

MEMO

Aan: College van burgemeester en wethouders
Van: Paulien Mol
Datum: 26 augustus 2015
Onderwerp: Starterslening



Startersleningen gemeente Koggenland

Aanleiding

De gemeenteraad heeft in het eerste kwartaal van 2015 de kerntakendiscussie gevoerd met in gedachten de bezuinigingstaakstelling. Uit deze discussie kwam het verzoek van de raad om de effecten en de financiële aspecten van de starterslening in kaart te brengen.

De reden van deze memo is dus om u te informeren over de stand van zaken omtrent het krediet, de geschiedenis, de toekomst en het terugtrekken van het rijk in haar bijdrage aan de startersleningen. Sinds 31 januari 2013 gold er een rijksbijdrage van 50% aan de startersleningen. Dit hield in dat de starterslening voor 50% door de gemeente en voor 50% door het rijk gefinancierd werd. Helaas is deze rijksbijdrage met ingang van 1 mei 2015 gestopt en komen de leningen weer volledig voor rekening van de gemeente.

De starterslening is een middel waarmee we de starters op de woningmarkt op een mooie manier kunnen helpen om de financiering voor een woning toch nog rond te krijgen als dit met de bank niet lukt. De starter betaalt de eerste 3 jaar geen rente en gaat vanaf het vierde jaar rente betalen. Het SVn (stichting volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) beheert de gelden en toetst of de lening verstrekt kan worden en zo ja, voor welk bedrag. Zij geven dit advies aan de gemeente en wij wijzen de lening toe of af (afwijzing gebeurt alleen als we een negatief advies van het SVn krijgen).

Het principe van de starterslening is dat hij revolverend is. De rente en aflossing komen weer beschikbaar voor nieuwe leningen.

Historie

Zowel de gemeente Obdam als de gemeente Wester-Koggenland waren voor de fusie al deelnemer aan de starterslening regeling via het SVn. Sinds het ontstaan van Koggenland is er in totaal € 1.650.00,- uitbetaald aan het SVn om de startersleningen te verstrekken. Totaal is er al € 2.113.445,- beschikbaar gesteld, dit is het bedrag van Koggenland inclusief de bedragen die voor 2007 zijn ingebracht door Obdam en Wester-Koggenland.

In februari 2013 heeft de gemeenteraad een bedrag van € 1.000.000,- beschikbaar gesteld voor startersleningen. Hiervan is € 350.000,- overgemaakt aan het SVn en staat nog € 650.000,- gereserveerd.

Regio

In de 7 West-Friese gemeenten wordt er verschillend omgegaan/deelgenomen met/aan startersleningen. Een overzicht van de 6 andere West-Friese gemeenten:

- Hoorn; op dit moment is de pot leeg maar Hoorn is wel deelnemer aan de regeling.
- Opmeer; heeft nog 4 ton beschikbaar voor startersleningen. Wat er in de toekomst mee gebeurt is nog niet bekend.
- Medemblik; de raad heeft op 1/2/2015 1 miljoen beschikbaar gesteld voor startersleningen.
- Drechterland; deelnemer aan de regeling.

- Enkhuizen; nog 3 leningen beschikbaar.
- Stede Broec; is gestopt. Voor de SED-gemeenten wordt naar verwachting een voorstel gedaan zodat deze 3 gemeenten er op dezelfde manier mee omgaan. Wat hierover wordt besloten is op dit moment niet in te schatten.

Uitgegeven leningen vanaf 2007

Vanaf januari 2007 tot 1 juni 2015 heeft de gemeente Koggenland 88 startersleningen verstrekt.

Jaar	Aantal leningen	Totaalbedrag
2007	2	€ 62.496,-
2008	2	€ 66.199,-
2009	5	€ 155.890,-
2010	11	€ 374.324,-
2011	20	€ 678.764,-
2012	18	€ 608.115,-
2013	5	€ 143.109,-
2014	19	€ 568.205,-
2015 tot 1 juni	6	€ 217.094,-

In totaal is er voor een bedrag van € 2.874.196,- aan leningen verstrekt sinds de oprichting van de gemeente Koggenland.

