

Wijziging Verordening Starterslening gemeente Doetinchem

voor beeldvormende raad

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

Te besluiten om:

1. De Starterslening samen met de Combinatielening aan te bieden.
2. Hiertoe de verordening voor de Starterslening aan te passen.
3. De nieuwe Verordening Starterslening gemeente Doetinchem vast te stellen.

Context

De Starterslening is een hypotheek voor koopstarters en kenmerkt zich door het feit dat de starter de eerste drie jaar geen rente en aflossing betaalt. Na drie jaar wel, mits het inkomen dit toelaat. De rente en aflossing vloeien dan terug in het zogenaamde revolverende fonds van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) van waaruit weer nieuwe Startersleningen verstrekt kunnen worden.

Met ingang van 1 januari 2013 moeten hypotheekleningen, die vanaf die datum zijn aangevraagd, verplicht lineair of annuïtair worden afgelost. Voor de Starterslening is hier - in verband met de rente- en aflossingsvrije periode van drie jaar - een uitzondering gemaakt tot 1 januari 2017. Vanaf die datum moet ook bij de Starterslening gelijk worden afgelost. Daarmee vervalt het voordeel van de Starterslening.

Om de Starterslening ook na 1 januari 2017 nog aantrekkelijk te houden, heeft het SVn het product aangepast door de Starterslening aan te bieden samen met de Combinatielening. De rente en aflossing voor de Starterslening wordt de eerste drie jaar betaald uit deze Combinatielening. Met deze constructie hoeft de starter zelf de eerste drie jaar nog steeds niets te betalen.

Er is in Doetinchem nog steeds vraag naar de Starterslening. In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de tot nu toe verstrekte leningen.

Om de Starterslening met de Combinatielening nog aan te kunnen bieden, moet de verordening voor de Starterslening worden aangepast. Daarom ligt dit advies aan u voor.

Afgesproken is dat de regelingen van het SVn in regionaal verband worden besproken om deze meer op elkaar af te stemmen (indien mogelijk). Voor de Starterslening is dit overleg nog niet gestart. Het kan daarom mogelijk zijn dat de verordening nog eens aangepast moet worden. Dit advies ligt nu toch al voor zodat de Starterslening ook vanaf 2017 nog verstrekt kan worden.

Beoogd effect

Door de verordening van de Starterslening aan te passen, kunnen wij ook na 31 december 2016 de Starterslening nog aanbieden.

Argumenten

1.1. De Starterslening maakt een koopwoning beter bereikbaar voor de koopstarter

Starters op de koopwoningmarkt hebben het nog steeds moeilijk. De rente is weliswaar historisch laag, maar het benodigde eigen geld voor de aankoop van een woning, is vaak een probleem. Conform de hypotheeknormen mag er in 2016 maximaal 102% van de marktwaaarde worden gefinancierd. In 2017 is dit nog 101% en in 2018 nog 100%. Wanneer de rente weer gaat stijgen, zal het nog moeilijker worden om de financiering rond te krijgen.

1.2. De Starterslening is opgenomen in de (concept) Lokale Woonagenda

Met de vaststelling van de Lokale Woonagenda hebt u al aangegeven de Starterslening voort te willen zetten. De Starterslening past hiermee in ons beleid.

1.3. Voor de starter verandert er weinig met de nieuwe regeling

De starter leent met de gewijzigde Starterslening nog steeds hetzelfde bedrag: maximaal € 25.000,- en kan dit bedrag volledig aanwenden voor de koop van de woning.

Kanttekeningen

1.1. Fiscale consequentie voor de starter

De oude Starterslening valt fiscaal gezien geheel in box 1 waardoor de betaalde rente volledig aftrekbaar is.

In de nieuwe situatie wordt naast de Starterslening ook de Combinatielening verstrekt.

De Starterslening zit nog steeds in box 1 maar de Combinatielening komt in box 3. De rente die over de Combinatielening moet worden betaald, is daarmee fiscaal niet aftrekbaar.

Financiën

De wijziging van de verordening heeft in financieel opzicht geen consequenties voor de gemeente. Het is de koopstarter die het kleine fiscale nadeel draagt.

De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) borgt de Starterslening en het SVn de Combinatielening. Hier lopen wij geen risico.

Een geldverstrekker heeft bij het verstrekken van een hypothecaire lening onder NHG een eigen risico van 10%. Het SVn neemt dit risico van 10% voor Startersleningen die tot 1 januari 2021 worden afgesloten voor haar rekening.

Vervolg

Met de gewijzigde verordening kunnen ook Startersleningen die na 31 december 2016 passeren gewoon worden verstrekt.

Financiële adviseurs/hypotheekinstellingen worden door SVn over de gewijzigde Starterslening geadviseerd. De website van gemeente Doetinchem wordt hierop aangepast.

Bijlagen

1. Verordening Starterslening gemeente Doetinchem
2. Overzicht verstrekte Startersleningen

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

ing. N. van Waart

dr. J.M.E. Traag