

Raadsvoorstel

Onderwerp	Starterslening
Afdeling	Afdeling Ontwikkeling
Datum behandeling in B&W:	19 december 2023
Datum raadsvergadering	1 februari 2024
Nummer	
Documentnummer	INT/23 - 556799
Zaaknummer	Z23 - 263895

Voorstel

1. In te stemmen met de verordening starterslening Vught 2023.
2. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een bedrag van € 1.000.000,- voor het revolverende Startersfonds Vught en de beheersvergoeding van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) in de vorm van een lening bij de BNG.

Eerdere besluitvorming

In de raadsvergadering van 12 september 2013 is voor de Starterslening een bedrag van €100.000 beschikbaar gesteld. Dit bedrag is ondergebracht bij de SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten).

In de raadsvergadering van 9 november 2023 is toegezegd dat er in Q1 2024 een concreet voorstel ligt voor de (her)invoering van de Starterslening inclusief een financiële raming.

Inleiding

De aankoop van een eigen huis is voor jongeren, startende huishoudens en doorstromers uit huurwoningen in de huidige woningmarkt vaak moeilijk te realiseren. Zonder voldoende inkomen en/of eigen vermogen lukt het starters vaak niet om een geldlening van voldoende omvang te verkrijgen om 'in te stappen' op de Vughtse koopmarkt. Met de Startersregeling van de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) kan de gemeente Vught deze doelgroep een steuntje in de rug geven in de vorm van een Starterslening. Zij kunnen dan toch eigenaar van een koopwoning worden. De gemeente stimuleert hiermee én het eigen woningbezit voor starters én de zo noodzakelijke doorstroming op de woningmarkt.

De uitvoerende werkzaamheden van de regeling worden door het SVn overgenomen, zodat de gemeentelijke inbreng zich grotendeels beperkt tot het beschikbaar stellen van gelden en het definiëren van de doelgroep en het werkingsgebied. Dit wordt vastgelegd in een verordening waarover uw raad een besluit moet nemen.

De gemeente Vught wil de Starterslening inzetten voor bestaande en nieuwe koopwoningen tot een bedrag van de maximale NHG-grens (€ 435.000 peildatum 2024) inclusief verbeterkosten en meerwerk. Als doelgroep wordt de groep koopstarters gedefinieerd als: In Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen van 18 jaar en ouder die nog niet eerder eigenaar zijn geweest van koopwoning in Nederland. Bij twee aanvragers ten aanzien van eenzelfde woning gelden deze gezamenlijk als aanvrager en dienen zij beiden te voldoen aan de hiervoor gestelde eis niet eerder een woning te hebben gekocht of verkregen. Een van beide aanvragers dient op het moment van aanvraag ook een maatschappelijke en/of economische binding met de gemeente Vught te hebben. De voorwaarde van een maatschappelijke of economische binding met de gemeente Vught geldt ook op het moment dat de starterslening door een eenpersoonshuishouden wordt aangevraagd. De voorwaarden voor die binding staan in de verordening.

Wij stellen voor om een bedrag van € 1.000.000 gefaseerd beschikbaar te stellen voor voeding van het revolverende Startersfonds Vught en de beheervergoeding van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) en de Verordening Starterslening gemeente Vught 2024 vast te stellen. Dit bedrag wordt als lening aangevraagd bij de BNG (Bank Nederlandse Gemeenten) en dat heeft gevolgen voor onze rentelasten.

Beoogd effect

Het (her)invoeren van de Starterslening in de gemeente Vught om starters een stimulans te geven voor het kunnen kopen van een betaalbare koopwoning en hiermee de bereikbaarheid van deze woningen voor starters te verbeteren. Tevens willen wij de doorstroming op de Vughtse woningmarkt bevorderen.

