeentelijk belang alsook het tegengaan van ontgroening, gegeven het feit dat startersleningen veelal door jonge huishoudens worden aangevraagd.

Betaalbaar wonen is bovendien van groot belang voor de lokale economie omdat woonlasten doorgaans de grootste kostenpost vormen voor huishoudens. Te hoge woonlasten leiden tot huur- of hypotheekschulden of tot het niet kunnen betalen van andere rekeningen, hetgeen een negatieve impact heeft op de totale bestedingsruimte van huishoudens en dus op de lokale economie in bredere zin.

1.2 Het invoeren van de starterslening vergroot de betaalbaarheid van de eigen woning voor de koopstarter.

De belangrijkste belemmeringen voor koopstarters om een woning te kopen zijn onvoldoende financieringsmogelijkheden (hypotheekmogelijkheden) in combinatie met onzekerheid over de toekomst van de woningmarkt. In mindere mate van belang is het aanbod van goedkope koopwoningen omdat door de dalende huizenprijzen in de afgelopen jaren meer woningen binnen het bereik van de koopstarters zijn gekomen⁴.

De woningmarkt vertoont sinds medio 2013 echter een pril herstel dat zich thans verder lijkt door te zetten en waarmee de onzekerheid over de toekomst van de woningmarkt enigszins wordt afgezwakt. Het momentum is dan ook aanwezig om door middel van het instrument starterslening de financieringsmogelijkheden voor dié koopstarters te verruimen, waarvoor voldoende financiering tegen marktconforme voorwaarden (middels een eerste hypotheek) niet haalbaar is.

De starterslening biedt koopstarters een opstap om een eerste koopwoning te verwerven. Het is een tweede hypotheek die het verschil overbruggt tussen de totale verwervingskosten⁵ van de woning en het maximale bedrag dat een starter marktconform op basis van zijn/haar inkomen bij een gewone bank als eerste hypotheek kan lenen, volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (de genormeerde marktconforme lening).

Bij de bepaling van de hoogte van de starterslening wordt rekening gehouden met eventueel aanwezig vermogen boven de vermogensvrijstellingsgrens. Bijlage 3 geeft een overzicht van de kenmerken van de starterslening, de wijze waarop de hoogte van de lening wordt bepaald en de voorwaarden waaronder de lening kan worden verstrekt.

1.3 Doelgroep van de starterslening is de groep potentiële koopstarters tot en met 35 jaar waarvoor de betaalbaarheidsproblematiek het meest speelt.

Koopstarters vormen geen eenduidige groep. Daarvoor zijn de verschillen in achtergrond te groot. Aan de ene kant betreft het jongeren die vanuit een thuiswonende situatie meteen de stap naar een koopwoning willen zetten, aan de andere kant zijn het huishoudens die soms al een aantal jaren zelfstandig wonen in een huurwoning en die de overstap naar de koopsector willen maken. Levensfase, woonsituatie, inkomenspositie en de mogelijkheid eigen spaargeld aan te wenden bij de aankoop van een woning spelen een belangrijke rol bij de wensen en financiële mogelijkheden van koopstarters.

Uit landelijk CBS-onderzoek (WoON 2012), bleek dat 50% van de koopstarters die in de periode 2010-2012 naar een koopwoning waren verhuisd doorstromer was vanuit de huursector, 68% van de koopstarters was jonger dan 34 jaar, terwijl 52 % van de koopstarters-huishoudens een besteedbaar inkomen had van maximaal € 34.500,-. De meeste koopstarters op de woningmarkt zijn jongeren tot 35 jaar, waarbij de betaalbaarheidsproblematiek het meest speelt voor het jongere deel van deze leeftijdsgroep getuige ook de mate waarin zij een beroep doen op de starterslening.

⁴ *Koopstarters op de woningmarkt. Ministerie van Binnenlandse Zaken. Augustus 2012.*

⁵ *Onder verwervingskosten verstaat men de koop/aanneemsom met daarbovenop de bijkomende kosten zijnde overdrachtsbelasting, renteverlies tijdens bouw, eventuele verbeterkosten, notariskosten, makelaarskosten en afsluitkosten voor de lening.*

Zo blijkt uit recent (oktober 2014) in opdracht van de SVn uitgevoerd onderzoek⁶ door het EIB (Economisch Instituut voor de Bouw) naar gebruik en effecten van de starterslening in de periode 2013-2014, dat 85% van de gebruikers van de starterslening een leeftijd had tussen 20 en 30 jaar. De gemiddelde leeftijd van de koopstarter met een starterslening bedroeg 27 jaar.

