

MEMO

Aan : Gemeenteraad
Afdeling :

Van : Arno ter Hart Datum : 23 juli 2012
Afdeling : BP/Vrom Onderwerp : Starterslening

Naar aanleiding van de motie van Kleurrijk Langedijk, die op 8 november 2011 is aangenomen, treft u bijgaand voorstel voor een mogelijke opzet voor een startersregeling.

Startersleningen ondersteunen enerzijds de doelgroep die op basis van hun inkomen niet genoeg hypotheek kunnen krijgen om een woning te kopen. Daarnaast vallen starters met een gezinsinkomen van meer dan € 34.500 tussen wal en schip. Woningcorporaties mogen slechts een klein deel van hun huurwoningen aan deze doelgroep toewijzen en bij een bank kan circa € 160.000 hypotheek worden verkregen. Daarvoor zijn in Langedijk nauwelijks woningen te koop. Met een starterslening neemt de leencapaciteit met zo'n € 30.000 toe, waardoor een groter deel van de woningen in Langedijk bereikbaar wordt voor de beide doelgroepen.

Voordat een startersregeling wordt vastgesteld moet een duidelijke afbakening plaatsvinden voor welke doelgroep deze regeling van toepassing is. Daarnaast is het van belang het woningsegment, de aankoopkostengrens en maximale starterslening vast te stellen. Tot slot dient een duidelijk maximum aantal te verstrekken startersleningen te worden vastgesteld met daaraan een budget gekoppeld.

Voor de uitvoering heeft het de voorkeur om aan te sluiten bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Deze stichting voert ook voor andere gemeenten en corporaties de startersregeling uit.

Hoe werk de startersregeling van het SVn?

Bij de verdere uitwerking is al rekening gehouden met de regels die het SVn hanteert.

De startersregeling is zo opgezet dat een aanvrager eerst bij een bank onder Nationale Hypotheek Garantie (NHG) moet lenen wat hij maximaal kan. Het resterende deel kan als starterslening worden verkregen. De uitvoeringsregeling zoals wordt gehanteerd en door de gezamenlijke deelnemende gemeenten is vastgesteld, rekent echter met 95% van het inkomen en niet met 100% van het inkomen. Hierdoor blijft is het bedrag waarmee binnen de startersregeling wordt gerekend ongeveer € 15.000 lager dan er werkelijkheid geleend kan worden. Daarnaast wordt het vermogen dat onder de grens van de vrijstelling in box 3 blijft niet meegeteld. Dat is per persoon circa € 21.000. Het kan dus voorkomen een stel met € 40.000 vermogen toch in aanmerking komt voor een starterslening.

De starterslening beweegt mee met de inkomensontwikkeling van de aanvrager. De eerste drie jaar is de lening renteloos en aflossingsvrij. Daarna kan een hertoets worden aangevraagd. Afhankelijk hiervan wordt rente en/of aflossing betaald. Is het inkomen niet voldoende gestegen, dan wordt er geen rente en aflossing betaald. Deze hertoets vindt vervolgens na het 6^e, 10^e en 15^e jaar plaats. Deze hertoets is gebaseerd om 100% van het inkomen. Theoretisch kan het voorkomen dat iemand zijn inkomen niet stijgt en de starterslening dus voor 30 jaar renteloos wordt verstrekt.

Om tot een goede invulling te komen op welke wijze een starterslening optimaal in de gemeente kan worden ingezet word de volgende afbakening voorgesteld:

MEMO

Doelgroep en voorwaarden

Doelgroep

Een starterslening wordt vertrekt aan een persoon/huishouden die een sociale of economische binding heeft met de gemeente Langedijk en voor de eerste keer een woning wil kopen. Dit kan iemand zijn die van een huurwoning naar een koopwoning wil doorstromen of iemand die vanuit het ouderlijke huis of studentenkamer zelfstandig wil gaan wonen.

Sociale binding: de binding van een persoon die tenminste drie jaren onafgebroken ingezetene is, dan wel gedurende de voorgaande twaalf jaren tenminste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van het grondgebied van de gemeente Langedijk.

