

RAADSINFORMATIEBRIEF – Nr. 2019-147

Aan de leden van de gemeenteraad

Datum 17 december 2019
Zaaknummer Z/19/346641 /INT/19/933499
Onderwerp Uitvoering motie herinvoering Starterslening
Portefeuillehouder H. Winters

Contactpersoon Liseth Aries
E-mail l.aries@zevenaar.nl
Telefoon 0316-595467

Geachte leden van de gemeenteraad,

Inleiding

Op voorstel van de fracties van de VVD en PvdA is in de raadsvergadering van 18 september 2019 een motie aanvaard om voor het einde van 2019 te onderzoeken of de starterslening weer moet worden ingevoerd in de gemeente Zevenaar en daarbij de toegevoegde waarde te benoemen. Via deze raadsinformatiebrieven informeren wij u over de voortgang van de uitvoering van deze motie.

Kernboodschap

Om de verkoop van woningen tot een bepaalde prijsklasse te stimuleren is het inzetten van de Starterslening een toegevoegde waarde. Het financiële risico en de kosten zijn laag. Wanneer de regeling wordt ingevoerd moet u een besluit nemen over het budgetplafond. Dit is het maximaal bedrag dat aan Startersleningen kan worden uitgegeven. Wanneer het plafond wordt bereikt kunnen wij een voorstel aan u doen om het plafond te wijzigen.

Context

- ☐ Actueel maatschappelijk onderwerp/probleem
- ☐ Coalitieafspraken
- ☒ Motie/amendement/toezegging
- ☐ Anders, namelijk

Inhoudelijke boodschap

Wat is een starterslening?

De starterslening is een lening die het verschil overbruggt tussen de koopsom van een huis en de maximale hypotheek die men bij de bank kan krijgen, op basis van NHG-normen. Het is een extra lening naast de 'normale' hypotheek. Waarbij de Starterslening nooit meer bedraagt dan 20% van aankoopkosten van de woning (aankoopprijs en eventueel meerwerk of verbeterkosten).

Definitie Starter

Een starter op de woningmarkt is iemand die voor het eerst een woning koopt of verkrijgt en nog nooit met een hypotheek te maken heeft gehad.

Starterslening 2013

In 2013 is voor de ontwikkeling van woningbouw in Groot Holthuizen een pakket van maatregelen uitgewerkt met als doelstelling de stimulering van woningbouw. Het pakket bestond uit vier onderdelen. Een van de onderdelen was de Startersleningen voor Groot Holthuizen. Voor de starterslening is een verordening vastgesteld. De starterslening werd in twee gevallen verstrekt:

1. Voor een nieuwbouw woning in Groot Holthuizen van maximaal € 172.000, - en
2. Voor een bestaande woning (van maximaal € 172.000, -) als de eigenaar daarvan een woning heeft gekocht in Groot Holthuizen. Ook de verkoop van nieuwbouwwoningen in Groot Holthuizen die duurder zijn dan € 172.000, - worden hierdoor gestimuleerd.

Het was een beperkte vorm van de Starterslening. Vanaf 2013 tot 2107 is weinig gebruik gemaakt van de Starterslening. In totaal zijn 12 Startersleningen verstrekt (circa 3 leningen per jaar). Deze leningen zijn allemaal ingezet voor nieuwbouwwoningen.

Van Starterslening naar Duurzaamheidslening

In 2017 (januari) is de Starterslening stop gezet. Dit met de bedoeling dat de focus wordt gelegd op verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Hiervoor is de Starterslening ingetrokken en de Duurzaamheidslening¹ ingesteld.

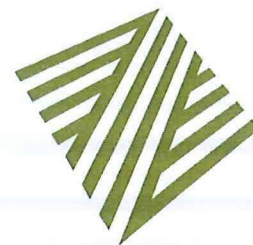
Onderzoek invoering Starterslening

Wij hebben voor u de toegevoegde waarde en voor- en nadelen op een rij gezet. En verder is er gekeken naar de financiële gevolgen bij het invoegen van een Starterslening.