Argumenten

1.1 Met de starterslening kunnen we koopstarters een steunje in de rug bieden op de lokale woningmarkt
De Starterslening is een aanvullende hypotheek naast de gewone hypotheek. De Starterslening overbruggt het verschil wat een starter op basis van zijn inkomen kan lenen bij de bank (op basis van de NHG-normen) en wat hij nodig heeft om de woning aan te kunnen kopen. De Starterslening bedraagt maximaal 20% van de aankoopprijs en in het geval van de gemeente Vught is de maximale aankoopprijs gelijk aan de NHG-grens. Het beschikbare bedrag per aanvrager is gemaximaliseerd op € 30.000. Met behulp van de Starterslening kunnen startende woningkopers vaak net dat beetje extra lenen om hun eerste woning te kopen. Men betaalt de eerste 3 jaar geen maandlasten over de Starterslening. Na 3 jaar gaat men ook rente en aflossing betalen op de Starterslening tenzij de inkomensontwikkeling dat niet toestaat. Dan is men nog een keer 3 jaar lastenvrij, of gaat men naar draagkracht betalen. Er is derhalve geen sprake van overcreditering. Zo vindt er periodiek een hertoets plaats zolang men niet de volledige maandlast van de Starterslening betaalt.

1.2 De huidige verordening Starterslening van de gemeente Vught voldoet niet aan de eisen
In 2013 is er een verordening opgesteld waarin de Starterslening geregeld werd en deze is in 2014 aangepast. Voor de Starterslening werd landelijk jarenlang een fiscale uitzondering gemaakt zodat de aanvragers de eerste 3 jaar geen rente en aflossing hoefden te betalen. Deze fiscale uitzondering is beëindigd per 1 januari 2017. SVn heeft daarom de combinatielening in het leven geroepen. De combinatielening is het tweede deel van de hypothecaire lening (naast de Starterslening die annuïtair wordt opgelost) die gedurende de looptijd oploopt op het moment

dat iemand de maandlasten voor beide leningdelen niet kan betalen. De eerste drie jaar betaalt iemand die gebruik maakt van de Starterslening geen rente en geen aflossing voor zowel de Starterslening als de combinatielening. Maar in feite komt het erop neer dat de aflossing van de starterslening wordt betaald met de combinatielening, waardoor deze de eerste drie jaar altijd oploopt. Met het wijzigen van de regels voldoet de “Verordening Starterslening gemeente Vught 2013” niet meer. Daarom moet er een nieuwe verordening worden vastgesteld om starters te kunnen ondersteunen bij de aankoop van een koopwoning.

1.3 Lokale voorwaarden kunnen zelf worden ingevuld

Naast de standaard voorwaarden kan elke gemeente zelf de lokale uitgangspunten bepalen. In de verordening van de gemeente Vught wordt ook als voorwaarde gesteld dat de aanvrager(s) een economische en/of maatschappelijke binding met de gemeente Vught moet hebben. Dit maakt dat niet zomaar alle starters in Nederland gebruik kunnen maken van deze lening om een woning in Vught te kopen maar dat er sprake moet zijn van een binding met de gemeente. De specifieke voorwaarden voor een economische en/of maatschappelijke binding staan in de verordening.

1.4 Ervaring SVn

Het fonds wordt beheerd door SVn. De Starterslening wordt bij SVn aangevraagd, waarna SVn een financiële toets uitvoert en advies uitbrengt aan de gemeente. De gemeente wijst vervolgens de lening toe. De ervaringen met SVn zijn goed en de huidige samenwerking verloopt naar tevredenheid.

2.1 Er is nog geld beschikbaar

De leningen die in de periode van 01-10-2013 t/m 10-10-2014 zijn verstrekt, zijn inmiddels grotendeels afgelost en er zijn geen achterstanden wat betreft afbetaling. Daardoor is er momenteel circa € 91.000 beschikbaar op de Vughtse rekening-courant bij het SVn. Door het vaststellen van de nieuwe verordening wordt ook dit openstaande bedrag revolverend en weer beschikbaar voor starters. Ook de bestaande Deelnemersovereenkomst is toereikend en loopt gewoon jaarlijks automatisch door.

