

Raadsfractie CDA
De heer J. Vredenburg

behandeld door Jenny Botter

afdeling REO

telefoon 06-31775869

Zaaknummer 219317

uw kenmerk

bijlagen 1 Onderzoek RIGO

15 SEP. 2016

Steenwijk
(verzendsdatum)

Onderwerp Starterslening

Geachte heer Vredenburg,

Op 6 september jl. ontvingen wij uw brief met schriftelijke vragen over de regeling startersleningen, namens de fractie van het CDA Steenwijkerland. In deze brief gaan wij als volgt in op uw vragen:

Uw vraag:

Hoe vaak is er de afgelopen jaren gebruik gemaakt van de starterslening?

Antwoord:

In de periode mei 2005-juli 2016 zijn er in totaal 153 startersleningen verstrekt in Steenwijkerland, waarvan 132 in de periode tot september 2014 en 21 in de periode daarna. De starterslening in Steenwijkerland bedraagt per woning maximaal € 40.000 en kan sinds 2013 alleen worden ingezet voor een bestaande woning met een aankoopbedrag tot maximaal € 185.000.

Uw vraag:

Hoe groot zijn exact de financiële risico's voor de gemeente?

Antwoord:

Al sinds 1 januari 2014 geldt dat er bij gedwongen verkoop van woningen een eigen risico voor de geldgever (c.q. gemeente) is van 10%. Dit risico wordt in de periode tussen 1 januari 2014 en 31 december 2016 door Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn) afgedekt. Tot op heden is er in 3 gevallen verlies geleden doordat starters in de betalingsproblemen kwamen, waarvan tweemaal in 2016, met een totaalbedrag van € 27.000,- voor rekening van SVn. Dit komt neer op een percentage van 1,6% op het totaal aan uitstaande leningen per 1 januari 2016.

Na 31 december 2016 wordt dit risico niet langer door SVn afgedekt en krijgt de gemeente dit risico toebedeeld. Hoe groot dit risico is, is niet met zekerheid te zeggen en hangt af van toekomstige rente en koopkracht ontwikkelingen. Toekomstige fluctuaties in de rente van de reguliere (bancaire) leningen kunnen de financiële positie van starters extra kwetsbaar maken.

Uw vraag:

Vindt het college ook niet dat deze regeling vooral de mensen met minder kansen op de woningmarkt ondersteunt, zoals bijvoorbeeld jongeren en dat ook de doorstroom voor kopers van duurder huizen hiermee gestimuleerd wordt?

Antwoord:

In Steenwijkerland verloopt het herstel van de woningmarkt trager dan in de meeste gemeenten van Overijssel. Steenwijkerland kent een ontspannen koopwoningmarkt, ook wat betreft woningen voor starters (vraagprijs tot € 250.000). In verhouding met andere Overijsselse gemeenten staan er meer woningen te koop en wordt er minder verkocht (zie p. 27 van bijgevoegd onderzoek 'Verkenning doorstroming woningmarkt Overijssel, RIGO mei 2016'). De woningen voor starters zijn er dus wel in voldoende mate.

Daar tegenover staan inperkingen in de financiering van woningen. De maximale lening gaat in stappen terug naar 100% van de getaxeerde waarde. Voor hogere inkomens vermindert de renteaftrek en het eigenwoningforfait is verhoogd. De leencapaciteit voor lagere inkomens is beperkt door lagere financieringslastpercentages. Per saldo kan dit een reden zijn om, in een minder goed draaiende woningmarkt, starters te helpen bij hun eerste aankoop.

De provincie Overijssel ziet af van de starterslening als instrument, omdat zij vinden dat provinciebreed de doorstroming in de woningmarkt voldoende op gang is gekomen en de starterslening geen toegevoegde waarde biedt. Gemeenten die de regeling startersleningen zelfstandig voort willen zetten met SVn zullen dit dan volledig moeten financieren. We zijn van mening dat we niet zelfstandig de regeling startersleningen voort moeten zetten, vanwege het toegenomen eigen risico van gemeenten in combinatie met de kwetsbare financiële positie van starters.

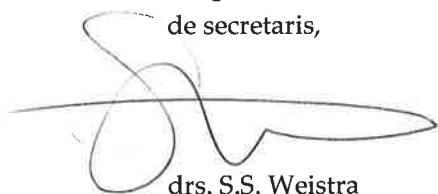
Wij hopen hiermee uw vragen voldoende te hebben beantwoord.

Hoogachtend,

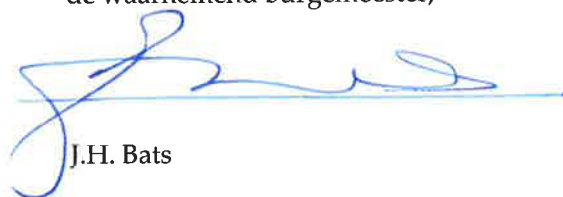
Burgemeester en wethouders van Steenwijkerland,

de secretaris,

de waarnemend burgemeester,



drs. S.S. Weistra



J.H. Bats