Toegevoegde waarde Starterslening voor de gemeente

- Bevordering van de verkoop van woningen tot een bepaalde prijsklasse; (gedacht wordt aan een aanpassing van het maximumbedrag, mogelijkheid is om aan te sluiten bij de NHG norm van € 290.000,-);
- U kunt eigen voorwaarden stellen, afgestemd op uw beleidsdoelstellingen;
- U biedt kansen aan mensen op de koopwoningmarkt;
- Risico is vrijwel nihil door NHG en risicodekking van Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn);
- Doelmatige manier van financieren. Rente en aflossing vloeien weer terug in uw fonds en zijn opnieuw inzetbaar voor nieuwe leningen;

¹ De Duurzaamheidslening is in juli 2019 omgezet in de Toekomstbestendigheidslening



- SVn verzorgt het grootste gedeelte van het proces: van aanvraag tot het beheer van de lening. Hiervoor brengt de SVn kosten in rekening (0,5%), deze worden bekostigd uit de rente inkomsten van de leningen.

De voordelen van een Starterslening voor de starter

- De starter krijgt een steuntje in de rug om een (goedkope) woning te kunnen kopen;
- Een starterslening zorgt ervoor dat de koopwoning eerder mogelijk wordt;
- De startende woningkoper heeft de eerste 3 jaar geen maandlasten voor zijn Starterslening. (Na deze eerste 3 jaar wordt er wel rente en aflossing betaald. Tenzij de koopstarter dit nog niet kan betalen. In dat geval vraagt de koopstarter een hertoets aan bij SVn. Als zijn inkomen daadwerkelijk onvoldoende is, betaalt de koopstarter een maandlast die past bij het inkomen van zijn huishouden op dat moment);
- De starterslening kun je altijd boetevrij aflossen.

De nadelen van een Starterslening voor de starter

- De hypotheekrente voor de starterslening is op het moment hoger dan de reguliere hypotheek;
- Er is een maximaal te lenen geldbedrag (20% van aankoopkosten van de woning).

Financiën

De Duurzaamheidslening loopt via een landelijke regeling en wordt uitgevoerd door de SVn. Dat geldt ook voor de Starterslening. Indien de gemeente Zevenaar de Starterslening gaat invoeren moet een verordening worden opgesteld. Daarin worden de voorwaarden opgenomen. De gemeente zal een maximaal te financieren bedrag moeten bepalen dat beschikbaar wordt gesteld aan de SVn voor het vertrekken van Startersleningen. Dit is het budgetplafond. Wanneer dit plafond wordt bereikt kan de raad besluiten om het budgetplafond op dat moment aan te passen. Echter heeft de gemeente geen extra financiële middelen nodig omdat de leningen worden verstrekt op basis een Revolverend fonds². Daarnaast heeft inzetten van de Starterslening geen financiële gevolgen voor de Duurzaamheidslening. Voor de gemeente zijn het risico en de kosten laag. Alleen wanneer een inwoner niet aan zijn betalingsverplichtingen meer kan voldoen, moet de gemeente de schuld overnemen. Dit risico is beperkt vanwege de adequate toetsing door de SVn en NHG dekking.

Communicatie en vervolgproces

Communicatie naar buiten

Het betreft een vraag van de raad. De raad wordt via deze raadsinformatiebrief geïnformeerd.

² In een revolverend fonds komt het uitgeleende geld weer terug zodat het opnieuw beschikbaar komt voor nieuwe leningen. Dit is een beproefde manier van duurzaam financieren.

Vervolgproces

Wij gaan in het tweede kwartaal van 2020 een voorstel voorbereiden voor het instellen van een Startersleniging voor de gemeente Zevenaar. Dit gaan wij doen in samenwerking met de SVn.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Zevenaar, 2-



Michel Tromp
Secretaris



Lucien van Riswijk
burgemeester