Economische binding: de binding van een persoon aan de gemeente Langedijk met het oog op de voorziening in het bestaan, een redelijk belang heeft zich in dat gebied te vestigen. Een economische binding wordt aangenomen bij personen die voor de voorziening in het bestaan zijn aangewezen op duurzaam verrichten van arbeid binnen de gemeente Langedijk gedurende minimaal 24 uur in de week en die minimaal een jaarcontract hebben.

Woningsegment

Een starterslening kan worden toegekend aan bestaande koopwoningen en nieuwe koopwoningen, evenals huurwoningen die door de woningcorporatie te koop worden aangeboden voor zowel grondgebonden als niet grondgebonden woningen. De starterslening kan niet worden aangevraagd voor woningen die door de woningcorporatie met een kortingsregeling worden verkocht (koopgarant).

Aankoopprijs en verwervingskosten

De totale verwervingskosten van een woning mogen niet hoger zijn dan € 200.000,--. Dat betekent dat een bestaande woning van € 185.185 kosten koper of nieuwbouwwoning van € 185.185 vrij op naam kan worden verworven. Zowel bij nieuwbouw als bij bestaande bouw wordt er gerekend met 8% verwervingskosten. De hoogte van de maximale verwervingskostengrens ligt hiermee in lijn met omliggende gemeenten: Alkmaar € 206.250, Koggenland € 210.000, Harenkarspel € 200.000 en Opmeer € 196.000

Hoogte starterslening

De hoogte van de starterslening bedraagt maximaal 20% van de verwervingskosten van een koopwoning met een maximum van € 30.000,--. Het percentage van 20% is gebaseerd op de regelingen in de omliggende gemeenten. Daarnaast moet het wel reëel zijn dat een aanvrager dit percentage aan inkomensstijging kan realiseren, want het is op den duur de bedoeling dat de lasten gedragen kunnen en er rente en aflossing betaald gaan worden.

Aantal te verstrekken startersleningen en kosten

In onderstaande tabel zijn het aantal verkochte woningen per jaar in Langedijk aangegeven met een koopsom lager dan € 185.000.

Jaar	Aantal verkochte woningen
2007	66
2008	55
2009	34
2010	40
2011	49

Op basis van deze getallen en cijfers van gemeenten van vergelijkbare omvang zouden 10 startersleningen per jaar voldoende zijn om in de vraag te kunnen voorzien.

De kosten bestaan uit beheerkosten van het SVn. Deze bedragen 0,5%. Daarnaast moeten de rentelasten in rekening worden gebracht. Binnen de begroting wordt op dit moment gerekend

MEMO

met een rente van 5%. De kosten per uitstaande lening bedragen dus 5,5% per jaar. Uitgaande van een maximaal bedrag van € 30.000 bedragen de kosten per lening per jaar € 1.650.

Reservering starterslening

In dit voorstel is er vanuit gegaan dat de starterslening eerst voor 4 jaar wordt ingesteld, omdat in het 4^e jaar pas kan worden geëvalueerd wat de invloed van de starterslening is geweest. Indien de gemeente Langedijk besluit om de Startersregeling in te voeren, opent zij een toereikend fonds bij SVn. Er geldt geen minimumbedrag voor de storting. Rente en aflossing over de Startersleningen die vanuit dit fonds verstrekt zijn komt weer terug in het fonds, zodat de gemeente ook op termijn geld beschikbaar houdt voor nieuwe leningen. Het tempo waarin het uitgeleende geld in het fonds terugkeert, hangt af van het tijdstip waarop en de mate waarin eigenaren rente en/of aflossing gaan betalen en de terugbetaling van de lening bij verkoop van de woning.

In onderstaand rekenvoorbeeld is er bij optie 1 vanuit gegaan dat over de helft van de leningen na het derde jaar rente wordt betaald en de andere helft na zes jaar. Dit is gebaseerd op ervaringen van het SVn bij andere gemeenten. Bij optie 2 wordt er vanuit gegaan dan iedereen pas na 10 jaar rente gaat betalen.

De SVn hanteert ook de afkoopmethodiek. Dan kan voor 30% van de uitstaande lening voor de gehele looptijd. Hiermee ligt het risico voor het al dan niet aflossen bij het SVn en loopt de gemeente geen enkel risico.

