

Voorstel aan de raad

Aan de gemeenteraad
Gemeente Steenwijkerland
Vendelweg 1
8331 XE Steenwijk

Steenwijk, 14-4-2015
Nummer voorstel: 2015/29

Voor raadsvergadering d.d.: 28-04-2015
Agendapunt:

Onderwerp:

Evaluatie regeling startersleningen Steenwijkerland

Aan de raad van de gemeente Steenwijkerland wordt voorgesteld te besluiten:

Conceptbesluit:

1. kennis te nemen van de beleidsmatige evaluatie van de gemeentelijke regeling Startersleningen;
2. na 1 mei a.s., als de Rijksbijdrage stopt, startersleningen te blijven verstrekken, waarbij zowel de provincie als de gemeente voor 50% van de cofinanciering zorg dragen;
3. de regeling Startersleningen in te trekken op het moment dat het provinciaal of gemeentelijk budget is uitgeput dan wel uiterlijk per 31 december 2015;
4. in te stemmen met het verlenen van opdracht aan SVn om, na het intrekken van de regeling Startersleningen, de rente en aflossing van de startersleningen en de bij SVn uitstaande gelden terug te laten vloeien naar de gemeente.

Inleiding

De gemeentelijke regeling startersleningen is in 2005 ingevoerd om een financiële impuls te geven aan de lokale (koop)woningmarkt en de doorstroming in de woningmarkt te bevorderen. De starterslening wordt door St. SVn (Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland) verstrekt vanuit een fonds dat (deels) wordt gevoed door de gemeente. De provincie draagt sinds 2008 bij aan de startersleningen (50% provincie, 50% gemeente) en het Rijk sinds 2013 (50% Rijk, 25% provincie, 25% gemeente).

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. De hoogte van de starterslening wordt bepaald op basis van de verwervingskosten van de woning, het inkomen van de aanvrager en de maximale bijdrage vanuit de overheid.

Op 11 november jl. heeft B&W opdracht gegeven tot een beleidsmatige evaluatie van de effectiviteit van de gemeentelijke regeling startersleningen. In de evaluatie komen de kengetallen van de Steenwijkerlandse regeling aan de orde, zoals het aantal startersleningen, de gemiddelde leeftijd en woonsituatie van de starters, plaats van herkomst en plaats van aankoop, verwervingskosten van de koopwoningen en het geleende bedrag met de starterslening. Met deze gegevens is een analyse gemaakt van de effecten op de woningmarkt en de doorstroming in de koop- en huursector.

Belangrijkste uitkomsten van de beleidsmatige evaluatie:

- Van de 132 starters aanvragen waren 61 starters woonachtig in een huurwoning binnen de gemeente Steenwijkerland. Van deze 61 huurwoningen kwamen er 57 vrij voor nieuwe huurders, 4 starters hebben de eigen huurwoning aangekocht. Dit heeft bijgedragen aan de doorstroming in de (huur) woningmarkt;
- 71 starters waren voordat ze hun woning aankochten inwonend, wat betekent dat er geen (huur)woning vrij is gekomen door de aankoop van een woning. Van deze 71 starters kwamen er 9 vanuit een andere gemeente. Wel heeft de starterslening hier bijgedragen aan het aantal verkopen op de woningmarkt en het bieden van bewegingsruimte aan de voormalige bewoners voor het vinden van een meer passende woning;
- De regeling heeft vooral starters uit de eigen gemeente bediend (123) en daarnaast 9 starters van buiten de gemeente aangetrokken;
- In de periode 2010-2012 werden de meeste startersleningen aangevraagd (> 25 per jaar) met een piek van 32 toegekende leningen in 2012. In 2013 is het aantal aanvragen (14) beduidend afgenomen in vergelijking met de jaren daarvoor, mede doordat sinds dat jaar alleen nog bestaande woningen in aanmerking kwamen voor de starterslening. In 2014 is er een soortgelijk aantal aanvragen gehonoreerd (15).

Concluderend: De regeling starterslening Steenwijkerland heeft, met 132 verkooptransacties in de periode 2005-2014, een positieve bijdrage geleverd aan de doorstroming in de huur- en koopsector en het aantal verkopen op de woningmarkt. Echter, door de veranderende situatie op de woningmarkt en het wegvallen van cofinanciering is het van belang ons tijdig te beraden op de voortgang van de regeling.

