Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 21 april 2016
Volgnummer : 3

Onderwerp : Evaluatie startersleningen

Voorgestelde beslissing:	
1	Kennis nemen van de evaluatie starterslening en de starterslening in de gemeente Oude IJsselstreek verder voortzetten en extra budget beschikbaar stellen.
2	Drie criteria zoals opgenomen in het voorstel in de verordening VROM starterslening Oude IJsselstreek aanpassen.

Aanleiding

Starters op de koopmarkt in de gemeente Oude IJsselstreek kunnen sinds 1 juni 2009 in aanmerking komen voor een aanvullende lening. Op deze manier zijn starters geholpen bij het kopen van een woning en is de doorstroming op de huizenmarkt gestimuleerd. Een starterslening is een aanvullende lening van maximaal € 35.000,- en is de eerste drie jaar rente en aflossingsvrij.
De starterslening is in 2015 geëvalueerd. In dit voorstel wordt gevraagd kennis te nemen van de evaluatie en de regeling verder voort te zetten. Daarbij wordt voorgesteld om een aantal criteria van de starterslening aan te passen:

- De vraagprijzen van woningen zijn sinds 2009 behoorlijk gedaald. Een verlaging van de maximale verwervingskosten van € 220.000,- naar € 200.000,- sluit beter aan bij het begrip “starterswoning”. De gemiddelde koopprijs van de woning waarvoor de starterslening de afgelopen jaren is ingezet is € 140.693,-.
- De maximale verwervingskosten van € 200.000,- staan niet in verhouding tot het maximale leenbedrag van € 35.000,-. Voorgesteld wordt om dit bedrag te verlagen tot € 25.000,-
- Een starterslening is een laatste zetje dat een koper kan helpen bij de stap om zelfstandig te gaan wonen of over te gaan van huur naar koop. Ook de woningcorporatie biedt de mogelijkheid om bijvoorbeeld middels koopgarant de woning tegen een lager bedrag te kopen. Tot op heden werden deze twee regelingen wel eens gecombineerd. Het voorstel is om deze mogelijkheid in de toekomst uit te sluiten.

Wat wordt met beslissing bereikt

- Door opnieuw budget voor startersleningen beschikbaar te stellen kan de gemeente Oude IJsselstreek starters op de woningmarkt blijven ondersteunen in huisvesting.
- Enkele criteria van de starterslening worden aangepast:
  - Een verlaging van de maximale verwervingskosten van € 220.000,- naar € 200.000,-;
  - Het leenbedrag verlagen van € 35.000,- naar € 25.000,-;
  - Geen stapeling meer met de koopgarantregeling.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1 *Startersleningen zijn een succes in gemeente Oude IJsselstreek*
In totaal zijn er 118 huishoudens geholpen met het kopen van hun eerste huis, wat de doorstroming op de koopmarkt heeft bevorderd. Verder zijn er weinig financiële risico’s voor de gemeente, aangezien aflossing is gegarandeerd middels nationale hypotheek garantie. Er is tot en met 2015 een budget van € 500.000,- per jaar toegekend, waarvan in principe nog € 850.000,- van kan worden uitgegeven. Deze middelen zijn niet direct beschikbaar, de gemeente leent immers geld en leent dit als het ware door aan de koper, dit betekent dat voor het resterende bedrag van € 850.000 nog wel een lening door de gemeente voor te worden aangetrokken. Met een bedrag van € 850.000 kunnen waarschijnlijk ca. 35 startersleningen worden uitgegeven.

1.2 *De starterslening helpt starters bij het kopen van een woning*
Sommige starters verdienen te veel voor een sociale huurwoning, maar te weinig om een (geschikte) woning te kunnen kopen. Met de starterslening kan deze groep starters toch een woning kopen.

1.3 *De starterslening kan er voor zorgen dat jongeren in de gemeente blijven/komen wonen*

In tijden van demografische krimp en vergrijzing is het goed dat jongeren in de gemeente blijven wonen. De starterslening kan deze jongeren helpen bij de aankoop van een huis in de gemeente.

1.4 *Ook een aantal andere gemeenten in de Achterhoek gaan door met de startersleningen*
De meeste gemeenten in de Achterhoek (alleen Aalten en Winterswijk niet) hebben onlangs besloten verder te gaan met de regeling voor starterslening. Daarmee volgt de gemeente Oude IJsselstreek de meerderheid in de Achterhoek.

