

Quick scan Startersleningen versie 2 (n.a.v. vragen commissie Ruimte 10-1-2013)

Steller: Afdeling Ruimte, Natalie Bink, 17-01-2013

Inleiding

In de commissie Ruimte van 10 januari 2013 hebben raadsleden aanvullende vragen gesteld naar aanleiding van de Quick scan Startersleningen (dd 14-12-2012). In deze tweede versie van de "Quick scan" is de beantwoording van deze vragen opgenomen.

Opgenomen aanvullingen naar aanleiding van de vragen van raadsleden:

- Bijdrage vanuit het Rijk is in 2013 50% in plaats van 25% (dit omdat de provincie geen budget meer verstrekt)
- Nadere invulling financiële paragraaf: zie paragraaf 3
- Ervaringen collega-gemeenten: zie paragraaf 4
- Overige aanvullende vragen uit de commissie Ruimte: zie paragraaf 5
- Standpunt van het college: zie paragraaf 6

1. Systematiek Startersleningen

Gemeenten kunnen deelnemen in het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). Via het SVn worden vervolgens startersleningen verstrekt. De gemeente Woerden heeft jaarlijks een bedrag van €100.000,- beschikbaar voor de duurzaamheidsleningen. Bij een verstrekte lening, stort de gemeente dit bedrag op een rekening van het SVn. Dit zou de gemeente ook kunnen doen voor startersleningen.

De Starterslening:

- Overbrugt het verschil tussen de verwervingskosten (koopsom + bijkomende kosten) van de woning en het bedrag dat de starter maximaal kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie.
- Is een lening waarover de eerste drie jaar geen rente en aflossing betaald hoeft te worden.
- Na de eerste 3 jaar gaat de koopstarter marktconforme rente en aflossing betalen. De marktconforme 15 jaar vaste rente is bij aanvraag bepaald en geldt (na 3 jaar) nog 12 jaar.
- Als het inkomen van de koopstarter niet toereikend is, betaalt de koopstarter een maandlast die past bij het op dat moment geldende inkomen.

Revolving fund-constructie

Het geld dat afgelost wordt, komt weer op de gemeenterekoning bij het SVn en kan weer ingezet worden voor nieuwe leningen. Het zal enige jaren duren voor er voldoende geld afgelost is, om het geld wederom in te zetten.

OF

Afkoopmethodiek

Het is ook mogelijk om gebruik te maken van de afkoopmethodiek. Dit kan in het geval het beschikbare budget beperkt is. De gemeente financiert 30% van iedere starterslening en is dit geld vervolgens kwijt. De SVn financiert het overige deel van de lening. De kosten en het risico worden in 1 keer afgekocht. De gemeente moet nog wel de toekenningen van de startersleningen verzorgen. Bij deze methodiek kan geen gebruik gemaakt worden van de 50% Rijksbijdrage.

2. Overwegingen inzet startersleningen: voor- en nadelen op een rij

Voordelen

1. Idee achter de Starterslening: Starters krijgen net het laatste zetje om een woning te kunnen kopen die ze anders niet hadden kunnen kopen.
2. Brengt doorstroming op de woningmarkt op gang (op beperkte schaal).
3. De starterslening is een landelijke regeling. Hierdoor hebben banken vertrouwen in de lening.
4. Regeling wordt voor 50% medegefinancierd door het Rijk. <i>Het Rijk heeft toegezegd €20 miljoen vrij te maken voor deze regeling.</i>
5. Het Rijk heeft toegezegd dat deze financieringsvorm (3 jaar aflossingsvrij) voorlopig aftrekbaar is van de belasting. In 2013 wordt besproken hoe hier verder in de toekomst mee om wordt gegaan.

