

Raadscommissievoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	6
Onderwerp:	Gewijzigde starterslening 2017
Datum:	13 december 2016
Portefeuillehouder:	dhr. N.L. Agricola
Decosnummer:	551
Informant:	Bertus Berkhoff b.berkhoff@dalfsen.nl (0529) 488 231

Voorstel:

1. De Starterslening onder de Gewijzigde Starterslening met Combinatielening voor te zetten.
2. De Verordening Starterslening gemeente Dalfsen 2017 vast te stellen.
3. € 250.000 toe te voegen aan de gemeenterekening Startersfonds bij de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten.

Inleiding:

Eind 2016 eindigde de starterslening. Gelijktijdig stopte ook de uitzonderingsregel welke in de Wet maatregelen Woningmarkt 2014 voor de starterslening was gemaakt. Deze regel hield in dat, in afwijking van de fiscale regels voor hypotheekrenteaftrek, de starterslening de eerste 3 jaar rente- en aflossingsvrij was.

Met dit voorstel adviseren wij u over voortzetting van de regeling.

Argumenten:

1.1 Voortzetting om aan de vraag naar startersleningen te voldoen

De regeling voorziet in een behoefte. Geregeld krijgen wij vragen wanneer de regeling weer beschikbaar is.

Tijdens de periode 2008-2016 zijn 180 leningen verstrekt (zie bijlage).

1.2 Behoud van jongeren / starters van belang voor de leefbaarheid

De starterslening stimuleert jongeren zich in bestaande woonwijken te vestigen en niet hoofdzakelijk op nieuwe uitbreidingslocaties. Daardoor wordt een gedifferentieerde leeftijdsopbouw bevorderd en vergrijzing tegen gegaan. Voor het in stand houden van voorzieningen en de kwaliteit en leefbaarheid van de woonomgeving is een gedifferentieerde leeftijdsopbouw van groot belang.

1.3 Verkoop van bestaande woningen in lagere marktsegment bevordert doorstroming

De Starterslening maakt de aankoop van een bestaande woning mogelijk voor de financieel minder draagkrachtige starter. De aan- en verkoop in het lagere marktsegment bevordert de doorstroming op de woningmarkt. Bij ongeveer de helft van deze met een starterslening gefinancierde woningen zijn de verkopers daarvan overgegaan tot de aankoop van een andere woning binnen de gemeente.

1.4 Continuering beleidsvoornemen in vastgestelde Woonvisie

De vastgestelde Woonvisie 2016 tot en met 2020 vermeldt het belang van de Starterslening voor het verkrijgen van een eigen woning door minder draagkrachtige starters. Voor veel minder draagkrachtige starters is de aankoop van een eigen woning zonder deze financiële steun niet mogelijk. Daarom is als beleidsvoornemen opgenomen dat de Starterslening moet worden voortgezet (zie 5.5, blz. 23 en 24 woonvisie).

1.5 Nieuwe regeling noodzakelijk om starterslening voort te zetten en aan fiscale regels te kunnen voldoen

Om de starterslening te kunnen voortzetten, waarbij voldaan wordt aan de fiscale regels, heeft de Stichting Stimuleringsfonds volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) een nieuw product ontwikkeld naast de starterslening, de zogenaamde Combinatielening. Voor informatie hierover verwijzen u korthedshalve naar de bijlage.

2.1 Actualisering en aanpassing verordening noodzakelijk

De verordening Starterslening gemeente Dalfsen 2016 is op een aantal punten geactualiseerd en aangepast. In de verordening zelf is geregeld dat met inwerkingtreding van de Verordening starterslening gemeente Dalfsen 2017 die van 2016 komt te vervallen.

Kanttekeningen

1.1 Risico's gemeente gelijk aan huidige regeling

Nationale Hypotheekgarantie (NHG) borgt ook de gewijzigde starterslening. SVn neemt daarnaast tot 2021 het door NHG bij de geldgever gelegde risicodeel van 10% van de hypotheek voor haar rekening.

1.2 Risico Combinatielening rekening SVn

De Combinatielening valt niet onder de borging van NHG. Het SVn neemt in geval van een verliesdeclaratie bij NHG, de resterende Combinatielening voor haar rekening.

1.3 Starterslening 100% rekening gemeente

Leningen onder de Gewijzigde Starterslening met Combinatielening komen volledig ten laste van het gemeentelijk budget. Rijk en provincie nemen geen deel aan de regeling.

