

De gemeenteraad van Wijchen

15 AZ 143

Beslisnota

Verordening starterslening gemeente Wijchen 2015.

Wijchen, 1 juni 2015

Geachte leden van de raad,

Beslispunten

1. De verordening starterslening gemeente Wijchen 2015 vast te stellen;
2. Een budget van € 2 mln. ter beschikking te stellen voor startersleningen.

Inleiding

Met het unaniem aannemen van de motie van de fracties van Kernachtig Wijchen, VVD en PvdA (bijlage 1) heeft uw Raad op 19 juni 2014 het College opgeroepen om voor de begroting van 2015 met een concreet voorstel te komen voor de invoering van startersleningen in de gemeente Wijchen.

Aanleiding voor de motie was de publicatie op 10 juni 2014 van een landelijk onderzoek van USP Marketing Consultancy naar de wensen en beweegredenen van starters op de woningmarkt. Uit dit onderzoek bleek dat ruim 46% van de potentiële koopstarters tussen 20 en 35 jaar op korte termijn (binnen twee jaar) een woning wil kopen, maar daarvan afziet omdat de betaalbaarheid een probleem is en dit een reden is om de verhuishwens uit te stellen. In dit verband verwijst de motie naar de afspraak in het coalitieakkoord om de starterslening voor de inwoners van Wijchen in te zetten om de doorstroming op de woningmarkt te verhogen. Verder geeft de motie aan dat uit cijfers van de NVM blijkt dat de gemiddelde verkooptijd van een woning in Wijchen in het eerste kwartaal van 2014 weer is toegenomen in verhouding met het kwartaal daarvoor. Mogelijkerwijs zou dit kunnen duiden op het tenietgaan van het pril herstel van de doorstroming op de Wijchense woningmarkt.

Het College wil aan de motie gevolg geven middels bijgaande 'Verordening starterslening gemeente Wijchen 2015' die wij uw Raad ter vaststelling aanbieden.

- De verordening maakt het mogelijk startersleningen te verstrekken aan jongeren tot en met 35 jaar die voor het eerst een passende en betaalbare woning willen kopen, maar daarvan afzien omdat men de financiering van de aankoop bij de bank niet rond krijgt.

- Met de verordening krijgen jongeren de kans om een woning te kopen en wordt tevens de betaalbaarheid, doorstroming en verkoop van woningen op de Wijchense woningmarkt gestimuleerd.
- De verordening is van toepassing op de aankoop van zowel bestaande als nieuwbouwwoningen in de gemeente Wijchen, waarvan de verwervingskosten maximaal € 230.000,- mogen bedragen.
- De maximale hoogte van de starterslening is € 36.500,-, de minimale hoogte € 3000,-
- Voor de uitvoering van de startersleningsverordening is een eenmalig bedrag van € 2 mln. beschikbaar.

In de toelichting op de argumenten voor deze verordening zal hieronder worden uiteengezet waarom in de verordening is gekozen voor de doelgroep jongeren tot en met 35 jaar. Verder zal worden ingegaan op de overwegingen die een rol hebben gespeeld bij de bepaling van de maximale verwervingskosten, de maximale hoogte van de starterslening en het totaal beschikbaar budget. Voor een uitgebreide toelichting op de argumenten wordt verwezen naar bijlage 2 van deze beslisnota.

Beoogd effect

Koopstarters tot en met 35 jaar door middel van een aanvullende lening op de eerste hypotheek ondersteunen bij de aankoop van de eerste woning en hiermee tevens een impuls geven aan de verkoop van bestaande en nieuwbouwwoningen op de Wijchense woningmarkt.

Argumenten

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

De gemeentelijke overheid is verantwoordelijk voor de woningmarkt als systeem.

In het herstelproces van de vraag op de Nederlandse koopwoningmarkt, spelen koopstarters een belangrijke rol alleen al omdat zij de laatste jaren bijna de helft van de woningaankopen voor hun rekening namen¹. 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.

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. 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 mogelijk hieraan gekoppelde verkoop van bouwkvavels raakt eveneens een gemeentelijk

¹ 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

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 gekomen². 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 verwervingskosten³ 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.

Het ontbreekt 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

² Koopstarters op de woningmarkt. Ministerie van Binnenlandse Zaken. Augustus 2012.

³ Onder verwervingskosten verstaat men de koop/aanneemkosten met daarbovenop de bijkomende kosten zijnde overdrachtsbelasting, renteverlies tijdens bouw, eventuele verbeterkosten, notariskosten, makelaarskosten en afsluitkosten voor de lening.

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 35 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.

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.

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 onderzoek⁴ 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 onderzoek⁵ 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 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

⁴ Gebruik en effecten van de Starterslening. EIB, oktober 2014

⁵ Startersregeling Regio Amersfoort. Vormgeving en effecten. EIB, mei 2014.

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.

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. 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,

De gemeenteraad van Wijchen

15 AZ 143

Raadsbesluit

Verordening starterslening gemeente Wijchen 2015.

De raad van de gemeente Wijchen;

Gelet op:

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van:
1 juni 2015

besluit:

1. De verordening starterslening gemeente Wijchen 2015 vast te stellen;
2. Een budget van € 2 mln. ter beschikking te stellen voor startersleningen.

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van
9 juli 2015

De voorzitter,

De griffier,