Nadelen

<p>1. Genereert de starterslening voldoende effect? <i>Het gaat in Woerden waarschijnlijk om 15 tot 20 leningen per jaar. Sommige gemeente hanteren een bepaald budget per jaar waardoor er bijvoorbeeld 5 leningen per jaar verstrekt kunnen worden.</i></p>
<p>2. Mogelijke verstoring van de marktwerking. <i>Door het verstrekken van startersleningen, is het mogelijk om een hogere vraagprijs te hanteren. Bv Wanneer er jaarlijks 20 woningen onder de €200.000,- verkocht worden en 10 mensen betalen deze met een starterslening, dan heeft dit effect op de koopprijs omdat de leencapaciteit is toegenomen.</i></p>
<p>3. Mensen hebben 2 leningen. <i>Het is een extra lening en dus een extra schuld. Bij woningverkoop onder de marktwaarde: 2 schuldeisers.</i></p>
<p>4. De huizenprijzen dalen, waardoor de markt wellicht voldoende mogelijkheden biedt voor starters. <i>Momenteel zijn er 89 woningen onder de €200.000,- te koop in de kern Woerden (bron: Funda)</i></p>
<p>5. De lening is 3 jaar aflossingsvrij en wordt daarna tegen een marktconforme rente afgelost. <i>Theoretisch gezien zou een starter dus na 3 jaar wachten, zelf de lening van de bank moeten kunnen krijgen. In hoeverre moet de overheid zich hierin mengen?</i></p>
<p>6. Moet een gemeente de rol van bank op zich nemen en leningen verstrekken? <i>We verstrekken ook duurzaamheidsleningen, maar dit werkt niet marktverstrend.</i></p>
<p>7. De starterslening beoogt de leencapaciteit van starters te vergroten. Echter in de praktijk blijft de leencapaciteit gelijk. Dit omdat banken het te verstrekken hypotheekbedrag verlagen als ze weten dat er een starterslening wordt verstrekt (met het oog op schuldenlast die mensen kunnen dragen).</p>

3. Financiële uitwerking en uitvoering

Gemeenten storten periodiek een bedrag naar een gemeenterekening bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting. SVn verstrekt vervolgens leningen van €20.000,- tot €40.000,-. De gemeente heeft hierin een 'loketfunctie'. Dit levert onderstaand plaatje op:

Maximale lening	In te leggen budget van de gemeente	Wijze van financieren	Bijkomende kosten
€20.000,- tot €40.000,-	<p>Bijvoorbeeld: Een gemeente van vergelijkbare omvang legt €150.000,- per jaar in. Dit is voor gemiddeld 5 leningen per jaar</p> <p>Of Een eenmalige storting van bijvoorbeeld €500.000,- voor een aantal jaren.</p>	<p>De gemeente moet (periodiek) een bedrag op de gemeenterekening bij de SVn storten om daarmee startersleningen te kunnen verstrekken.</p> <p>Het Rijk zal de komende tijd 50% van deze lening financieren (er is 20 miljoen beschikbaar, voor ongeveer 4400 leningen).</p>	<p>Beheerkosten De gemeente betaalt aan de SVn een beheervergoeding van 0,5% op jaarbasis over de schuldrest van de leningen.</p> <p>Ambtelijke kosten - Opstellen verordening en overeenkomst, Overleg met SVn. - Beantwoorden vragen starters en toezenden informatie, Toetsen aanvragen <i>Aanlooffase: 115 uur</i> <i>Jaarlijks: 150 uur</i></p>

Financiële uitwerking en mogelijke dekking uitgaand van een storting van €500.000,-

Kosten	Enmalige kosten	Jaarlijkse kosten	Dekking
Storting €500.000,- in SVn-fonds	€500,000,-	-	Komt op aparte post: "nog te vorderen" <i>(NB: dit geld kan de komende jaren niet voor andere zaken ingezet worden)</i>
		Het jaarlijkse renteverlies is €18.750,- bij een rente van 3,75%.	Komt ten laste van de renterisicoreserve
Ambtelijke uren aanlooffase	115 x €80 = € 9200,-		Bedrag moet gevonden worden in de algemene middelen
Beheerkosten te voldoen aan SVn		Beheervergoeding €2500,- per jaar.	Bedrag moet gevonden worden in de algemene middelen
Ambtelijke uren		150 uur x €80,- = €12.000,-	Bedrag moet gevonden worden in de algemene middelen
Totaal	€50.9200,-	€ 33.250,-	

Wanneer een bedrag bij het SVn gestort wordt in het revolverend fonds, dan wordt dit begrotingstechnisch als verstrekte geldlening gezien. Echter, dit bedrag kan voor een lange periode niet aangewend worden voor andere doeleinden. Kosten hiervan zijn renteverlies voor de gemeente (vb. bij storting van €5 ton, betekent dit een jaarlijks renteverlies voor de gemeente van €18.750,-).