Jaar	Aantal verstrekte leningen	Kosten zelf financieren		Kosten afkoop
		optie 1	optie 2	
1 ^e jaar	10	€ 16.500	€ 16.500	€ 90.000
2 ^e jaar	10	€ 33.000	€ 33.000	€ 90.000
3 ^e jaar	10	€ 49.500	€ 49.500	€ 90.000
4 ^e jaar	10	€ 57.750	€ 66.000	€ 90.000
5 ^e jaar		€ 49.500	€ 66.000	
6 ^e jaar		€ 41.250	€ 66.000	
7 ^e jaar		€ 33.000	€ 66.000	
8 ^e jaar		€ 24.750	€ 66.000	
9 ^e jaar		€ 16.500	€ 66.000	
10 ^e jaar		€ 8.250	€ 66.000	
Totale kosten		€ 330.000	€ 561.000	€ 360.000

Indien gestopt wordt met de regeling zullen de kosten bij de variant waarin de gemeente de starterslening zelf financiert nog een aantal jaren doorlopen totdat de leningen worden terugbetaald. Bij de afkoopmethodiek zijn er geen kosten meer op het moment dat besloten wordt geen nieuwe leningen meer te verstrekken. Op basis van de gestelde aannames over het terugbetalen bedragen de kosten bij zelf financieren € 330.000 en bij de afkoopvariant € 360.000. Een verschil van € 30.000. Dit is echter wel gebaseerd op aannames over het terugbetalen.

De risico zijn bij optie 1 groter. Door latere terugbetaling kunnen de kosten behoorlijk oplopen. Bij optie 2 zijn de kosten doorgerekend, indien pas na 10 jaar rente wordt betaald. Daarnaast heeft het zelf financieren na het stopzetten van de startersregeling nog jaren invloed op de begroting. Het voordeel van afkoop is: geen risico en kosten ten laste van de begroting in het jaar van verstrekking. Ook hoeft er geen kapitaal te worden vrijgemaakt/aangetrokken om het startersfonds te voeden.

Aan het zelf financieren van de regeling kleven risico's. De afkoopoptie is iets duurder maar biedt wel meer zekerheid en geen risico's.

MEMO

Uitvoering

De uitvoering van de regeling wordt verzorgd door SVn. Zij verstrekt de Startersleningen namens gemeente. Indien wordt gekozen voor de variant waarbij de starterslening zelf wordt gefinancierd, opent de gemeente een toereikend fonds bij het SVn. Rente en aflossing over de Startersleningen die vanuit het fonds verstrekt zijn, komt weer terug in het fonds. Het tempo waarin het uitgeleende geld terugkomt in het fonds hangt samen met de inkomensgroei van de aanvrager en de eventuele verkoop van de woning. In het geval gekozen wordt voor de afkoopvariant wordt per verstrekte lening bij het aangaan van deze lening het benodigde bedrag door de gemeente overgemaakt aan het SVn.

Ook het beheer van de leningen vindt plaats bij SVn. Hiervoor worden jaarlijkse beheerkosten berekend, 0,5% over uitstaande hoofdsommen van Startersleningen per 31-12 van enig jaar, die ten laste worden gebracht van het fonds. Daarnaast brengt SVn éénmalig afsluitprovisie in rekening bij de klant over de hoofdsom van de Starterslening. Indien de gemeente Langedijk overgaat tot het invoeren van een Startersregeling dan sluit zij een deelnemersovereenkomst met SVn. Indien voor de afkoopvariant wordt gekozen dat wordt de lening afgekocht en worden ook geen beheerskosten in rekening gebracht.

Besluitvorming / stappenplan invoering Startersregeling

Het daadwerkelijke besluit over de invoering van de starterslening zal moeten worden genomen bij de discussie in de gemeenteraad over de begroting 2013. Nadat de raad het besluit heeft genomen de startersregeling in te voeren wordt de startersregeling verder geïmplementeerd en wordt een concept Verordening starterlening opgesteld, welke door de raad dient te worden vastgesteld.