



Agendanr.: 7
Voorstelnr.: RB2013199
Onderwerp: Vaststelling Regeling Startersleningen Heerhugowaard 2013
Programma:

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 22 oktober 2013

Probleemstelling

Starters hebben het moeilijk op de woningmarkt. Banken zijn voorzichtig geworden met hypotheekleningen en stellen hoge eisen aan de aanvragers.

Inleiding / bestuurlijke achtergrond

Op 20 juni heeft uw gemeenteraad tijdens de behandeling van de voorjaarsnota een amendement aangenomen om op korte termijn te komen tot een voorstel voor een gemeentelijke regeling voor Startersleningen.

Oplossingsrichtingen

Instellen van een gemeentelijke regeling voor startersleningen.

- *Wat is een starterslening?*

De starterslening is een tweede hypotheek. Het bijzondere aan de lening is dat de eerste drie jaar na het afsluiten van de lening geen rente en aflossing hoeft te worden betaald. Na deze drie jaar kan een lener om een inkomenstoetsing vragen en is het, afhankelijk van de betalingscapaciteit van de lener, mogelijk dat die periode met nogmaals drie jaar wordt verlengd.

De starterslening is de eerste 3 jaar aflossingsvrij, wat afwijkt van landelijke hypotheekregels. Per 1 januari 2013 gelden er nieuwe normen voor hypotheekleningen. Hypotheekleningen moeten vanaf die datum volledig worden afgelost om in aanmerking te kunnen komen voor hypotheekrenteaftrek. De minister van Wonen en Rijksdienst heeft echter besloten om een uitzondering te maken voor de starterslening en om er ook zelf een financiële bijdrage aan te leveren.

- *Rijksbijdrage voor de starterslening*

Het rijk heeft 50 miljoen beschikbaar gesteld voor de Starterslening. Dankzij deze bijdrage kunnen de kosten worden gedekt voor ongeveer 11.000 Startersleningen. De rijksbijdrage is vanaf 1 januari 2013 van kracht. Met de rijksbijdrage legt het Rijk de ene helft van de Starterslening in. Gemeenten en/of provincies leggen de andere helft in. (NB. De provincie Noord-Holland is niet voornemens een regeling voor startersleningen in te voeren.)

Gemeenten die de Starterslening voeren of gaan voeren komen in aanmerking voor de rijksbijdrage indien wordt voldaan aan de volgende criteria:

1. de uiteindelijke hoogte van de hoofdsom van de Starterslening wordt door de gemeente vastgesteld en bedraagt niet meer dan 20% van de verwervingskosten;
2. de totale kosten van de woning mogen niet hoger zijn dan de verwervingskostengrens volgens amendement passend binnen de nieuwe NHG normen;
3. de starter is niet eerder eigenaar geweest van een koopwoning;
4. de gemeente heeft een revolverend fonds bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn).

Op het moment van schrijven is er van de beschikbaar gestelde rijksbijdrage nog geen 20 miljoen euro benut.

- *Gemeentelijke inzet*

Ter uitwerking van de opdracht uit het amendement wordt de raad voorgesteld om een bedrag van € 1.250.000,- beschikbaar te stellen. Met dat bedrag kunnen (door de bijdrage van het Rijk) tenminste 100 startersleningen worden verstrekt in Heerhugowaard (zolang de bijdrage van het Rijk nog niet is uitgeput). Het bedrag van € 1.250.000,- wordt ingebracht in een revolverend fonds. SVn is de organisatie die namens de gemeente de regeling gaat uitvoeren.

Beoogd effect

Met de starterslening willen we de mogelijkheid tot het kopen van een woning door starters vergroten. Daarmee bevorderen we tevens de doorstroming in de woningmarkt.

Argumenten

- *Startersleningen dragen direct bij aan de verkoop van woningen*

Starters van wie het inkomen (nog) niet helemaal toereikend is, kunnen met een starterslening op een veilige manier toch een woning kopen. Met het vrij te maken bedrag van € 1.250.000,- kunnen in ieder geval 100 leningen (maximaal bedrag per lening is € 25.000,-, waarvan wij en het Rijk ieder de helft betalen) worden verstrekt, zolang het rijksbudget nog niet is uitgeput.

- *Startersleningen zorgen voor doorstroming op de woningmarkt*

Doordat de regeling zowel voor nieuwbouw als voor bestaande bouw van toepassing is, worden verhuisketens op gang gebracht. Eigenaren die hun huis verkopen, zijn op hun beurt in staat een ander huis te kopen. Daarmee bevordert de starterslening de doorstroming.