Structureel moet er dekking worden gevonden voor €14.500,- (ambtelijke kosten + beheerkosten) en incidenteel voor €9.200,-. In de huidige begroting 2013 en meerjarenbegroting 2014-2016 is met deze bedragen geen rekening gehouden. Indien gewenst, moet de raad hiervoor dekking aangeven.

Wat is het risico wanneer de starterslening niet wordt afgelost?

Uit navraag bij het SVn blijkt dat over de jaren dat de lening niet wordt afgelost, de gemeente rente derft. Als een woning uiteindelijk gedwongen verkocht moet worden, dan vloeit de starterslening terug naar de gemeenterekening bij het SVn omdat de lening onder de NHG (Nationale Hypotheek Garantie) valt. De kosten van de rentederving vallen over het algemeen weg tegen het rentevoordeel dat de gemeente heeft van reeds verstrekte startersleningen.

4. Ervaringen in andere gemeenten

De ervaringen van 6 gemeenten (IJsselstein, De Ronde Venen, Lopik, Montfoort, Oudewater, Amersfoort) waar informatie bij ingewonnen is, wordt anoniem weergegeven omdat het ambtelijke ervaringen uit de praktijk.

- a. Gemeenten ervaren over het algemeen dat er voldoende gegadigden zijn.
- b. Het budget is in de meeste gemeenten te beperkt om de gehele doelgroep te bedienen.
- c. Bij 1 kleine gemeente loopt het geen storm met aanvragen (6 leningen in 3 jaar): “Om te concluderen dat de starterslening een succes is, gaat wat te ver. Maar het kan wel helpen om weer wat beweging in de woningmarkt te krijgen.”
- d. 1 gemeente geeft een praktijkvoorbeeld over het effect van startersleningen op de markt. Er kon aan iemand geen starterslening verstrekt worden, vervolgens werd de verkoopprijs van de woning naar beneden bijgesteld, zodat de koop toch door kon gaan: marktwerking loste het in dit geval op.
- e. De politieke wens is om iets te doen voor de burgers, terwijl er ambtelijk anders naar gekeken wordt. Eén gemeente geeft ambtelijk aan dat er een symbolische actie gedaan wordt, die starters wellicht vertrouwen geeft, maar feitelijk hebben ze gewoon een tweede hypotheek die afgelost moet worden.
- f. “Het is niet het medicijn voor de problemen op de woningmarkt, je bedient er een deel van de markt mee (de meeste woningen die met een starterslening worden verkocht hebben een koopprijs tot € 200.000,-). Maar zonder de starterslening zouden deze woningen wellicht nog te koop staan of nieuwbouwprojecten niet door zijn gegaan.”
- g. Banken vinden de starterslening een betrouwbare lening.
- h. Uit navraag bij een landelijke bank blijkt dat banken het te verstrekken hypotheekbedrag verlagen als ze weten dat er een starterslening wordt verstrekt. Bv iemand kan €150.000,- hypotheek krijgen. Als die persoon een starterslening van €20.000,- ontvangt, dan gaat het hypotheekbedrag met €20.000,- omlaag. Dit omdat de bank een inschatting maakt van de schuldenlast die mensen kunnen dragen. De leencapaciteit neemt dus niet toe.

5. Aanvullende vragen vanuit de commissie Ruimte

Kan het geld voor de starterslening wellicht beter ingezet worden voor grondpolitiek of koopgarant?

De grondprijs kan bij sommige projecten verlaagd worden. Het college bekijkt per situatie of het een effectief middel is, waarbij het voordeel daadwerkelijk terecht komt bij de koper.

Het college wil geen (terug)koopconstructies op zich nemen. Dit is geen taak voor de gemeente.

Wil de corporatie mede-investeren in startersleningen?

Op dit moment is het standpunt van de corporaties hierover nog niet bekend. De verwachting is dat zij niet bij zullen dragen aan startersleningen omdat corporaties zich richten op hun kerntaak: sociale huurwoningen.

6. Collegestandpunt

Het college is van mening dat de gemeente geen startersleningen moet gaan verstrekken.

Argumenten:

1. Niet ingrijpen in de marktwerking.
2. De starterslening klinkt sympathiek, maar heeft onvoldoende effect: De starterslening komt in plaats van de lening van de bank en is geen aanvulling op de hypotheek, wat juist het doel is. Laat het verstrekken van hypotheek over aan de banken.
3. Gemeente wil minder taken en minder regels: dit instrument veroorzaakt juist het tegenovergestelde. Terwijl het geen effectief instrument is.