De groep koopstarters tot en met 35 jaar behoort voor het overgrote deel tot de categorie middeninkomens, huishoudens met een belastbaar jaarinkomen in 2014 tussen € 34.678,- en € 43.000,-. Deze categorie maakt niet of nauwelijks kans op een sociale huurwoning. Een klein deel van de koopstarters betreft de zogeheten secundaire lage inkomens, huishoudens met een jaarinkomen tussen de huurtoeslaggrens (2014: € 29.325,-) en de EU-grens (2014: €34.678). Deze inkomensgroep heeft wel recht op een sociale huurwoning, maar niet op huurtoeslag. Doorgaans is deze inkomensgroep afhankelijk van een sociale huurwoning of het goedkope koopsegment.

Door Europese wetgeving kunnen huishoudens met een bruto jaarinkomen hoger dan de EU-grens (2014: € 34.678,-), sinds 1 januari 2011 in principe geen aanspraak meer maken op een sociale huurwoning (huurgrens € 699,48, prijspeil 2014). Zij worden geacht in een passende huurwoning boven de liberalisatiegrens of in een koopwoning te wonen. Wel mogen woningcorporaties maximaal 10% van hun woningvoorraad toewijzen aan huishoudens met inkomens boven de EU-grens. De kans op een sociale huurwoning voor middeninkomens is daarom klein en zeker voor jongeren die vaak nog weinig inschrijftijd (meettijd) hebben kunnen opbouwen. Het aandeel van de middeninkomens in de sociale huursector is dan ook beperkt.

De groep jonge koopstarters tot en met 35 jaar met een middeninkomen is meestal aangewezen op relatief te dure eengezinswoningen of appartementen in de geliberaliseerde huursector omdat voldoende betaalbare huuralternatieven in het vrije middensegment ontbreken. Als betaalbaarheidsnorm voor middeninkomens hanteert het Nibud een kale maandhuur van maximaal € 750,- tot € 1050,-. In deze prijsklasse zijn momenteel onvoldoende huurwoningen beschikbaar, waardoor er sprake is van een betaalbaarheidsrisico. Dit risico doet zich, afhankelijk van de hoogte van het inkomen en de samenstelling van het huishouden, vooral voor in het huursegment boven € 850,- kale maandhuur⁷.

Het kabinet zoekt hiervoor een oplossing met een plan om de eerder genoemde 10% ruimte van woningcorporaties tijdelijk (voor 5 jaar) te vergroten tot 20% voor middeninkomens van € 34.000,- tot € 38.000,-. Of dit plan veel soelaas zal bieden valt te betwijfelen omdat het enkel de concurrentie op de sociale huurwoningmarkt zal aanwakkeren.

Het alternatief voor de vaak te dure huurwoning, de aankoop van een eigen woning, om de woonwensen te realiseren en tevens de woonlasten te verlagen, moet door de doelgroep veelal worden uitgesteld door het ontbreken van voldoende financieringsmogelijkheden.

Men staat aan het begin van zijn carrière, heeft vaak flexibele arbeidscontracten en nog te weinig vermogen kunnen opbouwen. Het inkomen is vaak bescheiden, maar kan in de toekomst zeker bij een

⁶ *Gebruik en effecten van de Starterslening. EIB, oktober 2014.*

⁷ *Betaalbaarheid van wonen: inzicht en handvatten voor lokale bestuurders. VNG, RIGO 2014.*

goede opleiding snel toenemen. Vaak heeft men twee inkomens nodig om een koopwoning te financieren, waarbij het tweede inkomen slechts in beperkte mate door de kredietverstrekker wordt meegeteld bij de bepaling van de maximale hypotheek.

Mede doordat banken de hypothecaire voorwaarden sinds het begin van de kredietcrisis hebben aangescherpt kan er onvoldoende hypotheek worden verkregen voor de aankoop van de gewenste woning.

Zo werden de normen voor hypotheekverstrekking aangescherpt, werd het maximale hypotheekbedrag verlaagd en moet er op nieuwe hypotheek verplicht worden afgelost. Dit heeft geleid tot het later starten op de koopmarkt, een gedeeltelijke verschuiving (al dan niet tijdelijk) van de vraag naar de huur en een dalende kwaliteitsvraag. Verder zijn er ingaande 2015 van overheidswege een reeks van maatregelen genomen die de financiering van de woningmarkt verder onder druk zetten.