Argumenten

1. De financiële risico's voor de gemeente nemen toe. 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 SVn afgedekt. Na 31 december 2016 wordt dit risico niet langer door SVn afgedekt en krijgt de gemeente dit risico toebedeeld;
2. De bijdrage van de gemeente is altijd gekoppeld geweest aan bijdragen van provincie of Rijk. Op dit moment worden de startersleningen nog verstrekt op basis van bijdragen van zowel Rijk (50%) als provincie (25%). Bij het afhaken van het Rijk en (in een later stadium) de provincie zal de druk op de behoefte aan startersleningen geheel bij de gemeente komen te liggen. Dit zal gepaard gaan met het versneld opdrogen van de tegoeden die uitstaan bij SVn, waardoor de bodem van de financiële middelen versneld in beeld komt. Het Rijk heeft inmiddels aangegeven per 1 mei a.s. te stoppen met het bijdragen aan de starterslening. Na deze datum is de provincie bereid tot het einde van dit jaar een 50% bijdrage te leveren als de gemeente ook een 50% bijdrage levert. Het provinciaal budget loopt uiterlijk tot einde 2015 op basis van het principe op = op. Naar verwachting stelt ook de provincie daarna geen nieuw budget beschikbaar. Als gemeente stellen we daarom ook als einddatum voor de regeling Startersleningen uiterlijk 31 december 2015. Op het moment dat het provinciaal budget eerder is uitgeput, zal ook de gemeente eerder stoppen met het (via SVn) verstrekken van nieuwe leningen;

3. De starterslening is vooral een goed product in tijden dat het economisch goed gaat. Bij aanvang van de startersleningen, in 2005 en in de jaren daarna, was er nog geen sprake van een economische crisis. In een gunstig economisch klimaat is het voor de starter mogelijk om middels herfinanciering (oversluiten van de lening) verlichting van lasten te bewerkstelligen. Dit behoorde tot de mogelijkheden omdat bij een waardevermeerdering van de woning de banken bereid zijn deze te herfinancieren. In het huidige economische klimaat, met waardevermindering van woningen, is de mogelijkheid voor herfinanciering weggenomen. De starter krijgt niet langer de mogelijkheid om een lening over te sluiten. Gevolg is dat met name de starters ingestapt in 2010, na het verkrijgen van een positieve inkomenstoets in 2014, gedurende 15 jaar een rentepercentage van 6,1% moeten betalen en de mogelijkheid van oversluiten niet mogelijk is. Dit effect blijft, op basis van de huidige (lage) rentestand voortduren omdat de rente van de starterslening verhoudingsgewijs sterk hoger is dan de rente van een lening bij de bank. Een aantal starters betaalt een hoge prijs voor het bezit van een eigen woning omdat geen afstand kan worden gedaan van de starterslening met een hoog rentepercentage;
4. Het aantal aanvragen voor startersleningen neemt de laatste jaren af. Dit kan het gevolg zijn van het, sinds 2013, uitsluiten van nieuwbouw voor de starterslening, de steeds scherpere regels voor het verkrijgen van financiering, maar kan ook het gevolg zijn van de hoge rente die SVn rekent ten opzichte van de huidige marktrente. Dit maakt de starterslening van SVn minder aantrekkelijk.

Kanttekeningen

1. De doelgroep starters zal ook de komende jaren te maken blijven houden met een beperkte toegang tot de woningmarkt. De situatie voor starters is de afgelopen 10 jaren sterk veranderd, maar niet per se verbeterd. De hoge huizenprijzen van weleer zijn in de afgelopen jaren behoorlijk gedaald, maar de leenmogelijkheden voor starters zijn verder beperkt, o.a. door strengere financieringsregels bij hypotheekverstrekkers. Starters hebben ook, vaker dan voorheen, wisselende banen of geen werk, wat de financieringsmogelijkheden verder beperkt. Daarom is het wel van belang om in toekomstig beleid aandacht te blijven houden voor deze doelgroep;
2. De afgelopen jaren zijn de problemen in de woningmarkt deels verschoven van de starters naar de doorstromers. Dit zijn de starters van weleer, die op de piek van de huizenprijzen (al dan niet met een starterslening) een woning hebben gekocht en nu, door de gedaalde huizenprijzen, met een restschuld zitten. Deze groep wil vaak bewegen vanwege gezinsuitbreiding of vanwege een baan elders in het land. In toekomstig beleid is het daarom van belang om bij het stimuleren van de woningmarkt niet alleen te kijken naar de doelgroep starters, maar ook de doorstromers hierin mee te nemen.

Duurzaamheid en “social return”

De regeling startersleningen biedt een financieel instrument aan een doelgroep met een beperkte toegang tot de woningmarkt. Hiermee worden kansen voor deze doelgroep om deel te nemen aan de maatschappij vergroot.

Financiële toelichting

Onderstaand geven wij de gegevens weer van de stand van ultimo 2014.

Jaar	Aantal verstrekt	Afgelost	Rente	Geen Rente
2005	2		2	
2006	1		1	
2007	0			

2008	4		3	1
2009	16	2	16	
2010	25	3	21	4
2011	23	1	22	1
2012	32			32
2013	14			14
2014	15			15
Totaal	132	6	65	67

In totaliteit zijn er 132 leningen verstrekt, waarvan er eind 2014 in totaal 6 zijn afgelost. Er zijn eind 2014 dus nog 126 openstaande leningen.

Van de 132 leningen wordt er door 65 starters rente betaald over de lening (49,2%) Dit is ook logisch aangezien de startersleningen per 3 jaar een inkomenstoets ondergaan en starters (bij voldoende inkomen) ingaande het 4e jaar (gedeeltelijk) rente gaan betalen. Bij onvoldoende inkomen wordt deze termijn met 3 jaar verlengd. Blijkt bij de inkomenstoets in het 10e jaar dat nog steeds onvoldoende inkomen wordt verkregen, dan is de lening voor de gehele looptijd rentevrij (Dit komt bij ons nog niet voor, aangezien deze termijn nog niet is verstreken).

