

Gemeenteraad

Zitting van 19 december 2017
Dienstverlening - Beleid Leefwereld

2017_RAAD_00034 - Regeling Starterslening Steenwijkerland - besluitvormen

Auteur

Louise Miggels

Overlegd met

Jenny Botter en Roelof Kuiper

Portefeuillehouder

O. Akkerman

Samenvatting

In 2005 is de regeling Startersleningen ingevoerd in de gemeente Steenwijkerland. Op 28 april 2015 heeft de raad besloten de regeling per 31 december 2016 in te trekken om vervolgens op 13 december 2016, na een motie van het CDA, te besluiten de regeling toch te continueren in 2017. Ter besluitvorming ligt nu het advies voor de regeling ook na 2017 te blijven continueren. Na positief besluit wordt in de jaarrekening een onderdeel opgenomen waarin de gemeenteraad op de hoogte wordt gehouden van de omvang van het saldo, het aantal verstrekte leningen en het aantal uitstaande leningen.

Beschrijving

Inleiding

In 2005 is de regeling Startersleningen ingevoerd in de gemeente Steenwijkerland. Dankzij deze regeling kunnen starters gemakkelijker aan een huis komen op de woningmarkt. Het is een duwtje in de rug voor starters die onvoldoende kunnen lenen bij een bank om een huis te kopen. Daarnaast bevordert de regeling de doorstroming in de koop-en huursector en geeft deze een financiële impuls aan de lokale woningmarkt. De starterslening overbrugt het verschil tussen de prijs van het huis en het bedrag dat maximaal geleend kan worden bij een bank met een maximum van € 40.000. De lening is een aanvulling op de reguliere hypotheek bij een bank.

Aantal leningen

Vanaf de start in 2005 zijn in totaal 183 leningen verstrekt. De piekjaren waren hierbij 2010 tot en met 2012. In 2012 zijn er zelfs 32 leningen verstrekt. Daarna is het aantal verstrekte leningen gedaald. In 2013 was het aantal verstrekte leningen 14. Voor het grootste deel is in dat jaar voor het maximale bedrag geleend; een bedrag tussen de € 36.000 en € 40.000 per lening. Vanaf 2014 tot en met 2017 is het aantal verstrekte leningen gelijk gebleven met ongeveer 10 per jaar. Het aantal verstrekte leningen is na 2012 dus afgenomen, maar blijft sinds 2014 ongeveer gelijk. Dit maakt het doorzetten van de regeling relevant.

Huidige spelregels starterslening

Aan het aanvragen van een starterslening zijn voorwaarden verbonden. Hieronder vindt u een overzicht van de belangrijkste voorwaarden:

- De starterslening is vastgesteld op maximaal 20% van de verwervingskosten van de te kopen woning, met een maximum van € 40.000;

- De aangekochte woning mag uitsluitend een bestaande woning zijn, waarvan de koopsom maximaal € 185.000 is. De aangekochte woning is geen voormalige huurwoning, recreatiewoning of tweede woning;
- Starters hebben de eerste drie jaar geen maandlasten;
- Na 3 jaar beginnen de starters met rente en aflossing te betalen;
- De aanvrager moet minstens een jaar inwoner zijn van Steenwijkerland, een jaar zelfstandig een woning bewonen in Steenwijkerland of een sociale of economische binding hebben met de gemeente Steenwijkerland;
- De aanvrager moet de woning zelf gaan bewonen.

Fonds bij SVN

De Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVN) verstrekt de leningen vanuit een fonds dat de gemeente voedt. De eerste tien jaren droegen het rijk en de provincie Overijssel hier financieel aan bij. Per 1 mei 2015 is de rijksbijdrage gestopt en per 1 januari 2016 stopte ook de provincie Overijssel met de cofinanciering. Dit betekent dat de gemeente Steenwijkerland sinds 1 januari 2016 de financiële lasten alleen draagt.

Besluit 2015 stopzetting starterslening

Op 28 april 2015 heeft de gemeenteraad besloten de gemeentelijke regeling in te trekken op het moment dat het gemeentelijke budget was uitgeput en anders per 31 december 2016. De belangrijkste argumenten om de regeling destijds te beëindigen waren:

- Zowel het rijk als de provincie Overijssel stelden geen budget meer beschikbaar voor de starterslening;
- De uitzondering in de Wet Maatregelen Woningmarkt (2014) hield per 31 december 2016 op. Dit betekende dat starters vanaf 1 januari 2017 vanaf dag één aflossing betalen;
- De woningmarkt trok aan;
- De hypotheekrente was laag;
- Per 1 januari 2017 kwam de eenmalige vrijstelling voor schenkbelasting van de eigen woning terug met een maximaal schenkingsbedrag van € 100.000;
- De hypotheekvoorwaarden werden versoepeld.

Vervolgens is op 9 augustus 2016 uw college geïnformeerd over de definitieve aanpassingen van de regeling door SVN en het feit dat deze beëindigd zou worden per 31 december 2016. Dit is daarna ook ter kennisname naar de raad gegaan.