1.4 Kosten nieuwe regeling gelijk aan huidige

Onder de huidige regeling betaalt de hypotheekgever de eerste jaren geen rente en wordt er niet afgelost. Deze rentederving komt voor rekening van de gemeente. De aflossing vindt plaats vanaf het moment dat de starter daar op basis van zijn inkomen toe in staat wordt geacht.

Onder de Gewijzigde Starterslening met Combinatielening wordt ook de eerste jaren geen rente betaald, echter er wordt wel vanaf de startdatum op de starterslening afgelost. Deze aflossing wordt vanuit de Combinatielening betaald en daarvan ten laste gebracht. Ook onder de Gewijzigde Starterslening met Combinatielening vindt aflossing en rentebetaling plaats vanaf het moment dat de starter daar op basis van zijn inkomen toe in staat wordt geacht.

Het moment van rentebetaling en de hoogte daarvan is onder de oude en de nieuwe regeling gelijk aan elkaar.

Alternatieven:

Ter stimulering van het eigen woningbezit en de doorstroming binnen de bestaande woonwijken zijn er geen alternatieven beschikbaar.

Duurzaamheid:

1. De Starterslening wordt veelal gebruikt voor de financiering van de aankoop van een 'oudere' woning, welke daarna wordt aangepast aan de huidige wooneisen (o.a. toepassen van isolerende maatregelen);
2. Zie 1.2 en 1.3 onder Argumenten. Gedifferentieerde leeftijdsopbouw in een wijk stimuleert en versterkt de (onderlinge) betrokkenheid.

Financiële dekking:

Programma 9 Ruimtelijke Ordening en volkshuisvesting.

Beschikbaar budget op 28 november 2016	€ 193.126,65
Nog te verwachten aflossingen 2016	- 8.750,00
	€ 201.876,65
Te verwachten aflossingen 2017	- 175.000,00
	€ 376.876,65

Met het nog beschikbare budget van € 200.000 kunnen 5 à 6 leningen worden verstrekt. Doordat de aflossingen verspreid over het hele jaar plaatsvinden, bestaat het risico dat al vroeg in het jaar de middelen zijn uitgeput. Om dit te voorkomen en om alle aanvragen (gemiddeld 20 per jaar) te kunnen honoreren is het wenselijk over aanvullende middelen te kunnen beschikken.

Om deze redenen is een aanvullend budget van € 250.000 gewenst.

Met de ca. € 375.000 en het extra budget kunnen zo'n 20 leningen worden verstrekt.

Tegenover het extra budget van € 250.000 hoeft geen dekking te staan, omdat het een lening betreft en het geld te zijner tijd weer terugvloeit en beschikbaar is.

De rentekosten op deze € 250.000 en de rentederving tijdens de eerste rentevrije jaren van de lening worden gecompenseerd door de hogere renteopbrengst van de lopende leningen.

Communicatie:

Na vaststelling van de Verordening Starterslening gemeente Dalfsen 2016 publicatie in Kernpunten op 8 februari 2017 en op de gemeentelijke website.

Vervolg:

Zodra de nog beschikbare middelen zijn uitgeput zal de raad een voorstel ontvangen om aanvullende middelen beschikbaar te stellen.

Bijlagen:

1. Verordening Starterslening gemeente Dalfsen 2017;
2. Informatie SVn over Gewijzigde Starterslening met Combinatielening;
3. Woonvisie gemeente Dalfsen 2016 t/m 2020;
4. Overzicht aanvragen, verstrekte leningen en aflossingen;
5. Overzicht budget.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. H.C.P. Noten

de gemeentesecretaris-alg. directeur,
drs. J.H.J. Berends

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 december 2016, nummer 551;

overwegende dat:

- het wenselijk is de financieel minder draagkrachtige starters op de koopwoningmarkt te ondersteunen bij de financiering van de eerste eigen woning;
- de Starterslening voorziet in een grote behoefte;
- de bestaande woningmarkt gestimuleerd dient te worden;
- continuering van de starterslening als beleidsvoornemen is opgenomen in de Woonvisie gemeente Dalfsen 2016 tot en met 2020;
- de gewijzigde regeling niet leidt tot extra kosten en risico's.

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. De Starterslening onder de Gewijzigde Starterslening met Combinatielening voor te zetten.
2. Vast te stellen de Verordening Starterslening gemeente Dalfsen 2017.
3. € 250.000 toe te voegen aan de gemeenterekening Startersfonds bij de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 30 januari 2017.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. H.C.P. Noten

de griffier,
drs. J. Leegwater