In dit verband moeten worden genoemd, de versoering van de schenkingsvrijstelling van ouders aan kinderen, de verlaging van de NHG hypotheekgrens van € 265.000,- naar € 245.000,- per 1/7/2015 en strengere hypotheeknormen door verlaging van zowel de maximale LTV verhouding (van 104% naar 103%) als de maximale LTI (Loan To Income) verhouding. Zo is op advies van het Nibud (Nederlands instituut voor Budgetvoorlichting) dat leidend is bij het vaststellen van de maximale LTI, de maximale leencapaciteit op basis van het verdiende inkomen met ca. 5 tot 7 procent verlaagd. In bijlage 4 is voor 2015 op basis van de LTI een inschatting gemaakt van de maximale hypotheekmogelijkheden voor de lage en middeninkomensgroepen.

Samenvattend ontbreekt het de groep koopstarters tot en met 35 jaar met vooral middeninkomens vaak aan betaalbare huuralternatieven en voldoende financieringsmogelijkheden. Men is aangewezen op te dure eengezinswoningen of appartementen in de geliberaliseerde huursector en heeft een zwakke positie op de hypotheekmarkt met als gevolg relatief hoge woonlasten. Zowel op de koop- als huurmarkt valt men tussen wal en schip. Daarom wordt deze groep in de woonvisie van de gemeente Wijchen dan ook aangemerkt als één van de groepen die een steuntje in de rug nodig heeft. De starterslening die het verschil overbruggt tussen de verwervingskosten van een koopwoning en het maximaal te lenen hypotheekbedrag is een geschikt gemeentelijk instrument om met name ook voor deze groep de aankoop van een woning mogelijk te maken en tevens een impuls te geven aan de betaalbaarheid en doorstroming in de Wijchense woningmarkt.

1.4 De maximale hoogte van de starterslening van € 36.500,- vergroot de betaalbaarheid van een passende koopwoning voor de doelgroep.

De hoogte van de starterslening mag niet meer bedragen dan 20% van de totale verwervingskosten van de woning.

Onder verwervingskosten worden begrepen de koop/aanneemsom van de woning met daarbovenop de bijkomende kosten. Het percentage voor bijkomende kosten bovenop de aankoop/aanneemsom, bedraagt sinds de verlaging van de overdrachtsbelasting 6% en geldt voor zowel bestaande als nieuwbouwwoningen.

Voor de berekening van de maximale hoogte van de starterslening is uitgegaan van een bedrag van € 172.000,-. Dit bedrag geldt in de stadsregio Arnhem Nijmegen als maximumprijs voor een goedkope koopwoning.

Vermeerderd met 6 % bijkomende kosten wordt dit bedrag € 182.320,-. De maximale hoogte van de starterslening is berekend op 20% van dit bedrag zijnde € 36.500,- (ter vergelijking: de gemeente Nijmegen kent een maximum van € 35.000,-).

Voor jongeren tot en met 30 jaar in de categorie middeninkomens en in het hogere (secundaire) segment van de categorie lage inkomens wordt hiermee, de kans op het rond krijgen van de financiering van een passende betaalbare koopwoning onder de huidige marktomstandigheden aanmerkelijk vergroot.

Van vaststelling van een hoger maximumbedrag is afgezien omdat dit ten koste zou gaan van het aantal te verstrekken leningen. Het budget voor startersleningen is namelijk beperkt en vastgesteld op € 2 mln. Dit betekent dat er minimaal ca. 55 startersleningen van maximaal € 36.500,- kunnen worden verstrekt. Het vastgestelde budget betekent dus ook dat niet iedere aanvraag die aan de voorwaarden voor een starterslening voldoet, zal kunnen worden gehonoreerd. Uitgangspunt is hierbij het principe 'wie het eerst komt, het eerst maalt'.

1.5 De maximale verwervingskostengrens van € 230.000,- verruimt de keuzemogelijkheden en voorkomt mogelijk uitstelgedrag van potentiële koopstarters.

De maximaal toegestane verwervingskosten voor een starterslening zijn op dit moment wettelijk vastgesteld op een bedrag van € 265.000,-. Dit bedrag wordt per 1/7/2015 teruggebracht tot maximaal € 245.000,-. Gemeenten mogen in hun lokale beleid niet boven, maar wel onder dit wettelijk maximum gaan zitten.