2.2 Met het extra budget binden we meer starters aan Vught

Het is belangrijk starters aan de gemeente Vught te binden. Dit draagt bij aan de verjonging van de bevolking en het creëren van voldoende draagvlak voor voorzieningen. Ook in de Woonvisie 2021-2025 is opgenomen dat de gemeente Vught de kansen voor koopstarters wil vergroten en zodoende ook wil zorgen voor een gemêleerde bevolkingsopbouw. In de periode 2013/2014 zijn in totaal 13 starters geholpen bij de aankoop van een koopwoning door middel van de Starterslening. Met een aanvullend bedrag van € 1.000.000 kan de gemeente Vught nog veel meer starters een financieel duwtje in de rug geven en daarmee voor een langere periode binden aan de gemeente Vught. Zelfs als iedere aanvrager alleenstaand is en gebruik maakt van het maximaal te lenen bedrag van € 30.000, worden er meer dan 30 starters geholpen bij de aankoop van een woning.

Kanttekeningen

1.1 Vergroten Startersleningen daadwerkelijk de koopkansen van starters?

In de periode 2018 tot en met 2021 is er door koopstarters in 248 gemeenten een woning op de SVn-markt gekocht met Starterslening. De Starterslening is verspreid door heel Nederland te

vinden; wel verschillen de voorwaarden en het beschikbare budget per gemeente. Het aandeel Startersleningen varieert dan ook: van zo'n 25% in bepaalde gemeenten, tot minder dan 1% in andere. In totaal zijn er 60 gemeenten waar gedurende 2018 tot en met 2021 minder dan 10 starterswoningen gefinancierd werden met een Starterslening, en 14 gemeenten waar dit er meer dan 100 waren. Uit onafhankelijk onderzoek van het Kadaster blijkt dat koopstarters met een Starterslening, ondanks dit extra bedrag, nog steeds kleinere en goedkopere woningen kopen. Dit, in combinatie met hun gemiddeld jongere leeftijd, duidt erop dat deze groep zonder Starterslening mogelijk (nog) geen woning had kunnen kopen.

1.2 Koopstarters kopen een woning die eigenlijk te duur is

Met de Starterslening betaalt men naar draagkracht. De Starterslening kent de eerste drie jaar geen maandlasten. Na deze eerste 3 jaar wordt er wel rente en aflossing betaald. Tenzij de koopstarter dit nog niet kan betalen. In dat geval vraagt de koopstarter een hertoets aan bij SVn. Als het inkomen daadwerkelijk onvoldoende is, betaalt de koopstarter een maandlast die past bij het inkomen van zijn huishouden op dat moment. Doordat de Starterslening en de lening bij de eerste geldverstrekker worden verstrekt met NHG is de kans op een restschuld minimaal. Daarnaast daalt de schuldrest bij de eerste geldverstrekker vanaf dag 1, dit omdat er minimaal annuïtair moet worden afgelost, dit verkleint de kans om "onder water" te staan.

1.3 Mogelijk prijsopdrijvend effect van startersleningen

In januari 2023 heeft het Kadaster onderzoek gedaan naar de koopprijs effecten van SVn Startersleningen ("Prijs effecten Startersleningen" door Marion Plegt, Lianne Hans en Paul de Vries). Zij hebben alle woningtransacties tussen 2009 en 2021 onderzocht en komen tot de conclusie dat het kopen van een woning met een Starterslening geen prijseffect heeft; koopstarters met of zonder Starterslening betalen dezelfde prijs voor een, in basis, zelfde woning.

2.1 De provincie Brabant besluit pas later over eventuele co-financiering van Startersleningen

De provincie Brabant is middels een regionale lobbybrief gevraagd om co-financiering van Startersleningen. Veelal gebeurt dat in de vorm van 25-50% van de lening vanuit het budget van de provincie en dus 50-75% financiering vanuit het gemeentelijk budget. Er is nog geen antwoord van de provincie gekomen. Mocht de provincie besluiten ook budget beschikbaar te stellen dan zal daarover mogelijk pas in 2024 besluitvorming komen. De Vughtse Startersleningen zullen daar dan op moeten wachten omdat anders het gemeentelijk budget uitgeput is voordat er gebruik gemaakt kan worden van de co-financiering. De gemeente Vught besluit niet te wachten op de co-financiering.

