

GEMEENTE BEDUM

RAAD : 18 juni 2014
AGENDAPUNT : 16
RV NUMMER : 036

ONDERWERP : Startersleningen

**VOORGESTELD
BESLUIT** : De verordening starterslening vast te stellen en een krediet van maximaal € 100.000 beschikbaar te stellen in verband met de invoering van startersleningen.

TOELICHTING :

Het is voor starters moeilijk om een passende koopwoning te bemachtigen. Om dit maatschappelijk probleem te bestrijden is de starterslening ontwikkeld. De starterslening biedt een opstap om een eerste koopwoning te verwerven. Een starterslening via de Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn) is een goed instrument om het niet door de banken te financieren hypotheekdeel alsnog te kunnen lenen.

De starterslening wordt verstrekt uit een revolverend fonds van de gemeente bij de SVn en is bij aanvang renteloos en aflossingsvrij. Het revolverend fonds zal vanuit gemeentelijke middelen gevoed moeten worden.

Na afloop van drie jaar wordt op basis van een inkomenstoets de hoogte van de rente en aflossing voor een volgende periode vastgesteld. Bij de starterslening loopt de gemeente alleen renterisico's; het bedrag van de lening zelf wordt gegarandeerd terugontvangen, door middel van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

De gemeente bepaalt het beleid en stelt in de verordening de doelgroepen en het toepassingsbereik vast. Voorgesteld wordt om het toepassingsbereik van de starterslening zo ruim mogelijk te laten zijn. Het doel is immers om de doorstroming te bevorderen en om de stagnerende woningmarkt weer los te trekken. Dat houdt in dat de regeling niet alleen geldt voor inwoners van de gemeente Bedum, maar voor een ieder die zich als starter in de gemeente wil vestigen.

Dan ligt de vraag voor of de regeling van toepassing moet worden verklaard op nieuwbouw en/of bestaande bouw. In de commissievergadering VROM van 4 juni jl. is de wens uitgesproken om de toepassingsbereik van de starterslening zo ruim mogelijk te laten, om doorstroming te bevorderen en de stagnerende woningmarkt weer los te trekken. Daarom wordt voorgesteld om de starterslening niet alleen voor de nieuwbouwprojecten in Ter Laan en De Plank van toepassing te verklaren, maar ook voor de bestaande woningen in de gemeente Bedum.

Te koop staande huurwoningen zijn van de starterslening uitgesloten. De verkoop van huurwoningen zal niet direct leiden tot verhuisbewegingen. Daarnaast is het voor woningcorporaties mogelijk om zelf een fonds bij SVn op te richten, waardoor zij starters kunnen ondersteunen en de verkoop van hun eigen woningbezit kunnen stimuleren.

Wij stellen voor om te bepalen dat de koop/aanneemsom van de woning niet hoger mag zijn dan € 170.000. Dat bedrag mag volgens de actuele NHG normen met 6% worden verhoogd zodat de maximale verwervingskostengrens € 180.200 bedraagt. SVn heeft echter geadviseerd om dit bedrag "af te toppen", en een maximumbedrag voor de financiering van de starterlening van € 30.000 te hanteren. Daarmee kunnen meer leningen worden verstrekt en het maximumbedrag geeft een beter evenwicht tussen het gemiddelde prijsniveau van een woning en de benodigde financiering met de starterslening.

De te verstrekken starterslening kent een rentepercentage dat de SVn hanteert: het actuele 15-jaar-vastrentepercentage. De leningen, zowel de basislening bij de reguliere bank als de aanvullende starterslening bij de gemeente, moeten onder de NHG vallen.

Per 1 januari 2013 heeft het Rijk extra middelen beschikbaar gesteld voor de starterslening. Met de rijksbijdrage legt het Rijk de ene helft van de starterslening in. De gemeente legt de andere helft in.

De verdubbeling door het Rijk stopt op het moment dat de pot leeg is. Volgens informatie van de SVN is dat nog niet aan de orde. SVN houdt er rekening mee dat het Rijksbudget nog voor het einde van 2014 uitgeput is.