- *De markt heeft behoefte aan startersleningen*

Sinds de eerste berichtgevingen in de media over een Heerhugowaardse starterslening wordt zowel van kopers als van verkopende en ontwikkelende partijen enthousiast gereageerd. Bijkomend voordeel is dat de verkoop van woningen ook andere effecten heeft. Een verhuizing leidt ook tot andere uitgaven (woonwinkels, keukens, bouwmarkten etc.). Daarvan kan ook de lokale economie profiteren.

- *We voeren de regeling budgetneutraal uit*

Zie het gestelde onder 'Financiële gevolgen'.

- *Als de verkoper niet bereid is de bijdrage te betalen dan verstrekken wij geen starterslening*

Mensen kunnen een starterslening aanvragen als zij een woning kopen en zij met de verkoper overeenkomen dat deze de bijdrage betaalt. Deze bijdrage is nodig om (een deel van) de kosten van de regeling te dekken. Verschillende in Heerhugowaard actieve ontwikkelaars hebben aangegeven op voorhand akkoord gegaan met het betalen van een bijdrage.

Voor particuliere verkopers en andere ontwikkelaars geldt dat zij vooraf een overeenkomst tekenen waarin zij verklaren de bijdrage te betalen op het moment van levering van de woning. Hiervoor wordt een standaardovereenkomst opgesteld die beschikbaar komt op onze website. De bijdrage laten wij afzonderen door de notaris waar de eigendomsoverdracht plaatsvindt. De door de verkopende partij getekende overeenkomst dient bij de aanvraag van een starterslening te worden overlegd door de koper (of namens de koper door de makelaar).

- *Verordening Starterslening*

De voorwaarden die gelden voor het verstrekken van een starterslening zijn vastgelegd in de Verordening Starterslening.

Belangrijkste voorwaarden die Heerhugowaard wil gaan stellen:

- a. starters woonachtig en verblijfsgerechtigd in Nederland;
- b. tot 35 jaar;
- c. verwervingskosten woning (dus inclusief bijkomende kosten) maximaal 225.000,- (dat is de grens van categorie 2 woningen in de Regionale Woonvisie);
- d. lening maximaal 25.000,-
- e. de regeling geldt voor bestaande en nieuwe woningen in Heerhugowaard;
- f. verkopende partij levert een bijdrage om (een deel van) de kosten van de regeling te dekken (de hoogte hangt af van de hoogte van de lening).

ad a.

In het amendement is opgenomen de regeling alleen van toepassing te laten zijn voor starters uit Heerhugowaard. De commissie Stadsontwikkeling heeft deze beperking in haar vergadering van 5 november jl. losgelaten.

ad b.

Conform amendement. Starters zijn vaak jong, maar niet altijd. Het gaat hier om een zogenaamd 'revolving fund'. De snelheid van aflossen, en dus de snelheid waarmee het fonds weer wordt aangevuld, heeft baat bij inkomensstijging van de deelnemer. De kans op inkomensstijging is het grootst bij huishoudens tot 35 jaar.

ad c.

In het amendement wordt het maximum bedrag van €207.000,- genoemd voor de aanschaf van een woning. In de regeling wordt uitgegaan van verwervingskosten (koop prijs + bijkomende kosten). In de regionale woonvisie ligt de grens van categorie 2 woningen op €225.000,-. Voorgesteld wordt daarom om die grens te hanteren.

In het amendement wordt tevens een ondergrens genoemd voor bestaande woningen van €100.000,-. Deze is niet in het voorstel overgenomen, waardoor er geen verschil ontstaat in de mogelijkheden van starters.

ad d.

Conform amendement. Hiermee kunnen minstens 100 huishoudens worden geholpen (mits het rijksbudget het toelaat).

ad e.

Conform amendement.

ad f.

Het voeren van een regeling voor startersleningen brengt kosten met zich mee. Steeds meer gemeenten vragen een bijdrage aan de verkopende partij om (een deel van) die kosten te dekken. Voorgesteld wordt om dat ook in Heerhugowaard te doen. Verdere uitleg volgt onder 'Financiële gevolgen'.

Kanttekeningen

- *Het verstrekken van startersleningen brengt risico's met zich mee*

Bij het berekenen van de kosten en risico's voor de gemeente hebben we ons gebaseerd op aannames over de (ontwikkeling van) rentepercentages en over het aflosgedrag van de leners. De voordelen van de regeling liggen vooral bij de verkopende partijen, terwijl de risico's vooral bij de lener (heeft een huis met twee hypothecaire leningen) en bij de gemeente (heeft de lening verstrekt) liggen. Door de geringere waardevermindering of waardevermindering van woningen is het risico aanwezig dat niet alle leners de lening volledig kunnen aflossen. Dit risico is voor de gemeente gedekt doordat startersleningen als 2e hypotheek, net als de 1e hypotheek, onder de zekerheidsstelling van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) vallen en daarmee geborgd zijn.