Participatie en communicatie

Na instelling van de Startersregeling door middel van het vaststellen van de verordening en het aangaan van de overeenkomst met het SVn zal richting hypotheekverstrekkers, makelaars, corporaties en burgers gecommuniceerd en gepromoot worden dat wij als gemeente een dergelijke regeling hebben. SVn verzorgt de communicatie door middel van foldermateriaal en informatie op de website.

Financiën

Als gemeente Vught wil deelnemen aan de Startersregeling via het SVn betekent dit dat er een bedrag in een revolverend fonds bij SVn moet worden gestort. Over dit geld kan dan niet beschikt worden.

Aangezien de eerste drie jaar van de lening renteloos en aflossingsvrij zijn, vindt in die jaren verlies van rente-inkomsten plaats voor de gemeente. Voor de jaren daarna is dit afhankelijk van een inkomenstoets. Het tempo waarmee het uitgeleend geld in het fonds terugkeert, hangt tevens samen met de mutatiegraad: bij eventuele verkoop van de woning wordt de Starterslening terugbetaald. Deze factoren maken het daadwerkelijke fondsverloop in de komende periode lastig te voorspellen.

De starterslening wordt aangeboden onder Nationale Hypotheek Garantie. Het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) staat dan garant voor de betaling van de rente en aflossing. Hiermee is het uiteindelijke risico voor de gemeente zeer beperkt dat het geleende bedrag uiteindelijk niet wordt terugbetaald. Ook hebben we met het bepalen van de nadere voorwaarden in de verordening de risico's van het niet dan wel later terugbetalen ingeperkt.

Naast rentederving, doordat de gemeente rente misloopt in de drie rente- en aflossingsvrije jaren en dus geen renteopbrengsten heeft, dient de gemeente ook een bijdrage te leveren aan de beheerlasten van SVn. De beheerderslasten zijn opgebouwd uit een vast beheervergoeding en een variabele beheervergoeding van 0,57% die jaarlijks wordt geïndexeerd over het totaal uitgezette bedrag aan startersleningen per 31 december. Indien het volledige saldo van € 1.000.000 aan starterleningen wordt uitgezet zal de jaarlijkse variabele beheervergoeding toenemen met € 5.700.

Voor de storting van € 1.000.000 zal kapitaal aangetrokken moeten worden tegen de huidige rente van 4,0%. Dit leidt tot een structurele rentelast van € 40.000. Het SVn rekent momenteel met een 10-jaarsrente van 4,2%. Dit houdt in dat er, vanaf het moment van rentebetaling, jaarlijks een rentevoordeel ontstaat van 0,2%. Door rentederving in de eerste 3 jaar een nadeel dat hoger is dan het rentevoordeel van 0,2%. Het exacte nadeel is moeilijk inzichtelijk te maken doordat dit sterk afhankelijk is van het aantal leningen dat wordt verstrekt. Voor het nadeel dat ontstaat deze eerste 3 jaar is geen dekking en het gaat daarmee ten kostte van het begrotingsresultaat. De financiële mutaties binnen dit voorstel zullen worden verwerkt binnen BURAP 1 2024 en Kadernota 2025.

Vervolgtraject besluitvorming

Evaluatie

Gelet op het feit dat niet voorzienbaar is op welk moment het fonds exact uitgeput zal zijn, wordt voorgesteld om de regeling na een jaar te evalueren of zoveel eerder als het fonds is uitgeput.

Burgemeester en wethouders van Vught,
De secretaris

de burgemeester

W.F.F. Keijzers

R.J. van de Mortel

Bijlage(n): Verordening starterslening gemeente Vught 2024