Opvallend is dat na een piek in 2012 met 32 leningen deze geheel is teruggevallen naar het niveau van 2009. Dit kan, naast de uitsluiting van de regeling voor een nieuwbouwwoning, ook te maken hebben met de renteontwikkelingen op de kapitaalmarkt. Deze is de afgelopen jaren en maanden sterk lager dan in bijvoorbeeld 2009. Op dit moment kan een lening met een looptijd van 10 jaar vast afgesloten worden voor ongeveer 2,75% , 20 jaar 3,5% en 30 jaar 3,8%. Variabel is ongeveer 2%. De startersleningen door SVn verstrekt per januari 2015 zijn leningen met een percentage van 4,1% voor 15 jaar (in 2010 was dit percentage nog 6,1%, 15 jaar).

Door deze daling van de marktrente is het voor een starter nu aantrekkelijker om te kiezen voor een lening op de markt in plaats van een lening van de SVn. Dit omdat het rentedeel in de afgelopen jaren sterk is afgenomen (aandeel maximaal € 40.000 x het rentepercentage van bijv. 4,1% = € 1.640 per jaar exclusief belastingvoordeel).

Stand van zaken bij de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn)

Uitgangspunt van de geldende regeling is dat het een revolving fond is. Ontvangen aflossingen en rentebetalingen worden opnieuw benut voor nieuwe leningen.

	Per ultimo 2013 in €	Per Ultimo 2014 in €	
Betalingen aan SVn (A)	2.155.000	2.155.000	Totaal betaald aan SVN
Uitgeleend aan Starters	1.828.000	1.810.000	Saldo leningen aan Starters
Rekening crt bij SVN	350.000	395.000	Nog beschikbaar bij SVN voor leningen
Totaal onderpand bij SVn (B)	2.178.000	2.205.000	Totaal van de vorderingen
Overwaarde (B- A)	23.000	50.000	
Verbetering Fin positie		27.000	
Rentebaten t/m ultimo	58.000	94.000	Rente van verstrekte leningen
Beheerskosten	-35.000	-44.000	Betaalde kosten aan SVN
Verklaring Overwaarde	23.000	50.000	

De financiële positie van de gemeente is in 2014, ten opzichte van 2013, verbeterd. Dit is het gevolg van het feit dat 49% van de verstrekte leningen inmiddels rentedragend zijn en er rentebetalingen

worden ontvangen. In 2014 was dit rentebedrag € 36.000, terwijl dit in de periode van 2005 t/m 2013, maar € 58.000 bedroeg. Over het jaar 2014 is € 36.000 rente ontvangen op een lening portefeuille van € 1.828.000 per 1-1-2014, hetgeen neerkomt op een rentepercentage over de leningen van 1,95%.

Communicatietraject en openbaarheid

Op de website van de gemeente wordt, na het besluit van de raad, gecommuniceerd dat de regeling Startersleningen zal worden ingetrokken op het moment dat de provinciale cofinanciering is uitgeput en uiterlijk per 31 december 2015.

Uitvoering en planning

Het beschikbaar gestelde budget voor startersleningen in Steenwijkerland is nog niet uitgeput en loopt in 2015 door tot het moment dat het provinciaal budget is uitgeput. Het provinciaal budget loopt van 2012-2015, waarbij geldt op = op. Uiterlijk 31 december 2015 stopt de regeling startersleningen, waarna de rente en aflossingen terugvloeien naar de gemeente.

Bijlagen bij het voorstel Beleidsmatige evaluatie regeling Startersleningen Steenwijkerland

Ondertekening

De secretaris

De burgemeester

S.S. Weistra

M.A.J. van der Tas

Betrokken partijen

afdeling

REO

adviseur

Jenny Botter, tel.: 06-31775869, email:

behandeld in raadscommissie

jenny.botter@steenwijkerland.nl

☐ ja, nl. 14-4-2015

☐ nee

Raadsbesluit

Steenwijk, 28-4-2015
Nummer: 2015/29

De raad van de gemeente Steenwijkerland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24-3-2015, nummer 2015/29;

b e s l u i t :

1. kennis te nemen van de beleidsmatige evaluatie van de gemeentelijke regeling Startersleningen;
2. in te stemmen met het voorstel om na 1 mei a.s., als de Rijksbijdrage stopt, startersleningen te blijven verstrekken, waarbij zowel de provincie als de gemeente voor 50% van de cofinanciering zorg dragen;
3. in te stemmen met het voorstel de regeling Startersleningen in te trekken op het moment dat het provinciaal of gemeentelijk budget is uitgeput dan wel uiterlijk per 31 december 2015;
4. in te stemmen met het verlenen van opdracht aan SVn om, na het intrekken van de regeling Startersleningen, de rente en aflossing van de startersleningen en de bij SVn uitstaande gelden terug te laten vloeien naar de gemeente.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

A. ten Hoff

M.A.J. van der Tas