- *De gemeente is geen financiële instelling*

Het aangaan en verstrekken van leningen is geen primaire gemeentetaak. De activiteit wijkt dan ook enigszins af van het gemeentelijk treasury statuut. Binnenkort zal echter worden voorgesteld

het treasury statuut te herzien. In de herziening wordt het verstrekken van leningen mogelijk gemaakt onder de voorwaarde dat het algemeen belang wordt gediend. Om toch al te kunnen starten met de regeling voor startersleningen wordt uw gemeenteraad voorgesteld om vooruitlopend op deze herziening alvast af te wijken van het treasury statuut.

- *De rijksbijdrage is eindig*

Het Rijk heeft budget beschikbaar gesteld voor 11.000 startersleningen. Als het budget volledig benut is dan vervalt de rijksbijdrage per lening. Het kan zijn dat ons budget dan nog niet is uitgeput. Heerhugowaardse startersleningen worden dan volledig vanuit ons budget verstrekt. Dit betekent dat wij dan minder leningen kunnen verstrekken met het voorgestelde budget. Ook moet de kostendekkende bijdrage van de verkoper per lening op dat moment worden verhoogd. Met SVn hebben wij de afspraak gemaakt dat zij ons informeren over de stand van zaken, zodat wij tijdig maatregelen kunnen nemen en uw raad kunnen informeren.

- *Zonder betaling van de bijdrage van de verkopende partij wordt een starterslening niet verstrekt*

De uiteindelijke verstrekking van de starterslening stellen wij afhankelijk van de betaling van de bijdrage. De notaris zorgt voor het afzonderen van de bijdrage waardoor wij op dit punt geen risico lopen.

Juridische gevolgen:

- *Verordening Starterslening gemeente Heerhugowaard*

Om via SVn een Starterslening aan te kunnen bieden, dient de gemeenteraad een Verordening Starterslening vast te stellen. De SVn heeft hiervoor een modelverordening opgesteld. Deze heeft als basis gediend voor de Verordening Starterslening gemeente Heerhugowaard zoals deze nu voorligt. In de Verordening Starterslening staan de voorwaarden die de gemeente Heerhugowaard hanteert bij het toekennen van Startersleningen. SVn zal de aanvragen gaan toetsen op basis van de voorwaarden die in de Verordening zijn vastgelegd.

- *De starterslening past binnen de Wet Fido*

De startersregeling is niet strijdig is met de wet Financiering Decentrale Overheden (Fido). Het Rijk ondersteunt de regeling met haar bijdrage ook.

Financiële gevolgen:

- *Wij voeren de regeling budgetneutraal uit*

Het bedrag van € 1.250.000,- wordt deels gedekt door vanuit de beschikbare BWS/overwinst-regelingsgelden (reservekeeper 713134) een bedrag over te hevelen naar de Algemene Reserve. Het effect hiervan is vrijval van rente binnen de gemeentelijke begroting. De reserve BWS is namelijk een reserve waar rente aan wordt toegerekend en de algemene reserve is dat niet. Met deze vrijval worden de financieringskosten voor een aanzienlijk deel gedekt. Een bijkomend effect van deze overheveling is dat onze weerstandsratio hierdoor verbetert.

Vanwege onze financiële situatie en het indirecte belang van de gemeente verwachten we daarnaast van de verkopers (als direct belanghebbende) een bijdrage afhankelijk van de hoogte van de starterslening. Dit wordt in andere gemeenten met succes toegepast (o.a. in Amersfoort en ook in Alkmaar stort de verkopende partij bij notariële overdracht een bedrag naar de gemeente. De omvang van de bijdrage is afhankelijk van de omvang van de lening). Ook deze opbrengsten kunnen worden ingezet om onze rente- en andere (begeleidings-)kosten af te dekken.

Verwezen wordt naar de bijlage "berekening resultaat starterslening bij onderstaand scenario". In dit model is een scenario geschetst van zes verschillende leners (aflosgedrag is namelijk een variabele) waarbij een inschatting is gemaakt van de gemeentelijke kosten onder aftrek van de gemeentelijke baten. In deze berekening kunnen de kosten worden afgedekt van 100 verschillende leners door de vrijval van rente in te zetten gedurende een periode van 3 jaar in combinatie met te ontvangen bijdragen van verkopende partijen.

