

Quick scan Startersleningen

Steller: Afdeling Ruimte, Natalie Bink, 14 december 2012

Inleiding

Naar aanleiding van vragen van het CDA heeft het college een quick scan gedaan om de mogelijkheden en consequenties van het invoeren van Startersleningen in Woerden globaal in beeld te brengen. Hierbij is gekeken naar de startersleningen zoals deze uitgevoerd worden in 6 andere gemeenten (IJsselstein, De Ronde Venen, Lopik, Montfoort, Oudewater, Amersfoort). De systematiek en ervaringen van deze gemeenten zijn verwerkt in de Quick scan.

Allereerst wordt ingegaan op de systematiek van startersleningen. Vervolgens worden de praktische uitwerking en de kosten besproken zoals deze voor Woerden zouden kunnen zijn.

1. Systematiek Startersleningen

Gemeenten kunnen deelnemen in het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). Via het SVn worden vervolgens startersleningen verstrekt. De gemeente Woerden heeft voor de duurzaamheidsleningen een bedrag van €300.000,- gestort op een rekening van het SVn. De gemeente ook een storting 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.
- De Starterslening 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 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 gemeenterekening 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: de gemeente betaalt dan een vast percentage van 30% van een verstrekte Starterslening. SVn financiert de rest.

2. Overwegingen inzet startersleningen

De voor- en nadelen van de inzet van een starterslening op een rij.

Voordelen

1. 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 25% 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

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>
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>
3. Mensen hebben 2 leningen. <i>Bij verkoop onder de marktwaarde: 2 schuldeisers. Het is een extra lening en dus een extra schuld.</i>
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>
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 moet kunnen krijgen. In hoeverre moet de overheid zich hierin mengen?</i>
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>

3. Praktische uitwerking en kosten

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,-	Bijvoorbeeld: Een gemeente van vergelijkbare omvang legt €150.000,- per jaar in. Dit is voor gemiddeld 5 leningen per jaar Of Een eenmalige storting van bijvoorbeeld €500.000,- voor een aantal jaren.	De gemeente moet periodiek een bedrag op de gemeenterekening bij de SVn storten om daarmee startersleningen te kunnen verstrekken. Naar verwachting zal het Rijk de komende tijd 25% van deze lening financieren.	Beheerkosten De gemeente betaalt aan de SVn een beheervergoeding van 0,5% op jaarbasis over de schuldrest van de leningen. Ambtelijke kosten - Opstellen verordening en overeenkomst. - Overleg met SVn. - Beantwoorden vragen starters en toezenden informatie. - Toetsen aanvragen Aanloopfase: 115 uur Jaarlijks: 150 uur

4. Tot slot

Op dit moment is er geen budget gereserveerd in de begroting om startersleningen te kunnen verstrekken. Het kan hierbij gaan om een jaarlijks bedrag van bijvoorbeeld €150.000,- of een eenmalige storting van bijvoorbeeld €500.000,- voor een aantal jaren. Indien de raad van mening is dat het van belang is om het instrument van startersleningen in te zetten, zal de raad budget hiervoor moeten zoeken.