Toegepast op de woningmarkt in Wijchen is de NHG verwervingskostengrens van € 265.000,- te ruim.

Binnen de stadsregio geldt als bovengrens voor een goedkope koopwoning een bedrag van € 182.320,- inclusief 6% verwervingskosten. De startersleningverordening wil echter de mogelijkheid open houden om ook een woning te financieren boven de prijsgrens van € 182.320,-. Daarom is in de verordening een hogere maximale verwervingskostengrens opgenomen. Hiermee wordt geprobeerd te voorkomen dat potentiële starters met een wat grotere woonwens hun aankoop op de koopmarkt zullen uitstellen. Een groter huis vergroot immers de kans dat men er langer in kan blijven wonen met het oog op zich wijzigende omstandigheden (bijvoorbeeld gezinsuitbreiding). Het is van belang om uitstelgedrag zoveel mogelijk te voorkomen omdat verwacht wordt dat het doorstroomeffect van koopstarters de komende jaren zal afnemen. Koopstarters zullen namelijk steeds meer nieuwbouwwoningen en huizen van uitstromers en corporaties gaan kopen (uitponden) en het is dus zaak het ijzer te smeden wanneer het heet is.

Dat verruiming van de startersregeling kan leiden tot meer doorstroming en meer nieuwbouwproductie blijkt uit recent onderzoek⁸ van het EIB. Uit dit onderzoek blijkt tevens dat, in de huidige woningmarkt, verruiming van de regeling niet leidt tot prijsopdriving indien er, zoals in de huidige marktsituatie, sprake is van een ruim woningaanbod.

Wanneer wordt uitgegaan van het maximale bruto jaarinkomen van de doelgroep zijnde € 43.000,- dan is op basis van de huidige NHG normen (LTI ratio 4,5) een maximale hypotheek mogelijk van € 193.500,-. Met het maximale bedrag van de starterslening (€ 36.500,-) kan dan

⁸ Startersregeling Regio Amersfoort. Vormgeving en effecten. EIB, mei 2014.

een woning worden gekocht waarvan de totale verwervingskosten €230.000,- bedragen. In de Wijchense startersregeling wordt de maximale toegestane hoogte van de verwervingskosten tot dit laatste bedrag beperkt. Dit maakt een ruimere keuze uit het Wijchense woningaanbod mogelijk, hetgeen de kans op doorstroming vergroot (Ter vergelijking: Nijmegen hanteert een maximum aankoopkostengrens van € 225.000,- echter exclusief bijkomende kosten).

Eind februari, begin maart 2015 stonden er in Wijchen blijkens Funda in de prijsklasse tot € 225.000,- 251 woningen te koop (bijlage 5). Deze woningen vormen bij benadering het woningaanbod waaruit, gegeven de maximale verwervingskosten, kan worden gekozen.

1.6 Het beschikbaar stellen van de starterslening voor de aankoop van zowel bestaande als nieuwbouwwoningen leidt tot meer doorstroming en nieuwbouwproductie.

Door de starterslening beschikbaar te stellen voor bestaande bouw wordt de verhuisketen het best op gang geholpen. Bovendien blijkt uit onderzoek⁹ van het EIB dat de starterslening in 80% van de gevallen wordt gebruikt voor de aankoop van een bestaande woning. Bij gebruik voor nieuwbouw is het effect op de verhuisketen weliswaar minder, maar worden wel nieuwbouwproductie en werkgelegenheid gestimuleerd.

De starterslening wordt niet beschikbaar gesteld voor corporatiewoningen. De verkoop van deze woningen draagt niet bij aan de doorstroming omdat er geen verkoper is die vertrekt. Bovendien hebben corporaties een concurrentievoordeel ten opzichte van particuliere verkopers doordat zij een woning gemakkelijker onder de marktwaarde kunnen verkopen zonder daarvan nadeel te ondervinden.

1.7 Het ontbreken van bindingseisen in de startersleningsregeling leidt tot meer doorstroming en nieuwbouwproductie

Er worden in de startersregeling aan potentiële kopers geen bindingseisen gesteld. Per 1 januari 2015 is de vernieuwde Huisvestingswet 2014 in werking getreden, waardoor het niet langer is toegestaan bindingseisen te stellen aan de toewijzing van (koop)woningen. Daarnaast geldt binnen Europa vrijheid van vestiging, waarmee bindingseisen zich evenmin laten verenigen. Bovendien is een belangrijk doel van de startersregeling het stimuleren van de woningmarkt, waarvoor ook kopers van buiten de gemeente van belang zijn. Zo blijkt uit onderzoek¹⁰ van het EIB in de regio Amersfoort dat verruiming en regionale harmonisering van de regeling de effectiviteit van de starterslening verbetert, doordat het leidt tot meer doorstroming en nieuwbouwproductie.

