

3e Tranche startersleningen

voor beeldvormende raad
naam opsteller: B. Notten-Haveman
telefoonnummer: 399 682
e-mailadres: b.notten@doetinchem.nl

Voorstel:

1. Een 3^e tranche startersleningen beschikbaar stellen voor een bedrag van € 500.000.
2. Dit bedrag financieren met vreemd vermogen, aan te trekken bij de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG).

Inleiding

Het is voor starters vaak moeilijk een passende koopwoning te bemachtigen. Met behulp van de starterslening kunnen startende kopers vaak net dat beetje extra lenen dat nodig is om de gewenste woning wel te kopen. De starterslening wordt als tweede hypotheek onder de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) verstrekt.

Bij de verkoop van de aandelen bouwfonds is een revolverend stimuleringsfonds voor volkshuisvesting gevormd bij de Stichting Volkshuisvesting Nederland (SVn). In het fonds is € 2,3 miljoen gestort. In 2008 hebt u € 1 miljoen beschikbaar gesteld voor startersleningen. Korte tijd later is er binnen het fonds geschoven met de middelen: het budget voor de startersleningen is opgehoogd tot € 1,2 miljoen (1^e tranche).

Met het vaststellen van de Woonvisie Doetinchem 2020 in december 2012 hebt u besloten om nog eens € 4 ton vanuit het fonds beschikbaar te stellen voor startersleningen (2^e tranche). Deze € 4 ton is nu opgesoupeerd: begin 2014 is een laatste starterslening verstrekt.

Het verstrekken van startersleningen in Doetinchem heeft geresulteerd in de verkoop van 82 woningen. Zonder de starterslening hadden de kopers de financiering niet rond gekregen en was de koop niet doorgegaan. Zie de bijlage voor een overzicht van de verkochte woningen.

Kern

De vraag is nu: hoe verder? De € 2,3 miljoen die indertijd in het fonds zijn gestort zijn nu besteed aan c.q. gereserveerd voor:

Startersleningen	€ 1.600.000,00
Monumenten	€ 700.000,00

Vanuit Wehl staat nog € 175.000,- gereserveerd voor t'Olde Ambacht.

Het lijkt erop dat de huizenmarkt iets aantrekt. De geluiden hierover zijn positief. Het laatste half jaar heeft de regio Doetinchem 19% meer woningen verkocht in vergelijking tot dezelfde periode een jaar eerder. Voor een starter is het echter nog steeds moeilijk om een woning te kunnen kopen.

De regels voor de Nationale Hypotheek Garantie zijn per 1 januari 2014 aangescherpt:

- Aanpassing financieringstabellen: met name bij lagere rentepercentages kan minder worden geleend.
- Verhoging borgtochtprovisie: er moet nu een hoger bedrag voor NHG worden betaald.
- Eigen risico van 10% voor geldverstrekker bij afsluiten hypotheek onder NHG.

Deze maatregelen houden in dat een koper minder kan lenen en dat geldverstrekkers terughoudender zijn in het verstrekken van een hypotheek.

De vraag naar startersleningen is momenteel veel groter dan een jaar geleden bij de start van de 2^e tranche. Het aantrekken van de economie heeft hier wellicht invloed op. Men heeft weer vertrouwen in de toekomst.

Het Rijk heeft in 2013 in totaal voor € 20 miljoen bijgedragen in de startersleningen: per starterslening 50% inleg door het Rijk en 50% door de gemeente. Het Rijk heeft voor 2014 weer € 30 miljoen beschikbaar gesteld.

Uitgaande van:

- krediet van € 500.000 door gemeente Doetinchem;
- Rijksbijdrage 50%;
- maximaal bedrag starterslening € 25.000,

kunnen nog eens 40 startersleningen worden verstrekt c.q. woningen worden verkocht. Dit kunnen er ook meer zijn: niet iedere koper heeft het maximale bedrag van € 25.000 nodig.

Wanneer u besluit om een krediet van € 500.000,- beschikbaar te stellen, moet na afloop van deze nieuwe tranche, een heroverweging plaatsvinden over het verstrekken van startersleningen.

Financiën

Voor de 1^e en 2^e tranche startersleningen was geld gereserveerd in het revolverende fonds van het SVn. Hieraan zijn, behalve een klein percentage aan beheerkosten die worden betaald uit het fonds zelf, geen kosten verbonden.

Voor een 3^e tranche moet vreemd geld worden aangetrokken bij de BNG. Dit gebeurt tegen de omslagrente van 3,6%, net als voor andere investeringen conform bestaand rentebeleid. Deze rente wordt ten laste gebracht van het revolverende fonds. In dit fonds is nog ongeveer € 125.000 beschikbaar: de eerste terugbetalingen zijn gestart en twee leningen uit de 1^e tranche zijn uiteindelijk niet doorgegaan. Daarmee verloopt de lening van het BNG in feite budgetneutraal. Ook een aantal andere gemeenten, zoals Nijmegen, financiert op deze manier de startersleningen.

Bij een starterslening betaalt de starter de eerste 3 jaar geen rente en aflossing. Na die 3 jaar wel. Dit bedrag wordt teruggestort in het revolverende fonds en is dan weer beschikbaar voor nieuwe leningen. Als een starter na 3 jaar niet over voldoende middelen beschikt, hoeft hij voor weer een periode van 3 jaar niet terug te betalen. Landelijk gezien betaalt 2/3 deel van de starters na de eerste 3 jaar rente en aflossing. Het SVn brengt de starter momenteel 5,3% rente in rekening.

Sinds 1 januari 2014 heeft de geldverstrekker een eigen risico van 10% bij het verstrekken van een hypothecaire lening onder NHG. Dit geldt ook voor de starterslening en dus ook voor de gemeente Doetinchem. Het SVn heeft zich echter bereid verklaard om dit financiële risico te dragen voor alle startersleningen die tot 2017 worden afgesloten. De overige 90% is voor risico van het NHG. Hier lopen wij geen risico.

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,
De secretaris, De burgemeester,

ING. N. VAN WAART N.E. JOOSTEN BC.