- *Berekening bijdrage van de verkopende partijen*

Het uitgangspunt is dat verkopers een bijdrage betalen die een deel van de kosten en risico's dekken. Voor ons ontstaan er kosten als kopers de eerste drie jaar geen rente betalen en eventueel langer geen of minder rente hoeven te betalen of al snel na de rentevrije periode de hele lening aflossen.

De kosten van de gemeente bedragen in het berekende scenario € 194.000,- en zijn opgebouwd uit:

- renteverlies op het geld dat wij lenen. Voor een starterslening hoeft in ieder geval de eerste 3 jaar geen rente te worden betaald;
- personeelskosten voor het behandelen van de aanvragen (2 uur per aanvraag);
- de beheersvergoeding van 0,5% over het gemiddeld uitstaande saldo die wij betalen aan SVn;
- een percentage onvoorzien van 20%; dit i.v.m. de onzekerheid op het herstel in de markt en de dynamiek in de huizenmarkt.

Bij de berekening zijn we uitgegaan van 3,6% rente die we op de lening moeten betalen.

De bijdrage van verkopers is afhankelijk gemaakt van de hoogte van de lening conform onderstaande indeling. Het bedrag wordt gehalveerd zolang de helft van de starterslening uit het rijksbudget wordt betaald. In de onderstaande tabel staan de bedragen.

Hoogte starterslening in euro's	Bedrag bijdrage van verkoper per lening in euro's	
	Rijksbijdrage beschikbaar	Rijksbijdrage niet beschikbaar
< € 15.000,-	€ 500,-	€ 1.000,-
€ 15.000 - €19.999	€ 750,-	€ 1.500,-
€ 20.000 - €25.000	€ 1.000,-	€ 2.000,-

- *Periodieke stortingen? Afhankelijk van het aantal aanvragen?*

Aangezien er een vrij lange doorlooptijd is tussen het moment van aanvraag en het moment van daadwerkelijke uitbetaling van de lening (ca. 2 maanden) is het mogelijk om de daadwerkelijke stortingen in het fonds te laten bepalen door het aantal aanvragen. Daardoor hoeft er niet meer gestort te worden dan noodzakelijk is en kan het verschil tussen de rentekosten en de renteopbrengsten zo beperkt mogelijk worden gehouden.

Communicatie:

De vaststelling van de regeling zal via een persbericht en de gemeentelijke website naar buiten worden gebracht.

Monitoring/Evaluatie

Jaarlijks zal worden gerapporteerd over de resultaten van de regeling.

Samenvatting

Het college stelt, in navolging van het amendement d.d. 20 juni 2013, voor een gemeentelijke regeling voor startersleningen vast te stellen in de vorm van een revolving fund ondergebracht bij SVn. De gemeente vult het fonds met € 1.250.000,- vanuit de beschikbare BWS/overwinst-regelingsgelden (reservekeeper 713134). Het rijk heeft eveneens een budget beschikbaar. Iedere lening die Heerhugowaard verstrekt wordt voor de helft gevuld vanuit dit rijksbudget ('zolang de voorraad strekt'). Hiermee kunnen minimaal 100 starters worden geholpen.

Voorstel / besluit:

Uw gemeenteraad wordt voorgesteld:

1. Een Regeling startersleningen open te stellen en daarvoor € 1.250.000,- over te hevelen van de reserve BWS/overwinstgelden (reservekeeper 713134) naar de Algemene reserve;
2. De verordening Startersleningen Heerhugowaard 2013 vast te stellen;
3. Alvast af te wijken van het treasury statuut, in afwachting van de komende wijziging daarop.

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
Bij13-813	Verordening Startersleningen Heerhugowaard 2013
Bij13-814	Brief makelaar
Bij13-815	Berekening startersleningen sep13

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,
de secretaris, de burgemeester,



Advies commissie Stadsontwikkeling d.d. 5 november 2013
RB2013199 Vaststelling Regeling Startersleningen Heerhugowaard 2013 :

Akkoordstuk



Voor	AIGEN
Tegen	—

Nr.: RB2013199

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 oktober 2013;

gelet op het advies van de commissie Stadsontwikkeling d.d. 5 november 2013;

gelet op de kaderstellende en budgethoudende bevoegdheid van de raad;

b e s l u i t

1. Een Regeling startersleningen open te stellen en daarvoor € 1.250.000,- over te hevelen van de reserve BWS/overwinstgelden (reservekeeper 713134) naar de Algemene reserve;
2. De verordening Startersleningen Heerhugowaard 2013 vast te stellen;
3. Alvast af te wijken van het treasury statuut, in afwachting van de komende wijziging daarop.

Heerhugowaard, 26 november 2013

De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,