2.1. De starterslening wordt volledig gefinancierd met gemeentelijke middelen.

Per 1 januari 2013 was voor gemeentelijke startersleningen een Rijksbijdrage van in totaal € 50 mln. van kracht. Met deze bijdrage legde het Rijk de helft in voor de starterslening, gemeenten en/of provincies betaalden de andere helft. Als de provincie bijdroeg aan de

⁹ Gebruik en effecten van de Starterslening. EIB, oktober 2014

¹⁰ Startersregeling Regio Amersfoort. Vormgeving en effecten. EIB, mei 2014.

starterslening in een gemeente, werd deze bijdrage in mindering gebracht op het in te brengen deel van de gemeente. In augustus 2014 deelde de SVn mee dat gezien de omvang van de subsidieaanvragen, die voldeden aan de rijksnormen, de bodem van de subsidiepot reeds was bereikt. De kans op een subsidiebijdrage vanuit het Rijk werd daarmee afhankelijk van een mogelijke verlenging van de regeling. In oktober 2014 heeft de minister van BZK te kennen gegeven de regeling niet te verlengen, zodat de starterslening volledig met gemeentelijke middelen moet worden gefinancierd (de provincie Gelderland verstrekt geen subsidie voor startersleningen).

Het College stelt voor een bedrag van maximaal € 2 mln. ter beschikking te stellen voor de uitvoering van de starterslening. Voor dit bedrag gaat de gemeente een lening aan, waarvan de kosten en het risico zijn afgedekt door de 'Reserve versnelling woningbouw' en de reserve 'Stichting Volkshuisvesting Wijchen'.

De gemeentelijke 'Reserve versnelling woningbouw' bedraagt op dit moment € 381k. Deze reserve is gevormd doordat er tussen 2007 en 2009 periodiek gelden zijn ontvangen van de Stadsregio vanuit de KAN-afspraken. In 2013 is daar nog een bedrag bijgekomen dat de Stadsregio had gereserveerd vanuit de BWS-gelden. De gelden van deze reserve dienen voor volkshuisvestelijke doeleinden te worden ingezet.

Naast de 'Reserve versnelling woningbouw' heeft de gemeente ook nog de zeggenschap over de bestemming van een reserve van de 'Stichting Volkshuisvesting Wijchen'. Deze reserve is gevormd door verplichte afdrachten aan de stichting in verband met een anti-speculatiebeding bij de verkoop van woningen in het complex Lambrasse. De gemeente heeft het recht om deze gevormde reserve een door haar te bepalen volkshuisvestelijke bestemming te geven en zal deze inzetten voor het fonds startersleningen. De omvang van de reserve bedraagt op dit moment ca. € 114k. Het totale bedrag aan reserves dat maximaal ingezet kan worden voor startersleningen bedraagt € 495k. Hiervan wordt in dit voorstel € 280k ingezet.

Kanttekeningen

1.1 Er is een beperkt financieel risico voor de gemeente.

Vanaf 1 januari 2014 geldt voor geldgevers van startersleningen een eigen risico van 10%. Dit betekent dat als er een verliesdeclaratie van een starter bij NHG wordt ingediend (voor de starterslening geldt de Nationale Hypotheek Garantie), de geldgever hiervan 10% voor eigen rekening moet nemen.

Voor aanvragen van 1 januari 2014 t/m 31 december 2016 zal SVn dit verlies voor haar rekening nemen en dit niet doorbelasten aan gemeenten. SVn neemt dan het risico van de verstrekte leningen over gedurende de gehele looptijd van de leningen.

Het risico voor de gemeente wordt verder beperkt door het feit dat de starterslening wordt toegekend met een iets hogere rente (rentevastperiode 15 jaar) dan de meeste hypotheekverstrekkers. Hierdoor worden starters gestimuleerd – indien mogelijk – na 3 jaar hun starterslening over te sluiten naar een reguliere hypotheek. Bijkomend voordeel hiervan is bovendien dat er op deze wijze versneld budget vrij komt voor nieuwe leningen.