Motie CDA najaar 2016

Hierop volgde een motie van het CDA om het aanbieden van de starterslening ook in 2017 te continueren voor het nog resterende bedrag van € 300.000. In navolging op de motie is een nieuw raadsvoorstel voorgelegd op 13 december 2016, met een aangepaste verordening. In deze vergadering is de Verordening starterslening Steenwijkerland 2017 vastgesteld. Hiermee kan tot eind 2017 een starterslening worden aangevraagd en wordt de regeling per 31 december 2017 stopgezet.

Voorstel

Voorgesteld wordt om de regeling Startersleningen Steenwijkerland ook na het jaar 2017 te continueren.

Argumenten

- Vanuit volkshuisvestelijk standpunt gezien biedt een starterslening de starters in de gemeente de mogelijkheid beter op de woningmarkt in te stromen;
- Ook bewerkstelligt de lening een doorstroom van huren naar kopen. De afgelopen jaren zijn de hypotheekregels namelijk aangescherpt. Zo kun je vanaf 1 januari 2018 nog maar een maximale hypotheek van 100% krijgen. Dit is een daling van 1% ten opzichte van 2017. De verwachting is dat in de toekomst de hypotheekregels nog strenger worden;

- Daarnaast zijn banken voorzichtiger geworden met het verstrekken van leningen door de afgelopen financiële crisis;
- De eenmalige schenkingsvrijstelling van € 100.000 in 2017 zet het rijk waarschijnlijk niet door in 2018. Daarnaast komen alleen starters met vermogende ouders voor de vrijstelling in aanmerking. De categorie starters zonder vermogende ouders is groter en profiteert niet van deze vrijstelling;
- Starters moeten meer eigen vermogen inbrengen om een woning te kunnen kopen. Aangezien veel starters nog maar weinig eigen vermogen hebben verworven kunnen ze geen huis kopen. De regeling Startersleningen biedt deze starters de kans om aanvullend het geld lenen dat ze nodig hebben om een huis te kunnen kopen;
- Ook is een starterslening een goed instrument om starters in onze gemeente te houden;
- Bovendien bewijzen de cijfers uit de gemeente Steenwijkerland dat starters nog gebruik blijven maken van de regeling. Het aantal verstrekte leningen is sinds 2014 stabiel. In 2012 zijn in totaal 32 leningen verstrekt, daarna is dit aantal afgenomen naar ongeveer 10 per jaar vanaf medio 2014 tot en met september 2017.

Kanttekeningen en risico's

- Zowel het rijk als de provincie Overijssel dragen financieel niet meer bij aan de starterslening.
- Voor starters is de starterslening financieel gezien een minder aantrekkelijk instrument, omdat de rente ongeveer 0,7% hoger ligt dan bij een bank.

Duurzaamheid en social return

n.v.t.

Financiële toelichting

Vanaf 2005 zijn er 183 leningen verstrekt. Het aantal openstaande leningen per 1 oktober 2017 is 130 leningen met een omvang van € 1.924.000. Inmiddels zijn 53 leningen afgelost sinds de start van de regeling. Van de 130 openstaande leningen betalen er 52 leners momenteel (nog) geen rente.

In 2017 zijn tot nu toe 5 leningen verstrekt met een totale omvang van € 156.000. Daarnaast zijn er nog vier aanvragen in behandeling met een omvang van € 112.000. Verder is er van januari tot en met september 2017 € 186.000 afgelost.

Samenvattend bedraagt op 12 oktober 2017 het resterende saldo van het startersfonds € 615.000. Van dit bedrag is € 112.000 gereserveerd voor de vier openstaande aanvragen. Dus blijft een beschikbaar budget van € 503.000 over. Dit is € 205.000 meer dan ten tijde van de motie van het CDA in 2016. Dit verschil is te verklaren doordat een aantal aanvragers extra is gaan aflossen.

Participatie en communicatie

Na positieve besluitvorming gaat een persbericht uit naar alle Steenwijkerlanders over het continueren van de regeling Startersleningen Steenwijkerland. Daarnaast wordt de gemeentelijke website hierop aangepast. Tot slot geven wij het besluit door aan de stichting SVN.

Uitvoering en planning

Vanaf 2017 houden wij u jaarlijks op de hoogte over de ontwikkelingen rond de startersleningen met een overzicht in de jaarrekening: de omvang van het saldo, de aantallen verstrekte en uitstaande leningen.

Besluit

Beslispunt 1

De regeling Startersleningen Steenwijkerland ook na 2017 te continueren.

Beslispunt 2

In te stemmen met de informatievoorziening over het verloop van de regeling Startersleningen Steenwijkerland met een paragraaf in de jaarrekening waarin de omvang van het saldo, het aantal verstrekte- en uitstaande leningen en de daarbij behorende bedragen jaarlijks worden vermeld.