Kosten Stichting Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten

SVn brengt jaarlijks 0,5% beheersvergoeding in rekening. Deze 0,5% wordt in rekening gebracht over de totaal uitstaande schuldrest van de verstrekte leningen.

Ontwikkelingen

De markt trekt op dit moment weer iets aan maar daarentegen worden de hypotheekisen steeds strenger. Kortom, de positie van de starter staat nog steeds behoorlijk onder druk.

Opties voor de toekomst

Er zijn verschillende opties om met de starterslening om te gaan in de toekomst.

1. Door het revolverende karakter van de regeling wordt het geld wat afgelost wordt weer besteed aan nieuwe leningen (onlangs (€ 266.639,35 over laten boeken naar de rekening waaruit de nieuwe leningen worden verstrekt). Daarnaast houden we het beschikbaar gestelde krediet (nog € 650.000,-) gereserveerd voor startersleningen en daarmee kunnen we voorlopig nog mee toe. Dit heeft wat ons betreft de voorkeur, het is een mooi middel waarmee we de starter helpen en de woningmarkt enigszins in beweging houden.
2. We verlagen het in 2013 verstrekte krediet naar € 350.000,- en verstrekken alleen nog leningen vanuit het revolverende deel. Wat ons betreft is dit geen optie, als de 'pot' leeg is moet je 'nee' verkopen maar als iemand een week later zijn lening aflost kun je er weer

één verstrekken. Dit wordt onwerkbaar en willekeurig voor wat betreft wie wel en wie geen lening kan krijgen.

3. We verlagen het in 2013 verstrekte krediet naar € 350.000,- en bij het bereiken van de grens waarin geen leningen meer verstrekt kunnen worden vanuit het revolverende gedeelte stoppen we met deelname aan deze regeling en laten we de aflossingen terugstorten naar de gemeente.

Het college heeft besloten:

- Om het 'instrument' startersleningen in stand te houden. Met het resterende krediet en de revolverende middelen kunnen we naar verwachting nog enkele jaren toe.
- Als de bodem in zicht is opnieuw afwegen of de starters nog een 'duwtje in de rug' nodig hebben en of we de gemeenteraad om nieuw krediet vragen.

Huidige regeling gemeente Koggenland (hoogte lening en verwervingskosten)

Maximum leenbedrag

- a. de bestaande koopwoningen in Koggenland met een maximum van € 40.000,=;
- b. de nieuwbouw koopwoningen in Koggenland met een maximum van € 35.000,=;
- c. de (duurzame) nieuwbouw koopwoningen in Koggenland met een maximum van € 40.000,=.

Hoogte verwervingskosten:

Onder de verwervingskosten worden ondermeer gerekend de koopsom of de koop-/aaneemsom met daar bovenop de bijkomende kosten zoals; overdrachtsbelasting, renteverlies tijdens de bouw, notariskosten, makelaarskosten, afsluitkosten voor de lening. Voor de bijkomende kosten wordt een bedrag gerekend van 6 % van de koopsom. Meerwerk kosten kunnen tot een maximum van 5% van de aankoopsom of de koop-/aaneemsom worden meegenomen in de verwervingskosten.

1. voor het verwerven van bestaande koopwoningen in de gemeente Koggenland, waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom niet hoger zijn dan € 210.000,=;
2. voor het verwerven van nieuwbouw koopwoningen in de gemeente Koggenland, waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom niet hoger zijn dan € 178.500,=;
3. voor het verwerven van (duurzame) nieuwbouw koopwoningen, die deel uitmaken van door het College geselecteerde nieuwbouwprojecten, die een aantoonbare bijdrage leveren aan de duurzaamheid in de gemeente Koggenland en waarbij de kosten voor het verkrijgen in eigendom niet hoger zijn dan € 210.000,=.