Financiën

Hieronder volgt een korte toelichting op de vorm van financiering, de dekkingsgraad en de daarbij behorende verplichtingen.

Vorm van financiering:

De leningen worden verstrekt in de vorm van een revolverend fonds. Dit betekent dat de bedragen die worden afgelost opnieuw kunnen worden uitgeleend. Het idee hierachter is dat éénmalig middelen beschikbaar worden gesteld. Het aantrekken van gelden (treasury) is een apart traject. Dit vindt plaats door afzondering uit de Algemene Reserve.

Dekkingsgraad:

De dekkingsgraad is de verhouding tussen de reserves en de financiële verplichtingen. Een dekkingsgraad van 100% wil zeggen dat we voor elke € 100k aan verstrekte leningen € 100k in reserve moeten hebben. In dit voorstel wordt ervan uitgegaan dat het maximale risico is dekkingsgraad 10% bedraagt, dit betekent dat we 10% van € 2 mln. is € 200k in reserve moeten houden.

Verplichtingen:

Ervan uitgaande dat de gemeente voor de maximale capaciteit van € 2 mln. aan startersleningen een lening aangaat, bedragen de rentekosten structureel maximaal € 80k per jaar (4%). De rentekosten zijn niet opgenomen in de begroting 2015 en worden daarom ook éénmalig gedekt uit de 'Reserve versnelling Woningbouw'.

Met het oormerken van de gelden in de 'Reserve versnelling woningbouw' is de maximale risicoafdekking van € 280k voor startersleningen, inclusief rentecomponent 2015, in de begroting 2015 afgedekt.

Gezien de lange looptijd (30 jaar) zal bij de jaarrekening 2015 voorgesteld worden om voor de startersleningen een aparte bestemmingsreserve te vormen. (maximaal € 280k wordt daarna overgeheveld uit de reserve versnelde woningbouw)

Vanaf 2016 moeten deze kosten nog structureel worden afgedekt, dit wordt meegenomen bij de begrotingsbehandeling 2016 (renteresultaat). De SVn rekent jaarlijks 0,5% beheerkosten over de verstrekte startersleningen. Deze kosten komen ten laste van de gemeenterekening bij de SVn, waaruit ook de startersleningen worden verstrekt.

Uitvoering

De gemeente toetst, beleidsmatig, aan de hand van de 'Verordening Starterslening Wijchen 2015' (bijlage 6) of een aanvrager in aanmerking komt voor de regeling.

De starterslening wordt uitgevoerd door de SVn, die ook de duurzaamheidsregeling en stimuleringsregeling voor de gemeente Wijchen uitvoert. De starterslening wordt uitgevoerd conform de SVn productspecificaties en uitvoeringsregels Starterslening (bijlage 7). Ter financiering van de startersleningen opent de gemeente een gemeenterekening bij de SVn in de vorm van een revolverend fonds. Dit fonds wordt gevuld met gemeentelijke middelen. De ontvangen rente en afbetalingen uit verstrekte startersleningen worden gebruikt voor

nieuwe leningen. De rekening blijft echter eigendom van de gemeente, die er dus vrijelijk over kan beschikken. De starterslening regeling wordt in ieder geval geëvalueerd bij het bereiken van het financieringsplafond, met het oog op mogelijke voortzetting met een tweede termijn. Of anders wordt de regeling jaarlijks geëvalueerd om te kunnen vaststellen of de voorwaarden van de starterslening moeten worden aangepast.

Burgerparticipatie

De mogelijkheden voor het aanvragen van een Starterslening worden via de gemeentesite en de gemeentepagina van de huis-aan huis krant onder de aandacht gebracht.

Bijlagen

1. Motie starterslening fractie Kernachtig Wijchen, VVD en PvdA;
2. Uitgebreide toelichting op de argumenten voor de starterslening-verordening Wijchen 2015.
3. Kenmerken, voorwaarden en hoogte van de starterslening
4. Maximale hypotheekbedragen voor lage en middeninkomens op basis van bruto jaarinkomen (Nibudnorm 2015);
5. Tabel aanbod van koopwoningen in Wijchen februari/maart 2015;
6. Verordening Starterslening Wijchen 2015;
7. Informatiemap SVn productspecificaties en uitvoeringsregels Starterslening.

Gerelateerde stukken

1. Woonvisie 2012-2016. Duurzaam Wijchen.

Burgemeester en wethouders van Wijchen,

De secretaris,

De Burgemeester,