Wij stellen voor het plafondbedrag van de door de gemeente in het fonds te storten bedrag te bepalen op € 100.000. Dit bedrag wordt niet automatisch door het Rijk verdubbeld naar € 200.000. Het Rijk legt pas de helft van het bedrag in, als er een starterslening wordt verstrekt, onder de noemer "wie het eerst komt, wie het eerst maalt" totdat de pot leeg is. Hierna kunt u zien hoe de berekening plaatsvindt.

koopsom woning incl. grond	€ 170.000
toegestane meefinanciering bijkomende kosten 6%	€ 10.200
financiering bank 80%	€ 144.160
financiering via starterslening 20%	€ 30.000
hiervan 50% via SVN/Rijk en 50% vanuit gemeente	€ 15.000

Uit het bovenstaande voorbeeld blijkt dat de starter wel een eigen vermogen moet inbrengen. In bovenstaande voorbeeld zou het gaan om een bedrag van € 6.040. De verwachting is dat dit bedrag voor een starter niet onoverkomelijk is. Bovenstaand rekenvoorbeeld maakt duidelijk dat er – met verdubbeling van het Rijk – 6 á 7 starters geholpen kunnen worden. Een en ander natuurlijk afhankelijk van de hoogte van de verstrekte startersleningen.

Door de starterslening voor zowel de bestaande bouw als voor nieuwbouwwoningen van toepassing te verklaren, zal het maximale kredietplafond van € 100.000 relatief snel bereikt kunnen worden. Als dit het geval is, komen wij bij uw raad terug.

De gemeente dient bij de SVN een fonds, de zogenoemde "Gemeenterekening", te openen, waarvan het maximale kredietplafond wordt vastgesteld op € 100.000, waarbij voor de te verstrekken leningen (in casu 50% van elke lening, uitgaande van de Rijksbijdrage) en ter dekking van de uitvoeringskosten (0,5% van de lening), geld moet worden gestort. De hoogte van dat bedrag is afhankelijk van de vraag naar startersleningen en zal het bedrag van € 100.000 niet overstijgen. Het betreft hier een zogenaamd revolverend fonds waarbij rente en aflossing na verloop van tijd weer terugvloeien in het fonds. Ook bij verkoop van de betreffende woning vloeit het uitgeleende geld weer terug in het fonds en is het weer beschikbaar voor nieuwe leningen. De gemeente loopt wat betreft de hoofdsom geen risico aangezien financiering onder de voorwaarden van de NHG geschiedt.

Bij het verstrekken van een lening is er uitsluitend sprake van een uitgaande geldstroom en niet van een last. De verwerking vindt plaats via de balans: er hoeft dan ook geen dekking in de begroting te worden gevonden. De aflossing (en eventueel rentebetaling) door de geldlener worden op de gemeenterekening gestort. Dit wordt echter weer besteed aan nieuw uit te geven leningen. De lasten voor de gemeente betreffen uitsluitend de rentelasten die gepaard gaan met het aantrekken van kapitaal, benodigd voor de fondsstorting.

De gemeente gaat een deelnemingsovereenkomst sluiten met de SVN. De deelnemingsovereenkomst regelt onder andere:

- het openen van een rekening-courant waaruit SVn de starterslening verstrekt. Ook behandelt SVn de aanvraag van de particulier en verzorgt de verdere afhandeling en administratie;
- welke rente SVn vergoedt c.q. in rekening brengt;
- op welke momenten SVn rente uitbetaalt en beheerkosten in rekening brengt;
- de opzegbaarheid en de opvraagbaarheid van gelden.

Aan het sluiten van de deelnemingsovereenkomst zijn geen kosten verbonden.

De deelnemingsovereenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd, waarbij een opzegtermijn van één jaar wordt aangehouden. SVn neemt dus het beheer en uitvoering van de starterslening voor haar rekening. SVn brengt daarvoor jaarlijks 0,5% beheervergoeding in rekening.

De raad wordt voorgesteld om in de vergadering van 19 juni 2014 de Verordening Startersleningen Bedum vast te stellen, die vervolgens na het sluiten van de deelnemingsovereenkomst in werking kan treden. De concept-regeling, die de goedkeuring moet hebben van de SVn, is bij de stukken gevoegd. De ingangsdatum van de regeling kan bepaald worden op 1 juli 2014, of zoveel eerder of later als de deelnemingsovereenkomst met de SVn is gesloten.

Bedum, 10 juni 2014

Burgemeester en wethouders van de gemeente Bedum,

De secretaris,

R. Wiltjer

De burgemeester,

drs. H.P. Bakker