Kanttekeningen

a. *De koopwoningmarkt voor starters is de afgelopen jaren beter bereikbaar geworden. In 2009 waren de prijzen van woningen hoog waardoor m.n. in de bestaande bouw amper woningen te koop waren voor een bereikbare prijs. Anno 2015 liggen de vraagprijzen beduidend lager. Ook heeft de woningcorporatie de mogelijkheid voor kopers met een beperkt budget middels de zeer succesvolle koopgarantregeling een woning te kopen. De starterslening is lang niet altijd meer nodig voor het kopen van een woning voor starters.*
b. *Het aanbod van goedkope woningen in de gemeente Oude IJsselstreek is sinds 2009 bijna verdubbeld.*
In september 2009 stonden er in de gemeente Oude IJsselstreek 107 woningen te koop met een vraagprijs onder de € 200.000,-. Inmiddels, ruim 6 jaar later, is dit aantal 172 woningen, waarvan 116 woningen onder de € 175.000.
c. *Er moet een aanvullende lening worden aangetrokken. De starterslening in de gemeente Oude IJsselstreek wordt gefinancierd met geleend geld. Dit betekent dat voor de uitgeleende 2,5 miljoen euro geld is geleend en dat er voor het resterende budget van €850.000,- nog geld geleend moet worden. De leningportefeuille van de gemeente wordt hiermee verder verhoogd.*
d. *Aflossing van de starterslening is gegarandeerd, maar rente niet. Er is sprake van een tijdelijke rentederving, als door de beperkte inkomensontwikkeling vertraagd rente en aflossing wordt betaald. Het gaat hierbij echter slechts om een zeer kleine groep.*
e. *De starterslening kan marktverstorend werken. Volgens onder andere Vereniging Eigen Huis werkt de starterslening prijsstijgingen in de hand en werkt de regeling marktverstorend.*
f. *De rijksoverheid heeft de 50% bijdrage voor starterslening per 1 mei jl. stopgezet. Tot 1 mei 2015 leende het rijk 50% van de gevraagde lening en de gemeente de andere helft (als bijvoorbeeld een lening van € 30.000,- werd aangevraagd betekende dit voor de gemeente Oude IJsselstreek een vermindering van het budget met € 15.000,-). Doordat de rijksoverheid de bijdrage heeft stopgezet wordt de starterslening geheel uit het budget van de gemeente betaald.*

Kosten, baten, dekking

Conform het raadsbesluit van 23 juni 2011 kan nog ca. € 850.000,- worden uitgeleend voor startersleningen. Hiermee kunnen ca. 35 leningen worden verstrekt, naar verwachting kan daarmee de starterslening zeker twee jaar worden voortgezet.
De kapitaallasten van de startersleningen worden betaald vanuit de SGW(stimulering goedkope woningbouw) middelen. Deze middelen heeft de provincie enkele jaren geleden uitbetaald voor de realisatie van goedkope woningbouw. In het budget van de SGW zit nog voldoende financiële ruimte ter dekking van de kapitaalslasten voor het resterende bedrag van € 850.000,-. Voor dit bedrag dient nog wel een lening aangetrokken te worden.

Uitvoering

Planning
- Zodra het besluit is genomen om de regeling voor startersleningen te continueren, wordt het aanvullende budget beschikbaar gesteld voor startersleningen in gemeente Oude IJsselstreek.

Communicatie/participatie
Er is een persbericht opgesteld waarin het raadsvoorstel wordt aangekondigd.

Evaluatie/verantwoording
Na verwachting zal het budget van € 850.000 voldoende zijn voor ca. twee jaar. De starterslening zal begin 2018 (of zoveel eerder, indien het budget niet meer toerijkend is) opnieuw worden geëvalueerd.

Bijlage: evaluatie starterslening 2015

Burgemeester en wethouders,

R. Jeltema	S.P.M. de Vreeze
interim secretaris	wnd. burgemeester

<u>Raadsvergadering d.d. 21 april 2015</u>

☐ conform voorstel

☐ zonder hoofdelijke stemming

☐ met algemene stemmen

☐ …… stemmen voor …… stemmen tegen

☐ aangenomen

☐ aangenomen met amendement …….

☐ aangehouden

☐ verworpen

☐ ter vergadering uitgereikt bij agendapunt ……

☐ in handen B&W gesteld

☐ opmerkingen/toezeggingen: …….

☐ …….